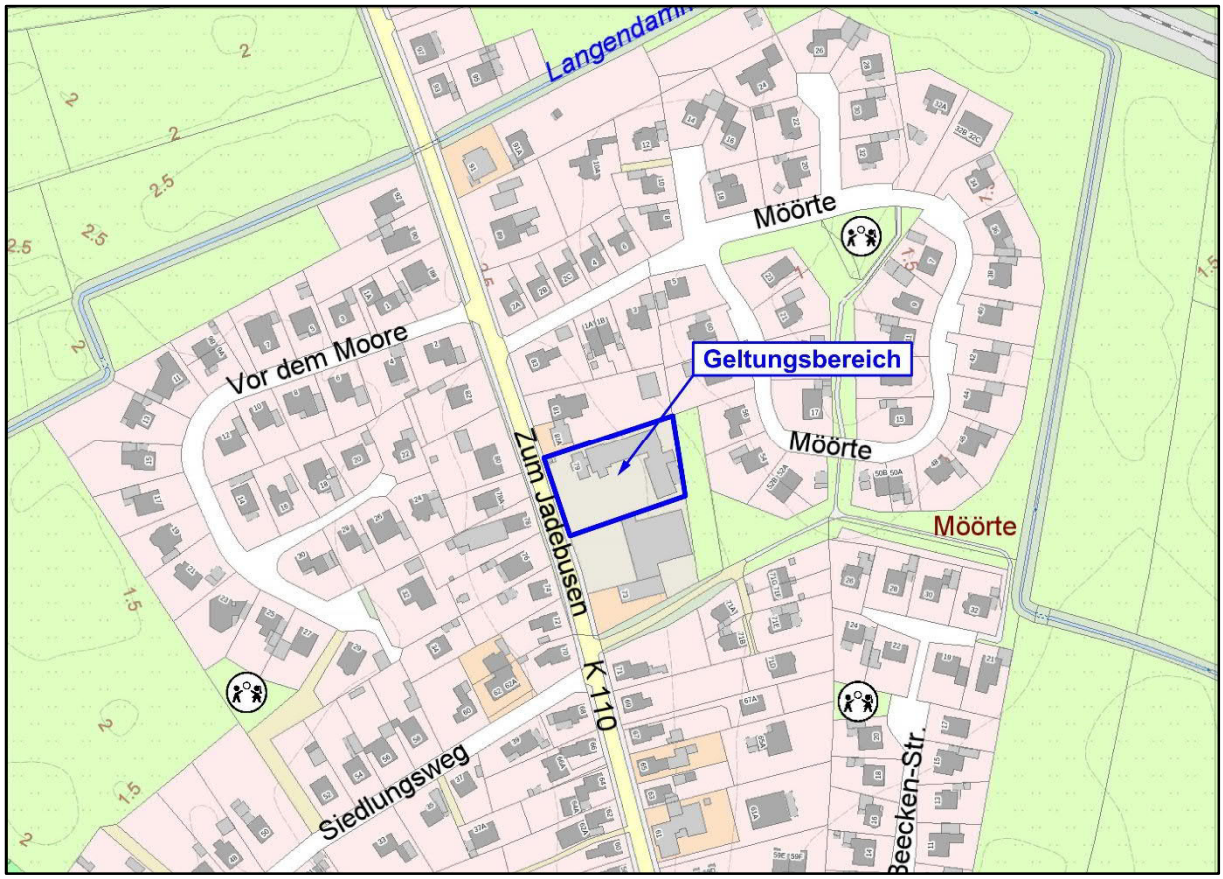
Stadt Varel

Landkreis Friesland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Ortsteil Varel - Langendamm



Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 27.04.2021

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Vorbemerkung 1
1.1 Verfahrensgrundlage 1
1.2 Verfahrensablauf 1
1.3 Planunterlage 1

2. Anlass und Ziel der Planung 2

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 3

4. Planungsrechtliche Situation 3

4.1 Raumordnung 3
4.2 Stand der Bauleitplanung 4
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB 6

5. Bestandssituation 7

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung 8

6.1 Vorgesehene Änderungen 8
6.2 Übernahmen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 10
6.3 Flächenbilanz 10
6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne 10

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange 10

7.1 Natur- und Landschaftsschutz 10
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz 11
7.3 Verkehrliche Belange 11
7.4 Belange des Immissionsschutzes 12
7.5 Wasserwirtschaft 12
7.6 Ver- und Entsorgung 12
7.7 Abfallbeseitigung 13
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen 13
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz 13

8. Hinweise 14

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Am 04.02.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 16.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand 30.11.2020), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 289 / 2020), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Nach der Aufgabe des bis dato im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes soll die Liegenschaft einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Antiquitätenhandels bzw. einer Antiquitätenrestauration. Darüber hinaus möchten die neuen Eigentümer dort auch dauerhaft wohnen.

Da der derzeit gültige Bebauungsplan den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt hat und dort Dauerwohnen nicht zulässt, kann die beschriebene Umnutzung nur erfolgen, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird.

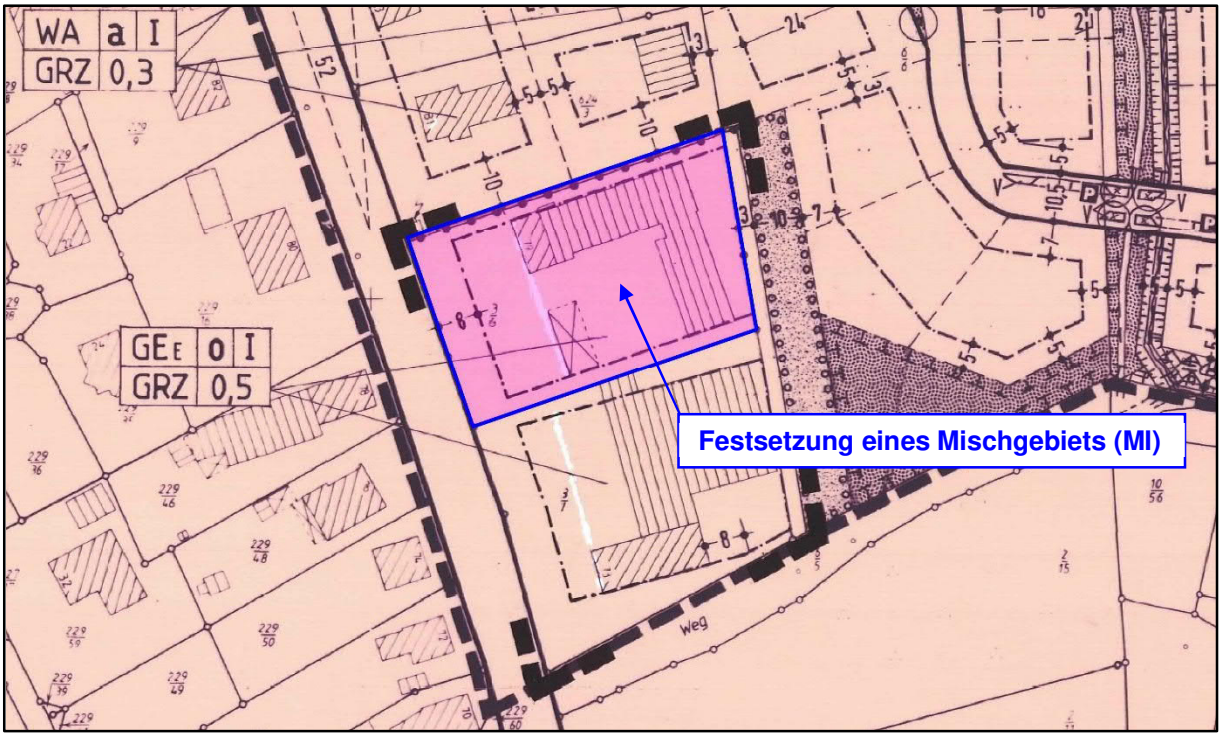


Abbildung 1: Übersicht zur geplanten Änderung

Deshalb soll nunmehr das eingeschränkte Gewerbegebiet aufgegeben und stattdessen ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Bei dieser Nutzungskategorie können Dauerwohnen und eine gewerbliche Nutzung kombiniert werden.

Die Änderung muss insbesondere eine Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung umfassen. Aus städtebaulichen Gründen werden im Zuge dieser Bauleitplanung auch Regelungen zur Gebäudehöhe und hinsichtlich der Platzierung von Garagen und Nebenanlagen getroffen. Weiterhin wird eine Örtliche Bauvorschrift bezüglich der Gestaltung von Einfriedungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die anderen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) sowie die Vorgaben zur Bauweise und zu den überbaubaren Bereichen können beibehalten werden.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsänderung geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, umfasst die anstehende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 eine Fläche östlich der Straße ZUM JADEBUSEN im Ortsteil Langendamm. Betroffen ist das Flurstück 3 / 6 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2.516 qm.

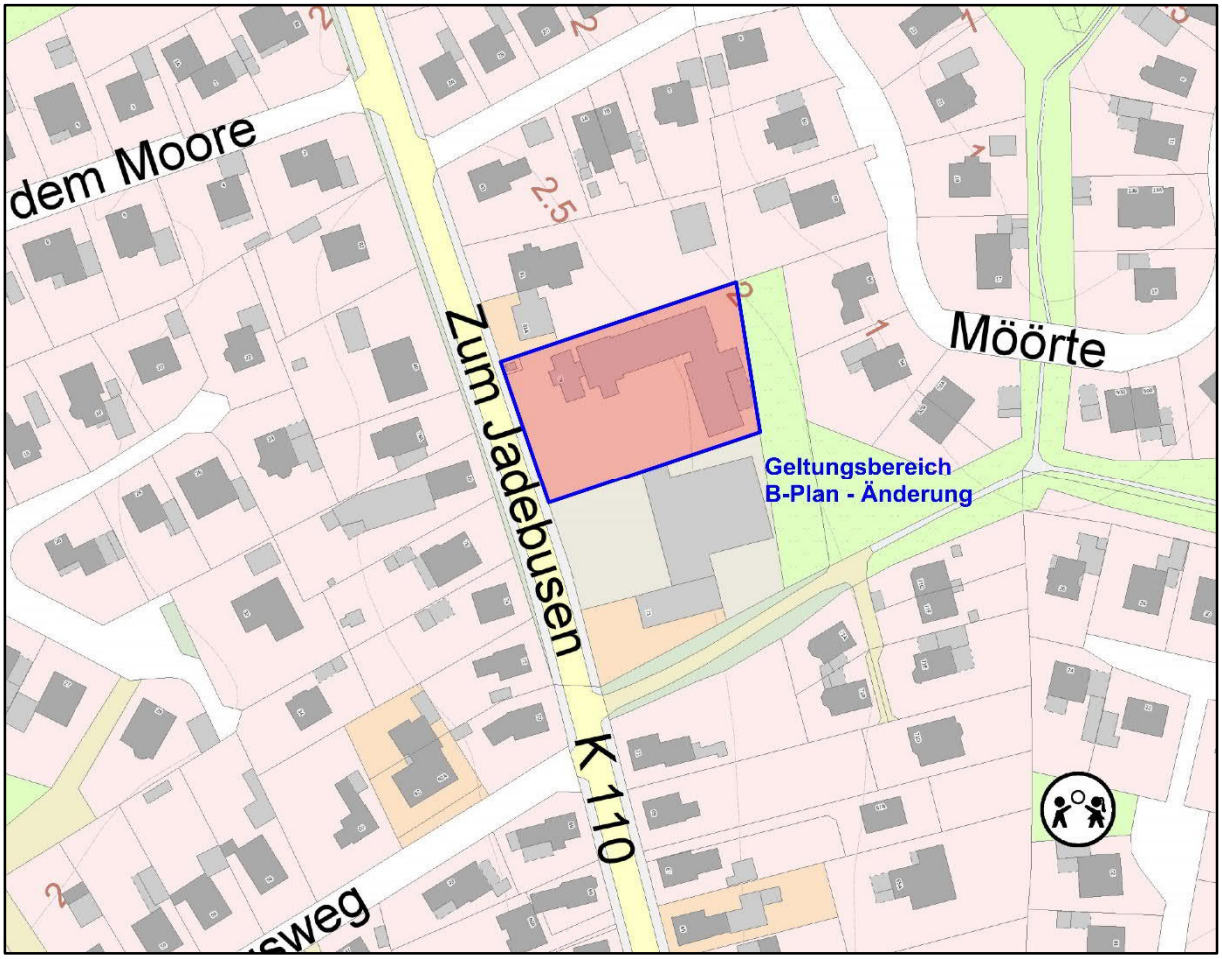


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wird derzeit aktualisiert und liegt als 1. Entwurf 2020 im Beteiligungsverfahren vor.

Im derzeit noch gültigen LROP ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet in Varel - Langendamm ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) wurde in den letzten Jahren durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Die Genehmigung der oberen Landesplanungsbehörde wurde am 21.12.20 erteilt und das RROP 2020 wurde zum 29.01.21 im Amtsblatt bekannt gemacht, sodass es rechtskräftig ist. Die im RROP 2020 formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

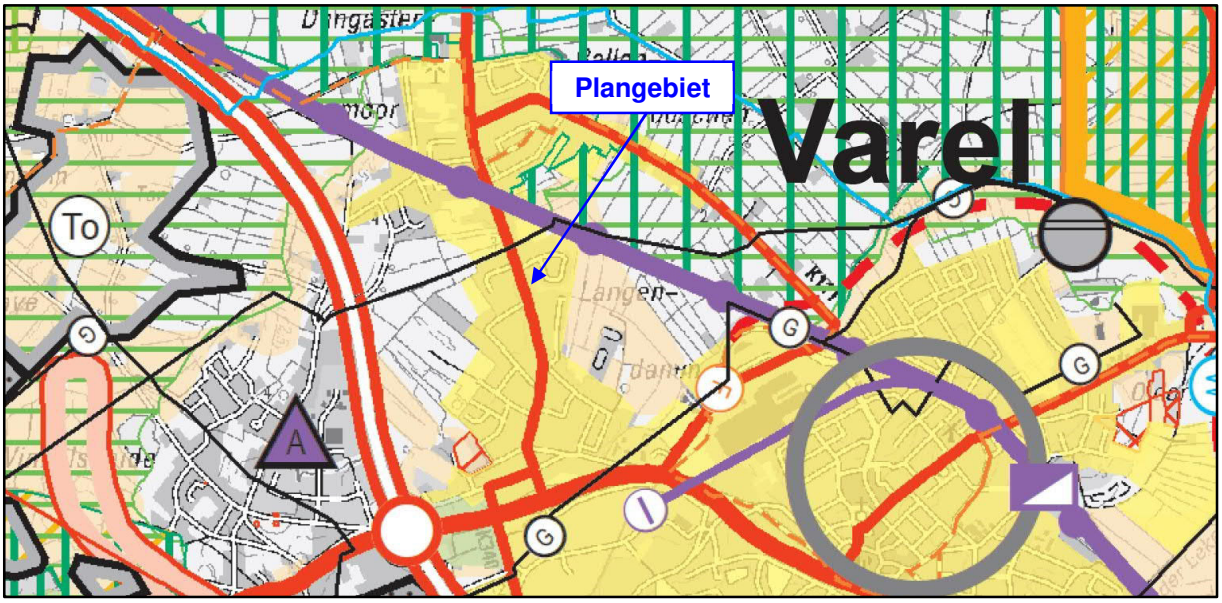


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2020 (Entwurf) des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen.

Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Gewerbliche Baufläche (G) dar. Somit deckt der Flächennutzungsplan die angestrebte Ausweisung eines Mischgebietes in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 nicht ab.

Da dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist ein förmliches Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Dieser ist jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

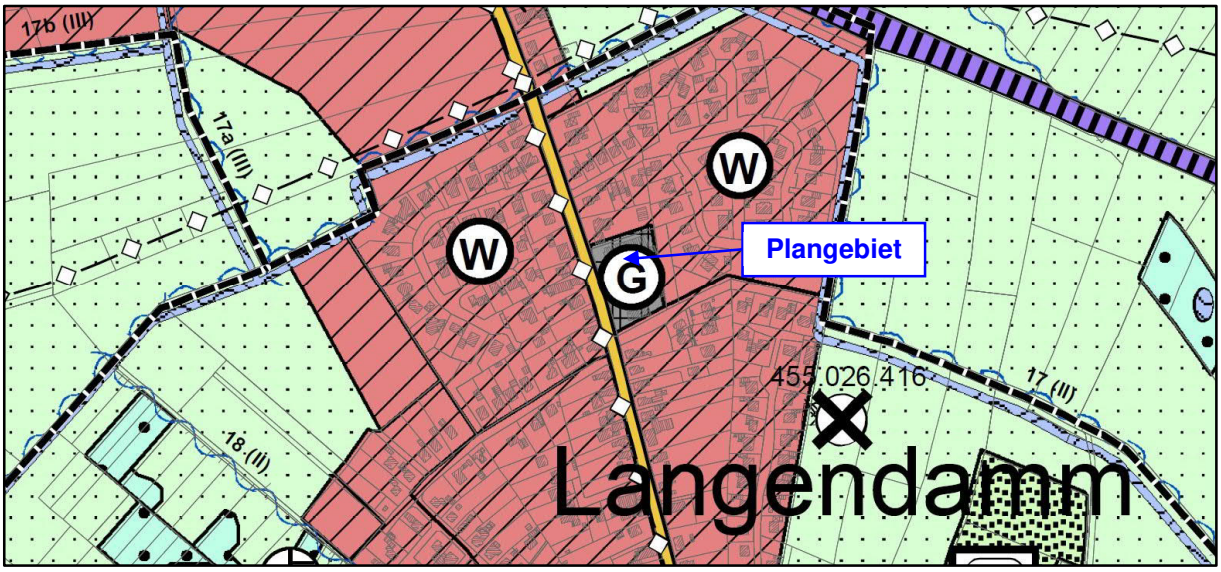


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das Änderungsgebiet derzeit als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 einzuhalten. Bei einer offenen Bauweise ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 8 Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Jadebusen. Zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand 3 Meter.

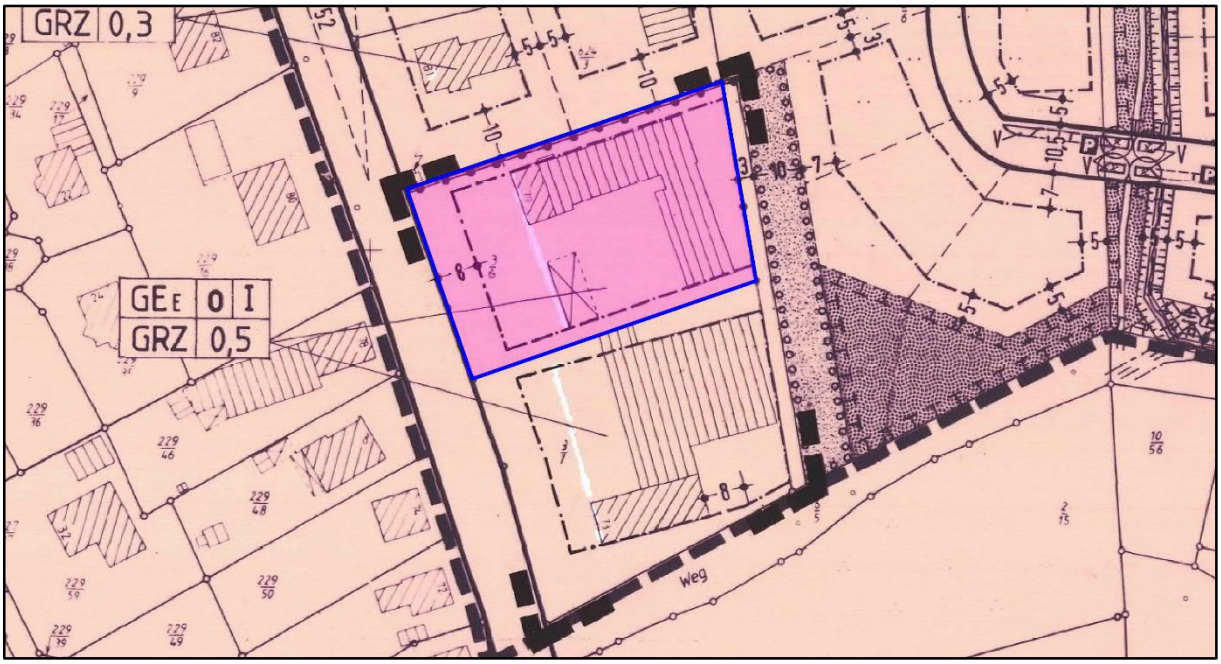


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 123 (2. Änderung)

Der Bebauungsplan enthält für den hier anstehenden Planbereich weitere Vorgaben in Form von textlichen Festsetzungen, die nachfolgend dokumentiert werden:

Nr. 1
Innerhalb der GEE-Gebiete sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nr. 2
Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO für Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 5
Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie Abstellräume bis zu einer Größe von 15 qm. Diese Ausnahme ist nicht zulässig zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Langendamm, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits komplett von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varel die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 die Realisierung von maximal 1.258 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	**Größe**	**GRZ**	**mögl. Grundfläche**
Allgemeines Wohngebiet	2.516 qm	0,5	1.258 qm

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

5. Bestandssituation

Im Geltungsbereich dieser Planänderung befinden sich die Gebäude (Büroräume und Lagerhallen) eines ehemaligen Gewerbebetriebes. Des Weiteren sind eine Zufahrt sowie Rangierflächen vor den Lagerhallen vorhanden. Diese Flächen sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die restlichen Flächen werden gärtnerisch genutzt und stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar.

An der Nordwestecke des Plangebietes befindet sich eine Transformatorenstation der EWE NETZ GmbH.



Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich

Eine verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße 110 (ZUM JADEBUSEN) ist bereits gegeben.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Vorgesehene Änderungen

Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird nunmehr ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Kanon der zulässigen Nutzungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt eingeschränkt:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden sich nicht in das vorhandene Siedlungsquartier einfügen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie im Mischgebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Stadt Varel derartige Einrichtungen nicht im Plangebiet zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will.

Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 123 gibt eine eingeschossige Bebauung vor, regelt aber nicht die maximale zulässige Gebäudehöhe. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr eine Höhenbeschränkung für die Gebäude im Geltungsbereich mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Im Mischgebiet (MI) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt mit Angabe der NHN-Höhe angegeben.

2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 11,5 m über NHN betragen darf. Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 2,5 m über NHN. Somit können die Gebäude eine Höhe von 9,00 m über Gelände aufweisen. Zwecks leichterer Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt angegeben.

Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen

Gegenüber der derzeit gültigen Rechtslage (Textliche Festsetzung Nr. 5) wird nunmehr die Platzierung von Garagen und Nebenanlagen in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Kreisstraße K 110) müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Somit sind zukünftig Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zur Straße ZUM JADEBUSEN ist jedoch ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sieht die anstehende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 den Erlass der §§ 1 und 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor. Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereich des festgesetzten Mischgebiets (MI).

§ 2 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

Das Gestaltungselement Einfriedung trägt entscheidend zur Bildung des Siedlungscharakters bei und soll deshalb im § 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend reglementiert werden. Mit den Vorgaben zu möglichen Höhen und Materialien hinsichtlich der Grundstückseinfriedung entlang den straßenzugewandten Seiten verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die Siedlung offen und transparent zu gestalten, indem öffentliche und private Räume ohne massive Abgrenzungen ineinander übergehen.

6.2 Übernahmen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123

Die Maße der baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse werden aus dem Bebauungsplan 123 (2. Änderung) übernommen. Es gilt auch weiterhin eine offene Bauweise (o). Diese wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt konkretisiert:

Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes (MI) gilt die offene Bauweise. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

6.3 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 2.516 qm
davon:	
Mischgebiet (MI):	ca. 2.516 qm

6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 außer Kraft.

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.2. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet umfasst ein innerörtliches Siedlungsgrundstück, das neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweist. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als Rasenflächen dar (siehe Abbildung 6). Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung der potenziellen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse ergibt. Die Maße der baulichen Nutzung und der überbaubare Bereich werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

7.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Das betroffene Grundstück wird von der Straße ZUM JADEBUSEN (K 110) erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Zu- und Abfahrt auf dem Baugrundstück ausreichende Sichtfelder von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten sind (siehe auch Hinweis Nr. 12).

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Der auf der Straße ZUM JADEBUSEN (K 110) erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Bestandsgebäude einen Mindestabstand von rund 13 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße einhalten und der Schutzanspruch eines Mischgebietes anzusetzen ist. Somit sind nach Ansicht der Stadt Varel unzuträgliche Wohnbedingungen nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet und für das sich südlich anschließende Grundstück wurde im Bebauungsplan Nr. 123 und in dessen 2. Änderung ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass nur Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind trotz Beibehaltung des GEE für das benachbarte Baugrundstück, für das neue Mischgebiet keine unzuträglichen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Sonstige lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Somit kann auch hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da das Baugrundstück bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig problemlos abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

Die bestehende Trafo-Station der EWE NETZ GmbH an der Nordwestecke des Plangebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.7 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Hinweise

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland (Untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.

Nr. 4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 6 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem

Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

Nr. 9 DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 außer Kraft.

Nr. 11 Kreisstraße K 110

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 110 (Zum Jadebusen) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Nr. 12 Sichtfelder

Im Zufahrtsbereich zur K 110 sind ausreichende Sichtfelder in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am ..... gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser