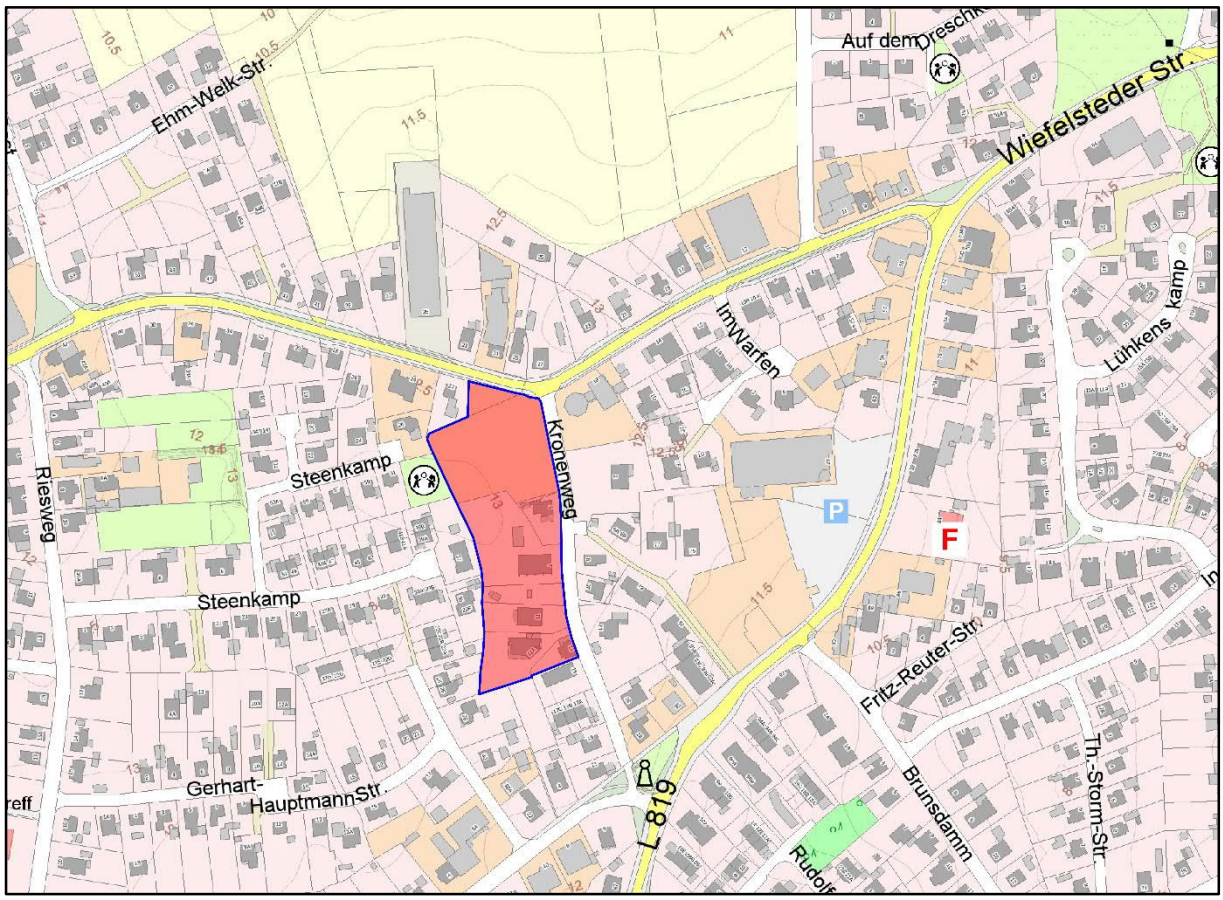
Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 250

Mühlenteichstraße / Kronenweg

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



Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 20.05.2021

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

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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 des Bebauungsplanes 4

4. Planungsrechtliche Situation 4

4.1 Raumordnung 4
4.2 Stand der Bauleitplanung 5
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB 6

5. Bestandssituation 8

6. Inhalte des Bebauungsplanes 9

6.1 Bauflächen 9
6.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 12
6.3 Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand 13
6.4 Sichtdreieck 13
6.5 Flächenbilanz 13

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange 14

7.1 Verkehrliche Belange 14
7.2 Natur- und Landschaftsschutz 14
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz 14
7.4 Belange des Immissionsschutzes 16
7.5 Wasserwirtschaft 19
7.6 Ver- und Entsorgung 19
7.7 Abfallwirtschaft 19
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen 20
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz 20

8. Planungsalternativen 20

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 20

10. Hinweise 21

11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 23

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für den Bebauungsplan 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 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten geänderten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen und die gleichzeitige erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... letztmalig öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 250 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 16.04.2020), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 104/2020), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 „Mühlenteichstraße / Kronenweg“ veranlasst, da im nördlichen Plangebiet ein Vorhaben verwirklicht werden soll, das aufgrund seiner städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig wäre. Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger möchte auf der Brachfläche westlich der Einmündung des Kronenweges in die Mühlenteichstraße ein Wohnbauprojekt realisieren. Es sollen dort insgesamt 20 Wohneinheiten sowie ein Gemeinschaftsgebäude entstehen. Das Wohnungsangebot richtet sich aufgrund der Gebäudekonzeption in erster Linie an die Zielgruppe der Senioren. Dies schließt allerdings nicht aus, dass auch Mieter aus anderen Altersgruppen dort einziehen können. Jede Wohneinheit ist so konzipiert, dass die Flächen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss jeweils einen eigenen Wohnbereich bilden, wobei es sich baurechtlich jedoch um eine Wohnung handelt. Solange die Wohnungsinhaber dazu gesundheitlich in der Lage sind, können sie den gesamten Wohnraum selbst nutzen. Sollte sich jedoch eine Pflegebedürftigkeit einstellen, kann der Dachgeschossbereich für eine private Pflegekraft zur Verfügung gestellt werden. Das Erdgeschoss wird konsequent barrierefrei gestaltet. Bei der Konzeption der Wohnanlage wird Wert daraufgelegt, dass es Möglichkeiten für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten der Bewohner gibt. So ist die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes vorgesehen und im Bereich der Freianlagen werden Begegnungsräume (Sitzbänke, Pavillon, Bouleplatz etc.) geschaffen.

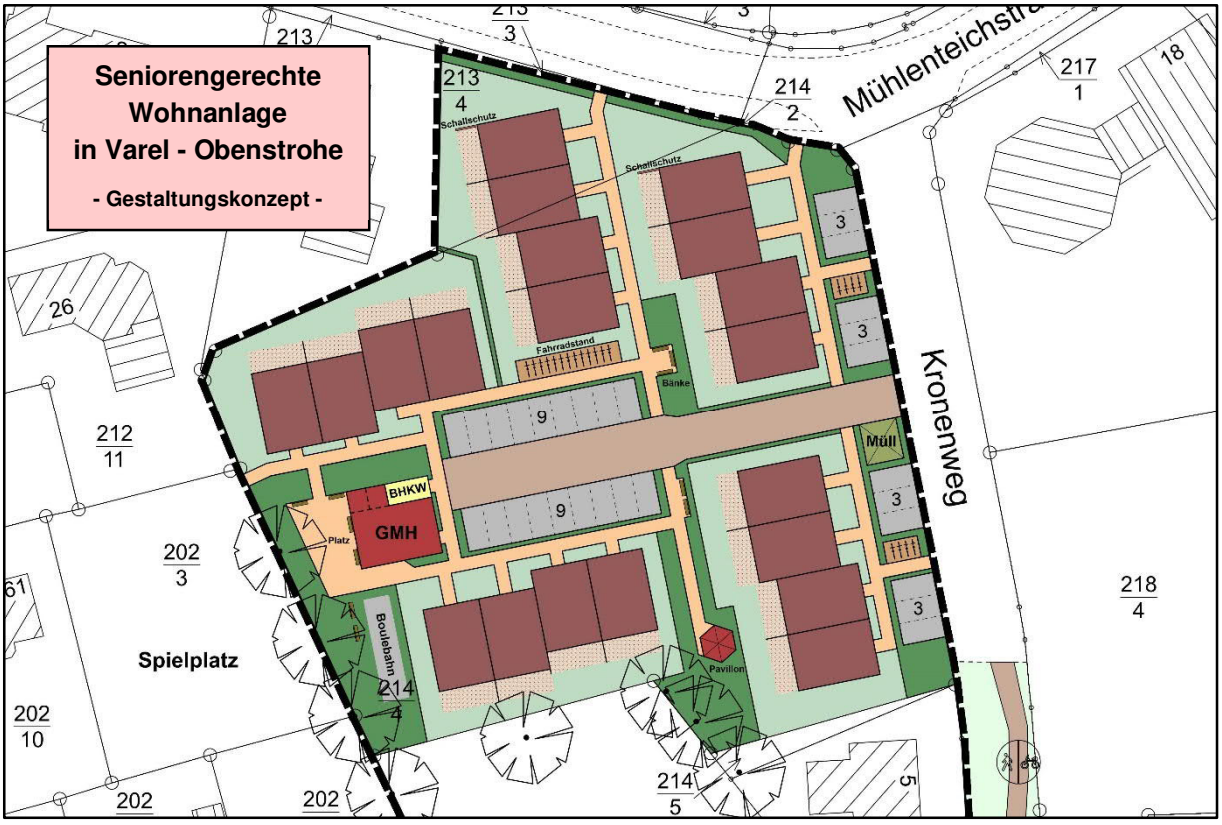


Abb. 1: Vorläufiger Lageplan zum Vorhaben im nördlichen Plangebiet

Die neuen Wohngebäude werden in Form von 5 Gebäudekomplexen um einen Gemeinschaftsbereich gruppiert. Ergänzend hierzu ist die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes am Westrand der Anlage vorgesehen. Hier können Mieterversammlungen und gemeinsame Veranstaltungen stattfinden. Jede Wohneinheit wird durch ein Fußwegesystem erschlossen. Fußwegeverbindungen werden auch zur Mühlenteichstraße, zum Kronenweg und zum westlich der Vorhabenfläche gelegenen Spielplatz geschaffen.

Für jede Wohneinheit werden 1,5 Kfz-Stellplätze bereitgestellt. Somit werden insgesamt 30 Stellplätze errichtet, wobei ein Großteil davon im Zentrum der Anlage platziert wird. Die Anbindung erfolgt über eine Zuwegung vom Kronenweg aus. Für zwei Gebäudekomplexe ist eine direkte Erschließung der Stellplätze vom Kronenweg aus vorgesehen. Auf der Anlagenfläche wird auch ausreichend Parkraum für Fahrräder vorgehalten.

Die Wohnanlage wird entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt. Weiterhin ist die Schaffung von internen Grün- und Platzanlagen vorgesehen, die das Gebiet gliedern und Raum für Begegnung und gemeinsame Aktivitäten bieten. Auf den Baumbestand im Westen und Süden der Anlage wird Rücksicht genommen.

Im Gemeinschaftsgebäude wird auch ein Blockheizkraftwerk untergebracht, dass die einzelnen Wohneinheiten mit Wärmeenergie versorgt. Hinsichtlich der Abfallentsorgung wird eine überdachte Gemeinschaftssammelstelle errichtet.

Das vorgestellte Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum und mit sozialer Infrastruktur geschaffen wird. Aufgrund des demografischen Wandels besteht ein hoher Bedarf an Einrichtungen für Senioren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel daher am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, auch die sich südlich anschließenden Flächen mit zu überplanen, da auch diese derzeit nicht von einem Bebauungsplan erfasst werden. Hier sollen in erster Linie die vorhandenen städtebaulichen Strukturen abgesichert werden.

Es ist vorgesehen, für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines seniorengerechten Wohnprojektes,
- Revitalisierung einer Gewerbebrache,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Pflege-, Betreuungs- und Dienstleistungsbereich.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich der Mühlenteichstraße bzw. westlich der Straße Kronenweg im Ortsteil Obenstrohe. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 213/4, 214/4, 214/5, 215, 201/10, 201/9, 201/8, 201/7 und 200/2 der Flur 32, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 1,15 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

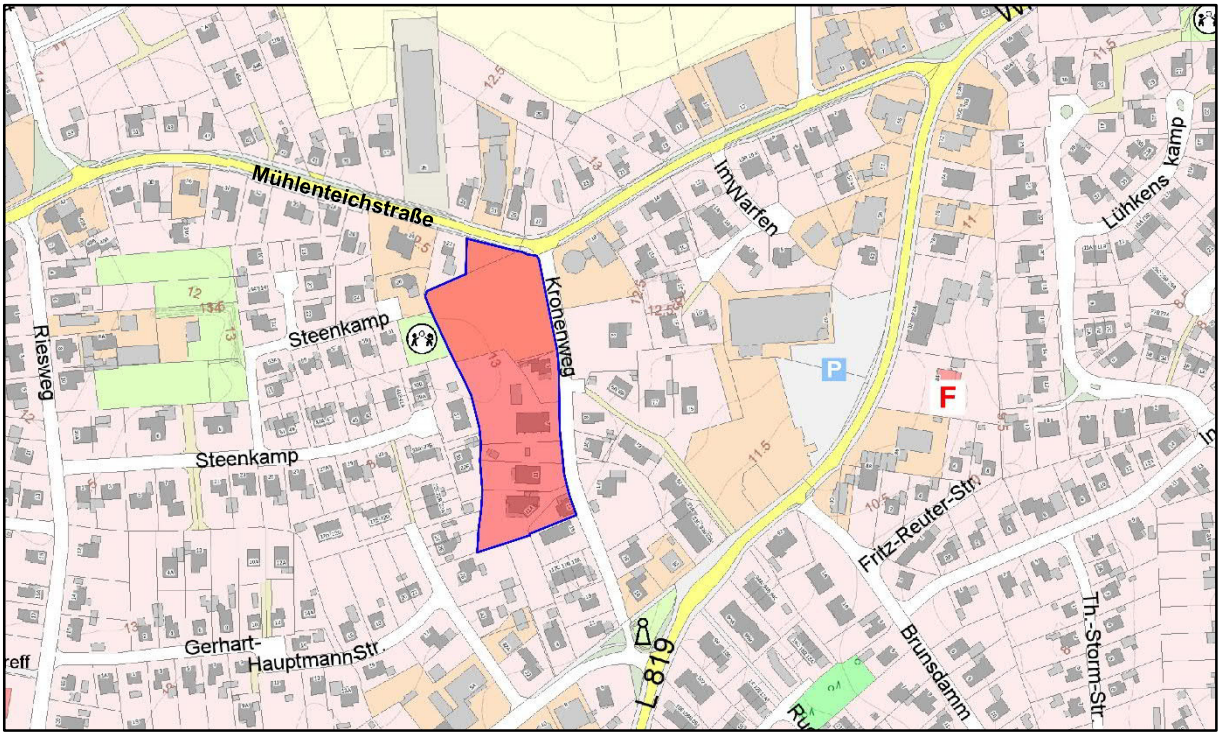


Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (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 dieses Bebauungsplanes wird insbesondere eine für die Stadtentwicklung zuträgliche Nachfolgenutzung für eine Gewerbebrache ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

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.

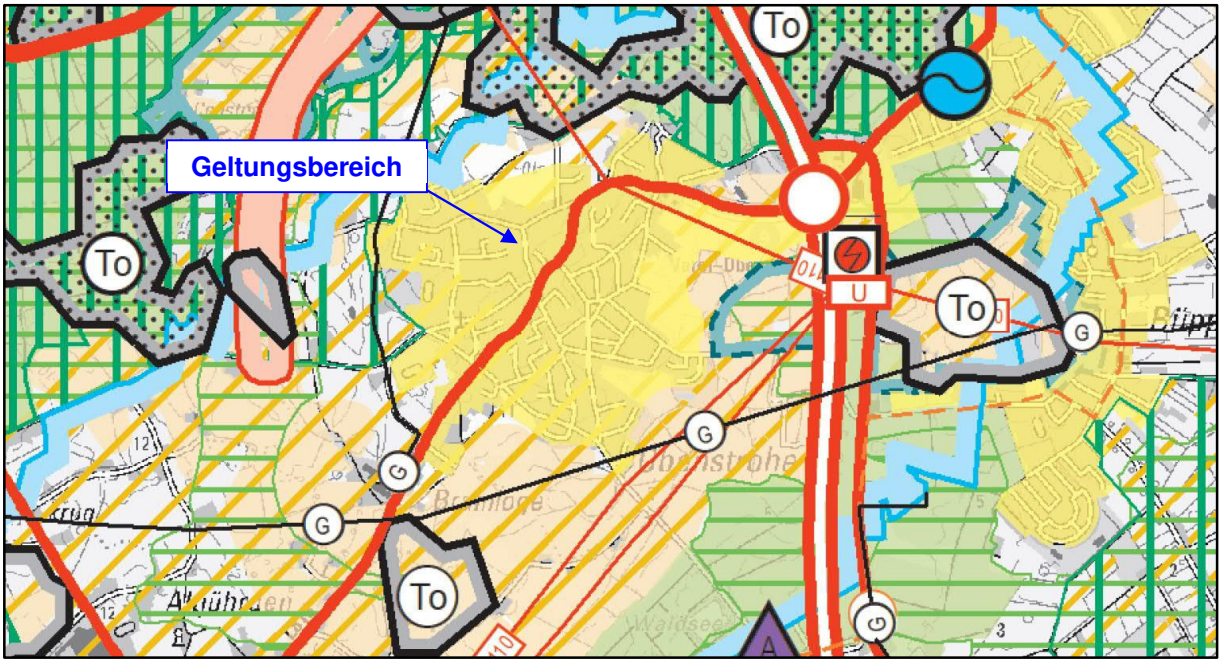


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 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

Vorbereitende 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 des anstehenden Bebauungsplanes derzeit eine Gemischte Baufläche (M) dar. Weiterhin wird die Abgrenzung zwischen der Zonen III A (östlicher Bereich) und der Zone III B (westlicher Bereich) des Trinkwasserschutzgebietes Varel nachrichtlich dargestellt.

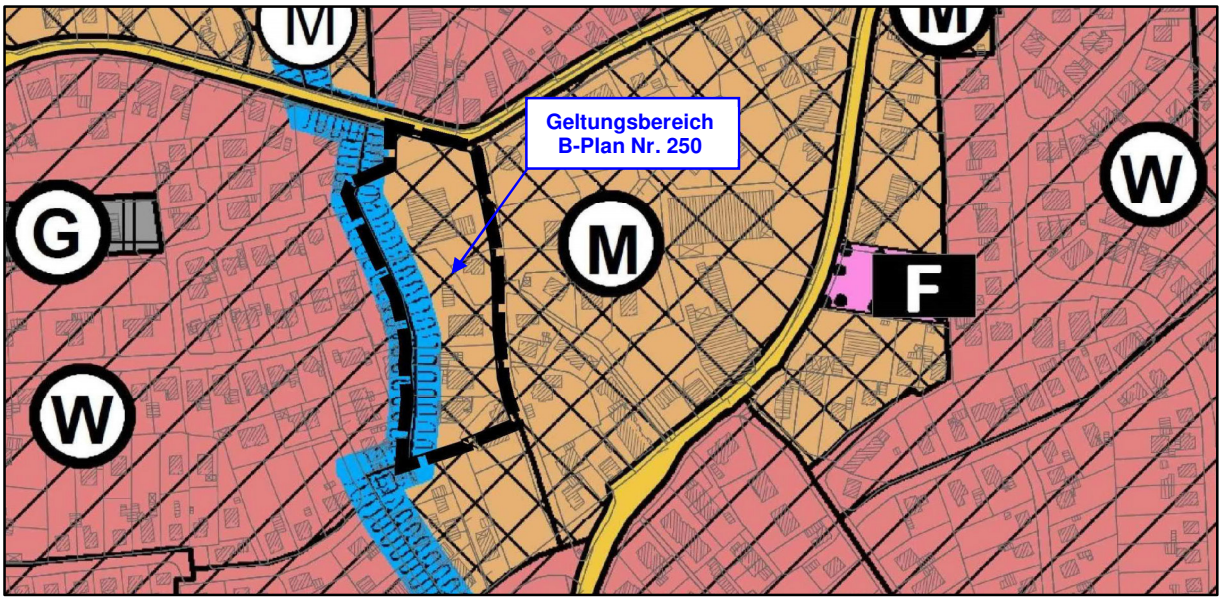


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Somit deckt der Flächennutzungsplan die angestrebte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 250 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.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

Es grenzen folgende Bebauungspläne an:

- östlich (jenseits des Kronenweges) der Bebauungsplan Nr. 112
- westlich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

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.

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Obenstrohe, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 die Realisierung von maximal 4.602 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	**Größe**	**GRZ**	**mögl. Grundfläche**
Allgemeines Wohngebiet	11.505 qm	0,4	4.602 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 dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

5. Bestandssituation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, ist die vom Neubauvorhaben betroffene Fläche im nördlichen Bereich als Gewerbebrache einzustufen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von allen baulichen Anlagen geräumt.

Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich

Südlich davon schließen sich Wohnbaugrundstücke an, die überwiegend mit eingeschossigen Gebäuden bebaut sind. Lediglich das Gebäude Kronenweg 7 weist eine Zweigeschossigkeit auf. Die Wohngebäude sind von relativ reich strukturierten Hausgärten umgeben.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe, die es zu erhalten gilt.

Der Planbereich wird an der Ostseite vom Kronenweg tangiert, so dass eine Anbindung an das örtliche Straßennetz bereits besteht.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Stadt Varel angestrebten Planungsziele werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung will die Stadt Varel neben den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulassen. Durch sie sind nach Ansicht der Stadt keine erheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden jedoch nicht dem geplanten Charakter des Wohngebietes entsprechen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Daten hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	WA 1	WA 2	WA 3
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	0,6	-
maximale Zahl der Vollgeschosse	II	II	I
maximal zulässige Gebäudehöhe	23 m ü. NHN (10,0 m)	23 m ü. NHN (10,0 m)	22 m ü. NHN (9,0 m)

Im WA 1 und WA 2 sind zwei (II) Vollgeschosse zulässig, für den südlichen Bereich (WA 3) wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins (I) begrenzt. Gleichzeitig erfolgt jeweils eine Höhenbeschränkung für die Gebäude. Im Bereich der Zweigeschossigkeit beträgt die zulässige Gebäudehöhe 23 m über NHN, im Bereich der Eingeschossigkeit 22 m über NHN. Die Höhenbegrenzung wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt geregelt:

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
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NHN-Höhen 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).

Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 13 m über NHN. Somit können die Gebäude eine Höhe von 10,0 m bzw. 9,0 m über Gelände aufweisen. Zwecks leichterer Orientierung sind in der Planzeichnung mehrere Höhenpunkte angegeben.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Deshalb werden den Baugrundstücken je nach geplanter Strukturierung unterschiedliche abweichende Bauweisen (a1 und a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet, wobei insbesondere die zulässige Gebäudelänge geregelt wird. Die beiden abweichenden Bauweisen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt definiert:

Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 28 m nicht überschreiten darf. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 22 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nichtüberdachte Terrassen die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen für nichtüberdachte Terrassen im WA 1 ermöglicht die uneingeschränkte Umsetzung des Gestaltungskonzeptes für das seniorengerechte Wohnprojekt (siehe Seite 2).

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen wie folgt reglementiert:

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 den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

Ausgenommen von der Mindestabstandsregelung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind überdachte Plätze für die Aufstellung von Abfallsammelbehältern entlang des Kronenweges.

Danach sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden überall im Plangebiet zulässig, lediglich innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der Mühlenteichstraße und des Kronenweges sind sie nicht zulässig. Der Straßenseitenstreifen soll aus Gründen der Ortsbildpflege und der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

Anmerkung: Im Vergleich zur Fassung für die erste öffentliche Auslegung wurde der angesprochene Mindestabstand von 5,0 m auf 3,0 m reduziert.

Überbaubare Bereiche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die Realisierung der geplanten Gebäude ausreichend dimensioniert sind. Der Bauteppich wird mit einer Baugrenze eingefasst. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 orientieren sich die Baufelder am Gebäudebestand, der abgesichert werden soll.

Anmerkung: Im Vergleich zur Fassung für die erste öffentliche Auslegung wurde der überbaubare Bereich im südöstlichen Planbereich (WA 3) neu gefasst. Die Baugrenze verläuft nicht länger in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kronenweges, sondern nur noch in einem Abstand von 5 m.

Anzahl der Wohnungen

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauweisen korrespondiert die textliche Festsetzung Nr. 5, nach der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Anzahl der Wohnungen festgeschrieben wird. Die textliche Festsetzung Nr. 5 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 4 Wohneinheiten pro Kettenhaus bzw. Mehrfamilienhaus zulässig. Bei Einfamilienhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

6.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 bis 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor.

Im § 1 wird der Geltungsbereich wie folgt definiert:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind im von der Planung betroffenen Quartier das bestimmende Gestaltungsmerkmal. Andere Dachformen, wie Flachdach, Tonnendach oder Mansarddach sind nur vereinzelt vorhanden. Auch im anstehenden Plangebiet soll sich die Dachlandschaft am vorhandenen Ortsbild orientieren. Deshalb werden für die Hauptgebäude als Dachformen nur geneigte Dächer (z. B. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer) zugelassen. Sonstige Dachkonstruktionen, insbesondere Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt werden. Planungswille der Stadt Varel ist es, dass der Charakter des „Geneigten Daches“ im Siedlungsbild ablesbar ist und bleibt. Bei einer Dachneigung von mindestens 15 Grad ist dies nach Ansicht der Stadt Varel noch der Fall. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass vorhandene Gebäude, die die Vorgaben des § 2 nicht erfüllen, Bestandsschutz genießen.

§ 2 Dachkonstruktion

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachkonstruktion gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, sondern sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln von 15 Grad bis 50 Grad. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 15 Grad sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

Das Gestaltungselement Einfriedung trägt entscheidend zur Bildung eines Wohngebietscharakters bei und soll deshalb im Hinblick auf die geplante Absicherung einer durchgrünten Siedlung im § 3 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.

§ 3 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.

6.3 Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand

Am Westrand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus heimischen Gehölzen, die aus ökologischer Sicht als erhaltenswert einzustufen ist. Zwecks dauerhafter Absicherung dieser Gehölzstrukturen wird der rund 480 qm große Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Näheres wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8 geregelt.

Nr. 8 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

6.4 Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich des Kronenweges in die Mühlenteichstraße wird ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 5 m und 70 m nachrichtlich dargestellt (siehe Hinweis Nr. 13).

6.5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 11.505 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 11.505 qm
davon Flächen mit Pflanzerhaltungsgebot	ca. 478 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die bestehenden Baugrundstücke im Plangebiet werden vom Kronenweg aus erschlossen. Auch die geplante Wohnanlage im nördlichen Planbereich wird an den Kronenweg angebunden. Zur Mühlenteichstraße verlaufen nur fußläufige Verbindungen. Die beiden anliegenden Straßen sind ausreichend dimensioniert für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion.

Auf den vorhandenen Baugrundstücken sind bereits Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden. Auch das Gestaltungs- und Erschließungskonzept für die seniorengerechte Wohnanlage (siehe Seite 2) sieht ausreichend viele Stellplätze vor. Für die geplanten 20 Wohneinheiten werden 30 Kfz-Stellplätze, also 1,5 pro Wohneinheit, bereitgestellt. Darüber hinaus sind auch genügend Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

7.2 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 mit Ausnahme der Baumreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Die vorhandenen Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird es keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades geben. Da im südlichen Bereich eine relativ restriktive Festsetzung der Baugrenzen erfolgt, bleiben die bestehenden Hausgärten weitgehend erhalten.

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 im Bebauungsplan Nr. 250 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.3. 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 stellt sich als innerörtliches Quartier dar, das mit Ausnahme der nördlichen Flächen bereits bebaut ist. Die vorhandenen Gebäude werden von relativ strukturreichen Hausgärten umgeben. Da diese Flächen weitgehend erhalten bleiben sollen, wird hier der überbaubare Bereich relativ eng gefasst. Auf dem Baugrundstück im Norden wurde der sich dort befindende Gewerbebetrieb zwischenzeitlich komplett abgerissen. Die freigeräumte Fläche stellt sich nunmehr weitgehend vegetationslos dar. An der Westseite des Plangebietes ist alter Baumbestand vorhanden. Hierfür sieht der Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot vor.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Bereich der neuen Wohnanlage Grünflächen geschaffen werden, die neue Lebensräume für heimische Singvögel bieten.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet dagegen auszuschließen. Die Freiflächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten, die älteren Bäume könnten Raum für Sommerquartiere (Wochenstuben) oder Winterquartiere bieten.

Im Bereich der bestehenden Grundstücke wird es aufgrund der getroffenen Festsetzungen (GRZ 0,4, überbaubare Bereiche) zu keiner wesentlichen baulichen Erweiterung kommen. Somit bleibt der Grün- bzw. Freiflächenanteil der Grundstücke im Wesentlichen unverändert. Relevante Einschränkungen von Fledermauslebensräumen sind deshalb nicht zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Absicherung des Baumbestandes entlang der westlichen Plangebietsgrenze bleibt auch dieser Lebensraum erhalten. Die Brachfläche im nördlichen Plangebiet soll zwar neu bebaut werden, doch gilt auch hier eine Grundflächenzahl von 0,4, so dass genügend Freiflächen verbleiben. Gegenüber der dort bislang vorhandenen Bebauung und Bodenversiegelung ergibt sich keine wesentliche Veränderung.

Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für die Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und

akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu keinen relevanten Beeinträchtigungen. Zudem stehen mittelfristig auf den Grünflächen im nördlichen Plangebiet jüngere Gehölze als neue Quartiere zur Verfügung. Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich der Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen einzuhalten. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden darf (siehe Hinweis Nr. 5).

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz kann von einer Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ausgegangen werden. Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben. Damit wird dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG auch planungsrechtlich entsprochen.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

<u>Gewerbelärm</u>

Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Somit kann hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Verkehrslärm

Für die Einstellung der Belange des Verkehrslärmimmissionsschutzes wurde kein separates Lärmschutzgutachten erstellt, da bereits bei der Aufstellung des ca. 180 m entfernten Bebauungsplanes Nr. 240 „Altstandort Edeka“ die Lärmsituation hinlänglich untersucht wurde. Die dort gewonnenen Erkenntnisse werden sinngemäß in die anstehende Planung eingestellt.

Aus den Berechnungsergebnissen lässt sich ableiten, dass das Plangebiet entlang der Mühlenteichstraße bis zu einer Entfernung von 21 m von der Fahrbahnmitte im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 liegt. Daran schließt sich ein 14 m breiter Streifen im Lärmpegelbereich II an. Ab einer Entfernung von 35 m von der Fahrbahnmitte der Mühlenteichstraße werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Um die zukünftigen Nutzer im Bebauungsplangebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die betroffenen Bereiche als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{W, res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt. Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	**56 - 60**	**61 - 65**
Lärmpegelbereich (LPB)	**II**	**III**
Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{W, res}$		
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35
für Büroräume und ähnliches	30	30

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 wie folgt geregelt:

Nr. 6 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 818 (Mühlenteichstraße) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis III gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;

- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, für die besondere Schallschutzanforderungen an die Außenwohnbereiche gelten, sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Stadt Varel nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich ggf. auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung die Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile von Wohngebäuden für die Lärmpegelbereiche I und II bereits erfüllt werden.

<u>Geruchsimmissionen</u>

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtige bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig problemlos abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden.

Die Gebäude der geplanten Wohnanlage sollen ebenfalls an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angeschlossen werden. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Straßenkörper des Kronenweges. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

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. Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Abfallwirtschaft

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 in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) 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. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache sowie der Absicherung der städtebaulichen Strukturen auf den südlich angrenzenden Grundstücken, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird zum einen die Möglichkeit geschaffen, für eine innerörtliche Gewerbebrache eine für die Ortsentwicklung sinnvolle Nachfolgenutzung zu etablieren. Die neue Nutzung (seniorengerechte Wohnanlage) wird das Angebot an Wohnraum und sozialer Infrastruktur in Varel-Obenstrohe sinnvoll ergänzen. Zum anderen werden für bereits bebaute Grundstücke Regelungen geschaffen, die der Absicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen dienen sollen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplaninhaltes wird es zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen, doch liegt die Verkehrsmengenerhöhung in einer Größenordnung, die vom lokalen Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann. Eine unzuträgliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des Standortes innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches im Ortsteil Obenstrohe gehen der freien Landschaft und auch der Landwirtschaft keine Flächen verloren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Für den südlichen Bereich erfolgt durch die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung und der überbaubaren Bereiche in erster Linie eine Absicherung des Bestands. Eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrads der Baugrundstücke wird nicht zugelassen. Der nördliche Bereich stellt sich als Gewerbebrache mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen dar. Aufgrund der geplanten Anlage von Hausgärten und Grünflächen werden Teile davon entsiegelt. Insgesamt wird sich dort der Versiegelungsgrad trotz der Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen nicht erhöhen. Der erhaltenswerte Baumbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird planungsrechtlich abgesichert.

10. 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit 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.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

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 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Gebietsnummer 03455026101). Daher sind die Vorschriften, Auflagen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baumaßnahmen innerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.

Nr. 9 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. 10 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. 11 Landesstraße L 818

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 818 (Mühlenteichstraße) 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 L 818 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Nr. 12 Telekommunikation

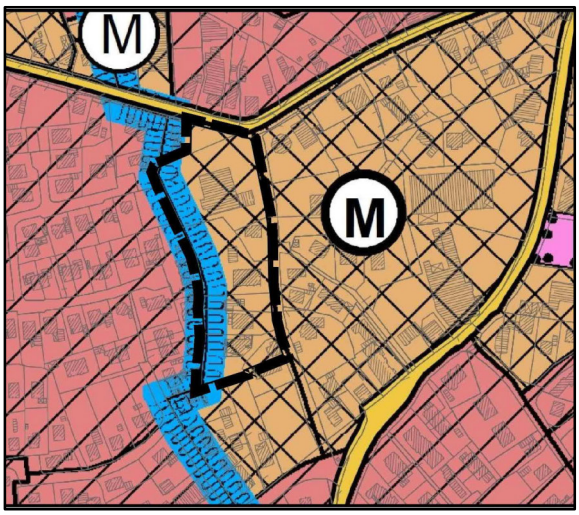
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Nr. 13 Freihaltung von Sichtfeldern

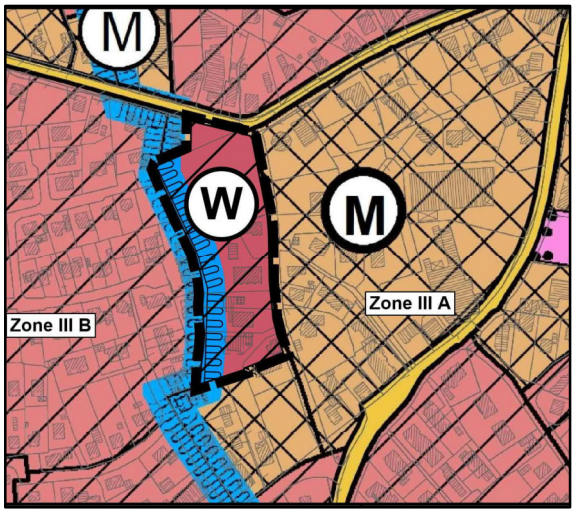
Das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Sichtfeld im Einmündungsbereich des Kronenweges in die Mühlenteichstraße ist zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Varel nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 250 zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der 13. Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst. Folgende Darstellung ist vorgesehen:



Derzeitige Darstellung im FNP



13. Berichtigung des FNP

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 250 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 hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 250 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 250 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