

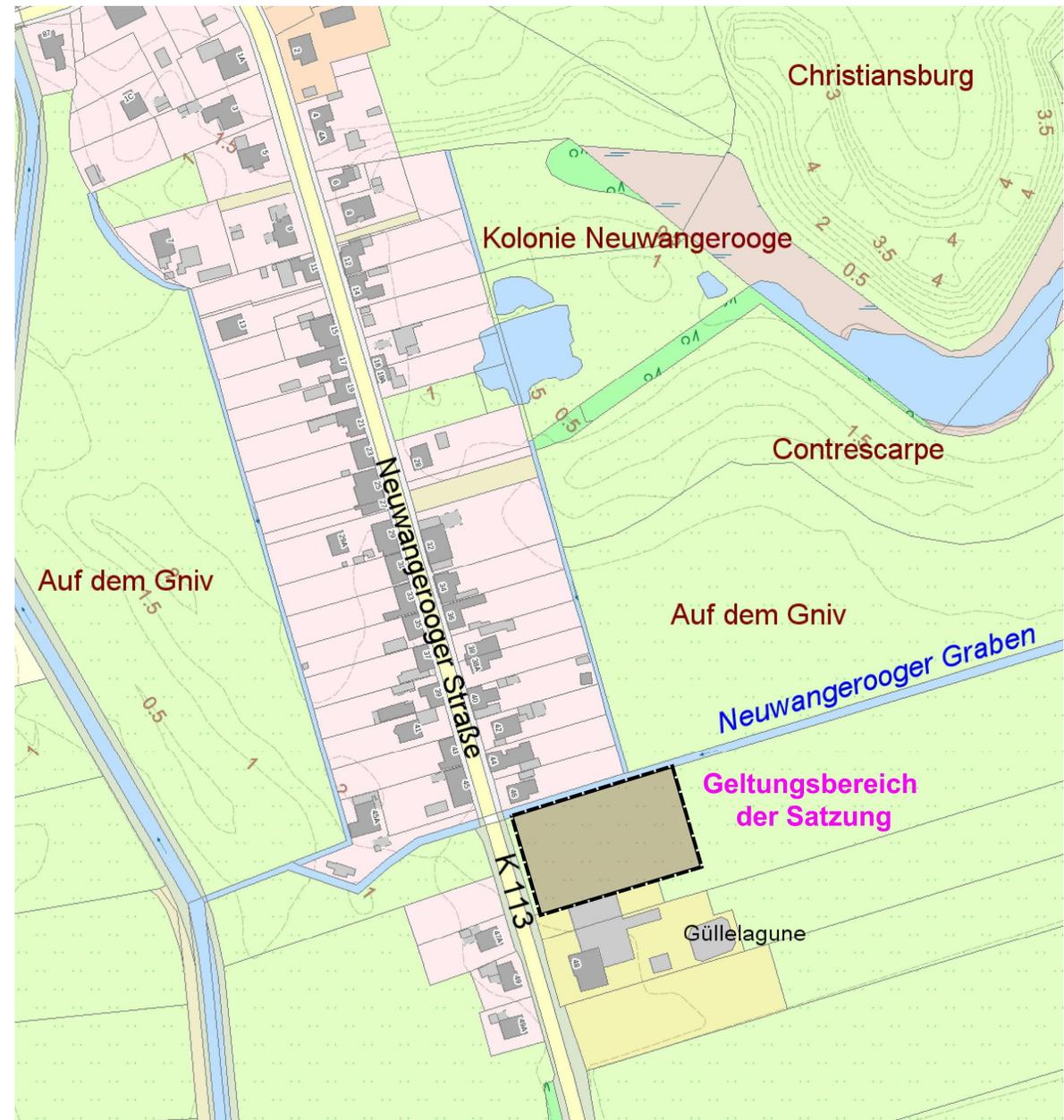
Stadt Varel

Landkreis Friesland

Einbeziehungssatzung gemäß  
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
für einen Bereich an der  
Neuwangerooger Straße

Vorstellung der Planinhalte

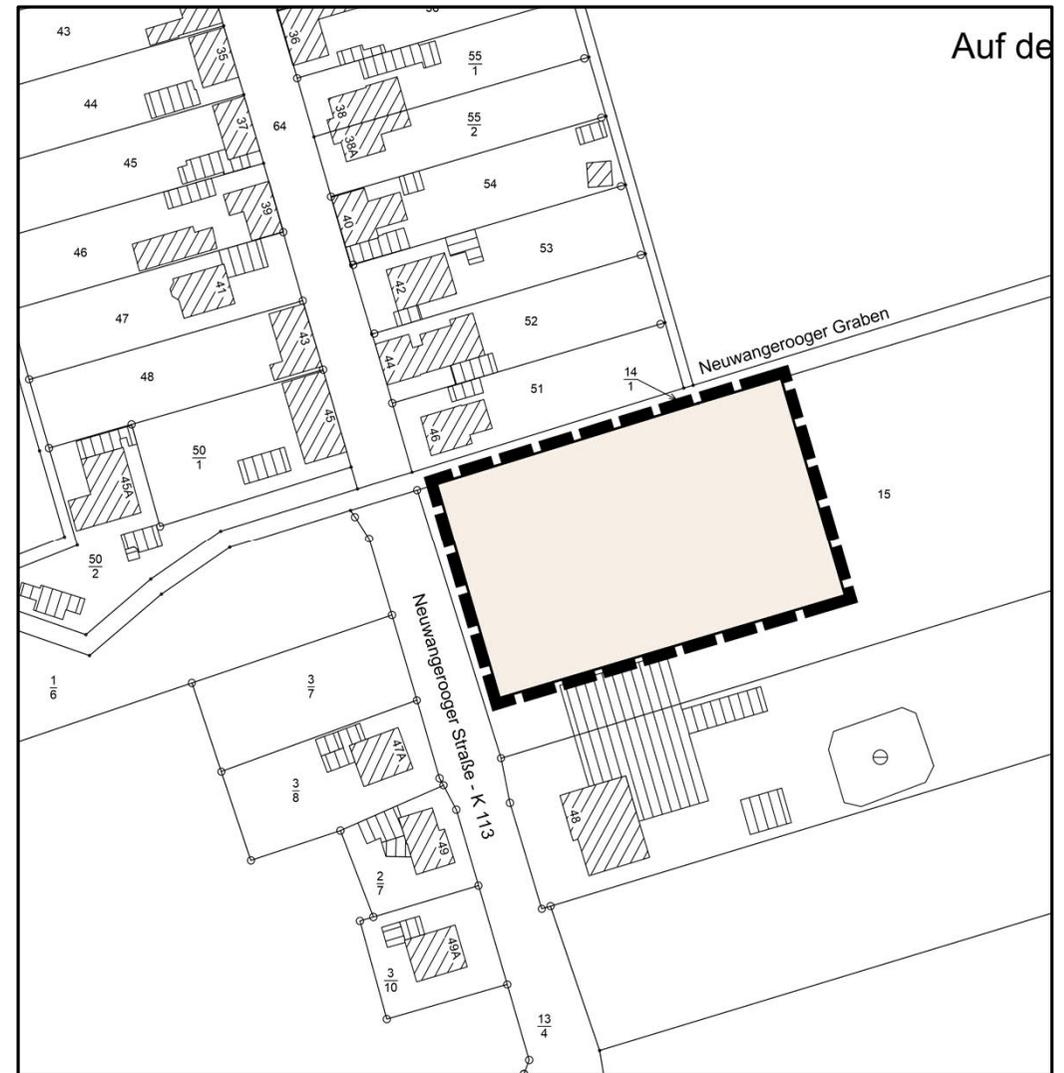
Vorbereitung des  
Auslegungsbeschlusses



# Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 05.11.2020 hat der Eigentümer des Flurstücks 15 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land, einen Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Teilfläche des o.g. Flurstücks gestellt.

Mit der Satzung soll Baurecht für die o. g. Fläche, die sich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb befindet, geschaffen werden.







Die Vorhabenfläche wird derzeit noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung oder sonstigen Satzungen erfasst, sondern stellt sich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar.

Das Baugesetzbuch sieht in § 34 Abs. 4 Nr. 3 vor, dass die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5, dass

- die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- es sich nicht um Vorhaben handelt, für die die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

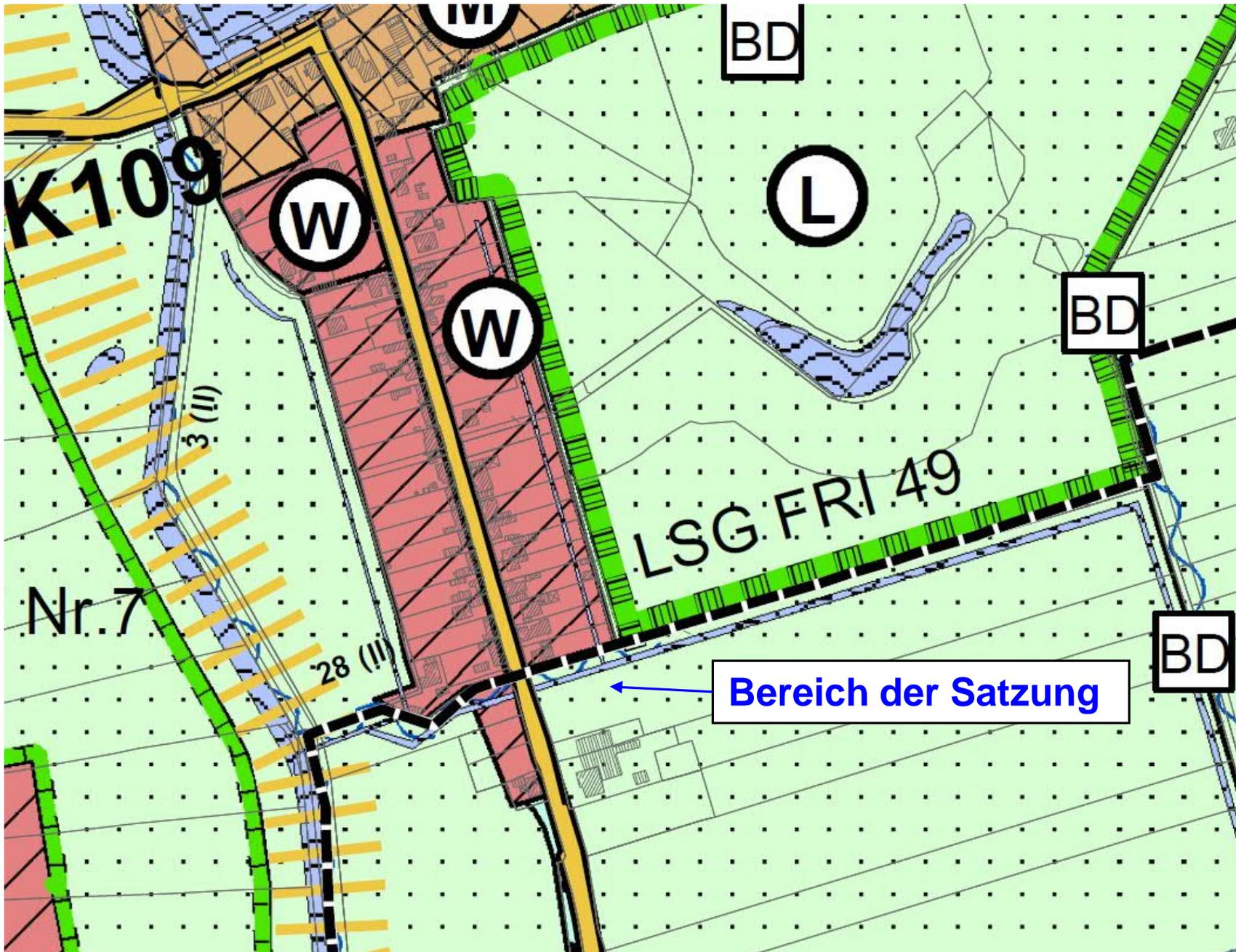
Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.



- Bei einer Einbeziehungssatzung können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden (ähnlich wie bei einem Bebauungsplan).
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss bereits in der Satzung geregelt werden (Eingriffsregelung).
- Die Durchführung einer Umweltprüfung und deren Dokumentation in einem Umweltbericht sieht das Baugesetzbuch nicht vor.
- Der Satzung ist eine Begründung mit Angaben zu den Zielen, zu dem Zweck und zu den wesentlichen Auswirkungen des Satzungsinhalts beizufügen.
- Zum Satzungsentwurf ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen (analog zum Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB).
- Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



# Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan





## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den in der Karte auf Seite 1 dargestellten Bereich an der Neuwangerooger Straße im Ortsteil Varel der Stadt Varel. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Bauland ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch nicht Bestandteil der Satzung.



## § 4 Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke

### 4.1

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,30 begrenzt.

### 4.2

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

### 4.3

Bei Bauvorhaben darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 30 cm über der Höhe der Fahrbahnachse der Neuwangerooger Straße liegen, gemessen mittig vor dem Gebäude. Bei unterschiedlichen Höhen des Erdgeschossfußbodens gilt die höchste Fläche als Bezugsebene.

Die Gebäudehöhe darf den Wert von 8,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

### 4.4

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt.

### 4.5

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 20 Meter betragen.



## § 5 Überbaubarer Bereich

Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb des gekennzeichneten überbaubaren Bereichs zulässig.

Ausgenommen davon sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Kreisstraße K 113) müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.



## § 6 Örtliche Bauvorschriften

### 6.1

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln von 15 Grad bis 45 Grad. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 15 Grad zulässig.

### 6.2

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Neuwangerooger Straße errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von maximal 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.



## § 7 Von Bebauung und Anpflanzungen freizuhaltende Bereiche

Die als „Räumstreifen“ gekennzeichnete Fläche entlang des Neuwangerooger Grabens dient der Unterhaltung des angrenzenden Wasserzugs. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten. Gehölzanpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

## § 8 Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der als „Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ gekennzeichnete Fläche eine Streuobstwiese anzulegen.

Auf der Fläche sind 20 Obstbäume heimischer robuster Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Baum pro 70 qm Wiesenfläche). Die Wiese ist extensiv zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern spätestens nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

**Flächenwert vor dem Eingriff: 6.550 WE**

**Flächenwert nach dem Eingriff mit Kompensationsmaßnahme: 6.790 WE**



## § 7 Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei Baumaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung zu beachten.

**7.1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

**7.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

**7.3 Altablagerungen / Altlasten**

**7.4 Kampfmittel**

**7.5 Brandschutz**

**7.6 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**

**7.7 Straßenbaulastträger**

**7.8 Landwirtschaftliche Immissionen**

## § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



# Auslegungsbeschluss

## Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) im Bereich Neuwangerooger Straße ist gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

