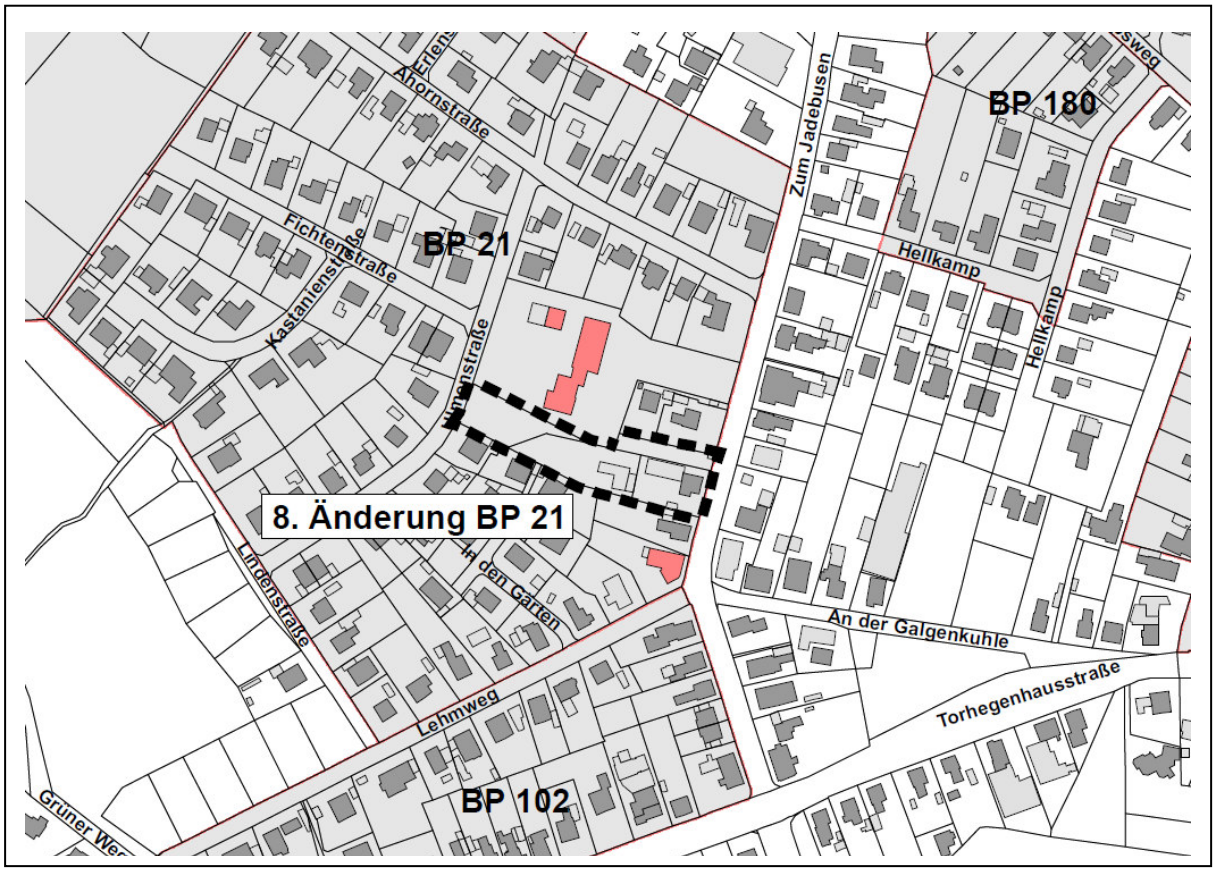
Stadt Varel

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

Bereich Zum Jadebusen / Ulmenstraße

in Varel – Langendamm

Verfahren nach § 13 a BauGB



Begründung

Stand: 20.08.2021

Inhalt

1. PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2. GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 5

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 5

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN 5

3.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG 6

3.3 RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT VAREL 6

3.4 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT VAREL 7

3.5 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13 A BAUGB ... 9

4. BESTANDSSITUATION UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 10

4.1 BESTANDSSITUATION 10

4.2 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 10

5. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 12

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 12

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 13

5.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN 13

5.4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN 13

5.5 GRÜNFLÄCHEN 13

5.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 14

5.7 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 14

5.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN 15

5.9 ERHALT VON EINZELBÄUMEN 15

5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

5.11 HINWEISE 16

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: BERÜCKSICHTIGUNG DER ABWÄGUNGSRELEVANTEN BELANGE 18

6.1 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE 18

6.1.1 RAUMORDNERISCHE BELANGE 18

6.1.2 VERKEHRLICHE BELANGE 18

6.1.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 18

6.1.4 NATUR UND LANDSCHAFT 19

6.1.5 WASSERWIRTSCHAFT 21

6.1.6 VER- UND ENTSORGUNG 22

6.1.7 ABFALLBESEITIGUNG 22

6.2 ERGEBNISSES DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS 22

7 FLÄCHENBILANZ 23

8 VERFAHRENSÜBERSICHT 23

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die Aufgabe eines Lagerplatzes des städtischen Bauhofes an dieser Stelle und zum anderen die große Nachfrage von Baugrundstücken in der Stadt Varel sowie die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches (BauGB).

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungs-sperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungs-sperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Varel verfolgt mit dieser Bauleitplanung eine auf die Bestandsnutzung angepasste Nutzungsänderung eines bereits fast vollständig versiegelten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es werden keine Freiflächen bzw. derzeit unbebaute landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden soll.

Die Umnutzung hat keine relevanten Auswirkungen auf die bestehenden Infrastrukturflächen in der näheren wie auch der weiteren Umgebung des Plangebietes.

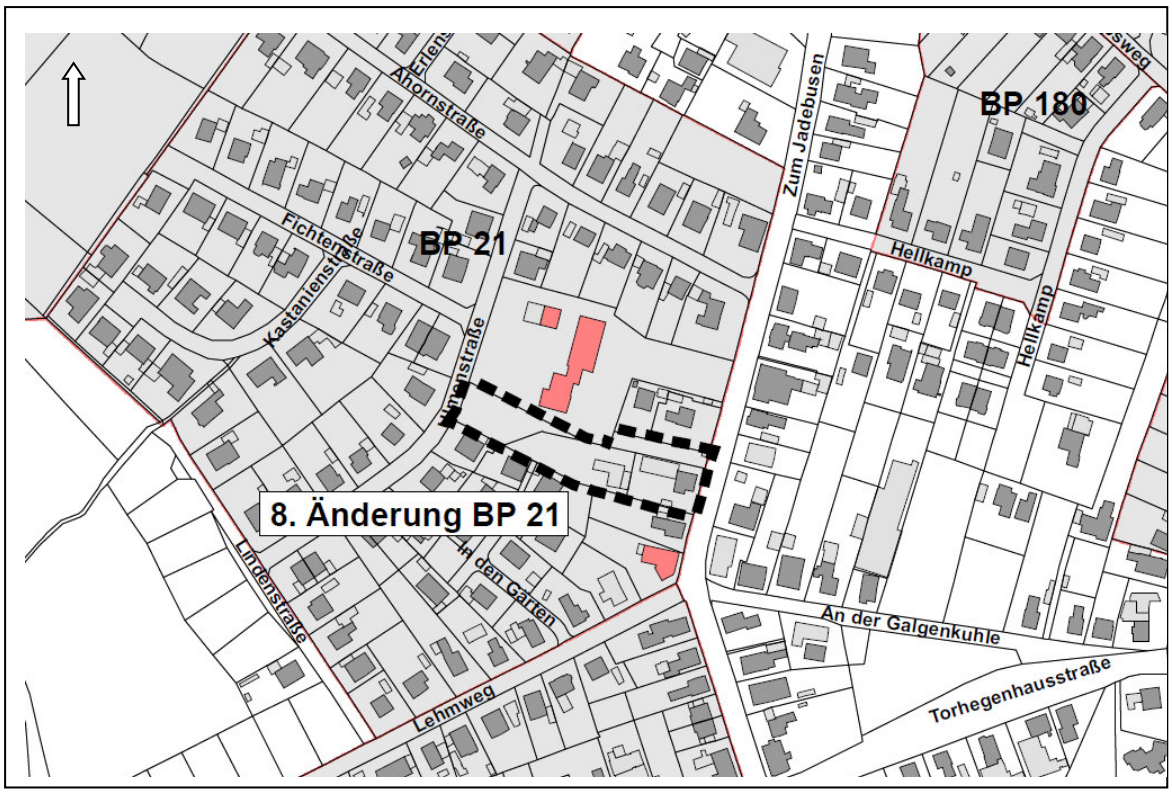
Landwirtschaftliche Flächen sind durch die vorgenannten Ziele zur Realisierung von allgemeinen Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt. Die Innenentwicklung wird gefördert.

2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst die Flurstücke 239/1, 239/54, 240/59 und 240/60, Flur 18, Gemarkung Varel-Land (siehe Abbildung 1). Die Flurstücke und damit der Geltungsbereich weisen eine Größe von insgesamt 3.294 m² auf.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Abbildung 1: Übersichtskarte Geltungsbereich



3. Planungsrahmenbedingungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

3.2 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

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

Es legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z.B. Gymnasien, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungs-strukturen bereitstellen.

Der Jadebusen und angrenzende Freiräume sind Teil eines großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

Regionales Raumordnungsprogramm 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. IM RROP wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Langendamm. Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar. Zusätzlich ist zur Kennzeichnung der Lage ein Planzeichen „Öffentliche Verwaltungen“ im Sinne der Ziffer 4.1 Planzeichenverordnung ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird die Stadt Varel ihren Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung anpassen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

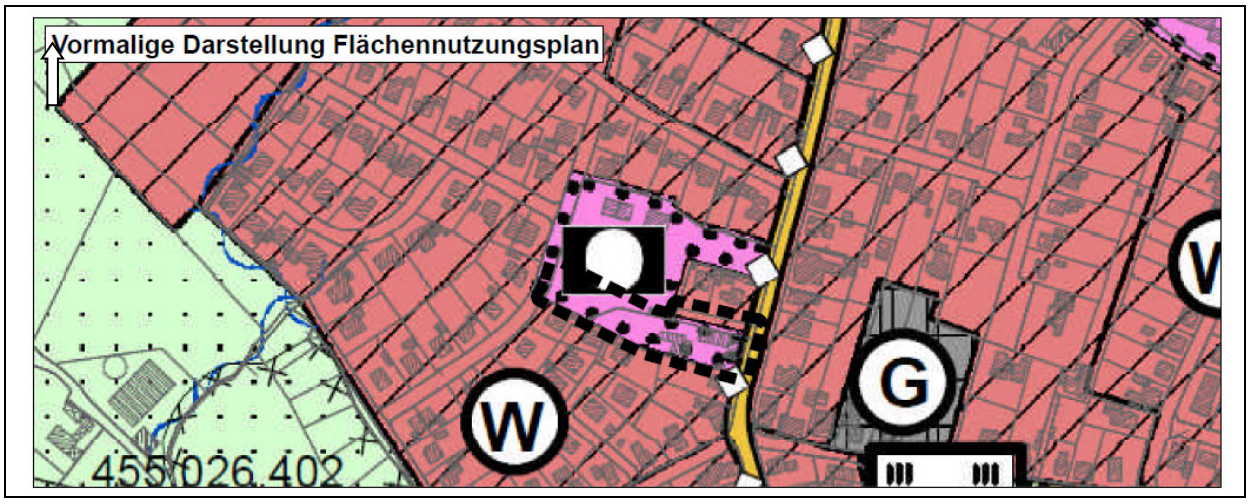
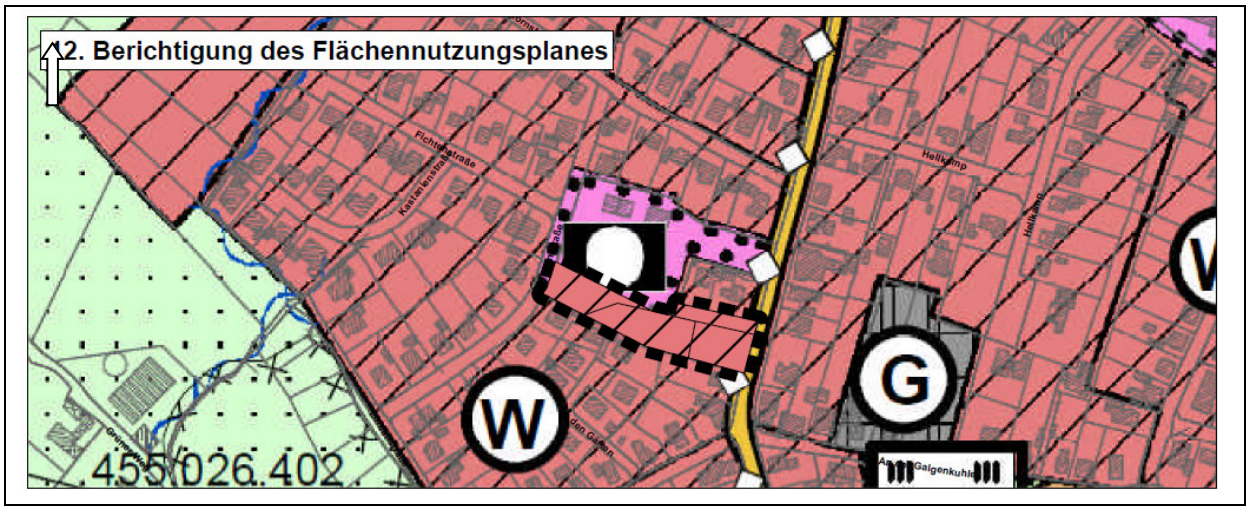


Abbildung 3: Auszug aus der 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Varel

Für den Bereich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahr 1967 vor. Er setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude (Rathaus) fest (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 21 (Ursprungsfassung)



3.5 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.

Für das anstehende Plangebiet existiert bereits ein Bebauungsplan. Es liegt zwischen dem Rathaus II und einem allgemeinen Wohngebiet in einem zentralen Bereich des Stadtteiles Langendamm und wurde seit Jahrzehnten als Lagerplatz des städtischen Bauhofs genutzt. Für die bisherige Nutzung wurde das Gelände nahezu vollständig versiegelt. Bei dem Plangebiet handelt sich somit um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Langendamm, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Realisierung von maximal 1.318 m² Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe (m²)	GRZ	mögl. Grundfläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet	3.294	0,4	1.318

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.

Die Erstellung einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie eine etwaige Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB nicht erforderlich.

4. Bestandssituation und städtebauliche Zielsetzung

4.1 Bestandssituation

Der Eigenbetrieb „Wohnungsbau Varel“ der Stadt Varel ist Eigentümerin eines Teils der Grundstücke im Bereich der Straßen Zum Jadebusen und Ulmenstraße, die an das Gelände des Rathauses II in Langendamm angrenzen. Die Grundstücke dienten ehemals dem Bauhof der Stadt Varel. Ein Grundstück befindet sich mittlerweile im privaten Eigentum.

Für das bestehende Gebäude an der Straße zum Jadebusen soll die Art der Nutzung an die tatsächlichen Verhältnisse (Wohnnutzung) angepasst werden. Für das bestehende Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück des Eigenbetriebes findet sich keine adäquate Nutzung mehr, daher ist seitens des Eigenbetriebes der Stadt Varel ein Abbruch des Gebäudes ins Auge gefasst worden. Durch die bisherige Nutzung wurde das Gelände nahezu vollständig versiegelt.

4.2 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Varel beabsichtigt, das freigeräumte Gelände zukünftig als allgemeines Wohngebiet zu nutzen. Eine konkrete Aufteilung der Flächenanteile ist noch nicht abschließend festgelegt. Es sind verschiedene Konzeptionen (siehe Varianten A bis C) möglich. Die Erschließung soll von der Straße Zum Jadebusen und von der Ulmenstraße erfolgen.

Die folgenden Abbildungen 5 – 7 zeigen einige der diskutierten Varianten:

Abbildung 5: Variante A

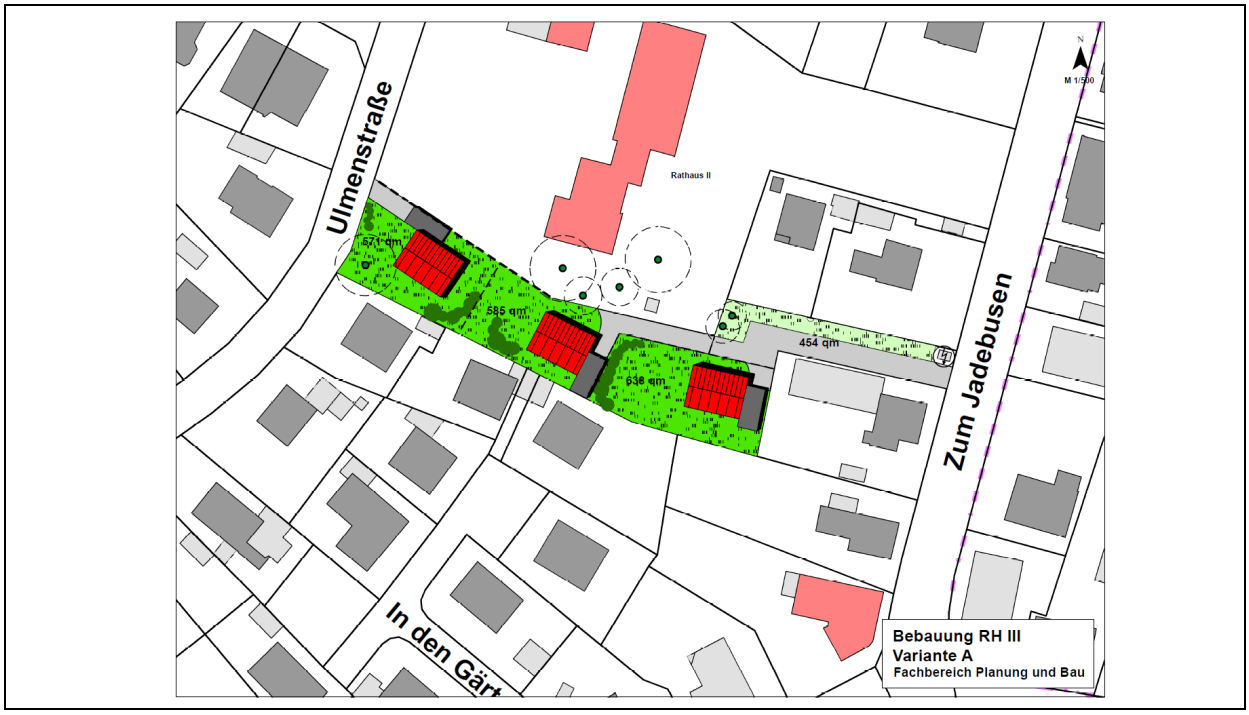


Abbildung 6: Variante B

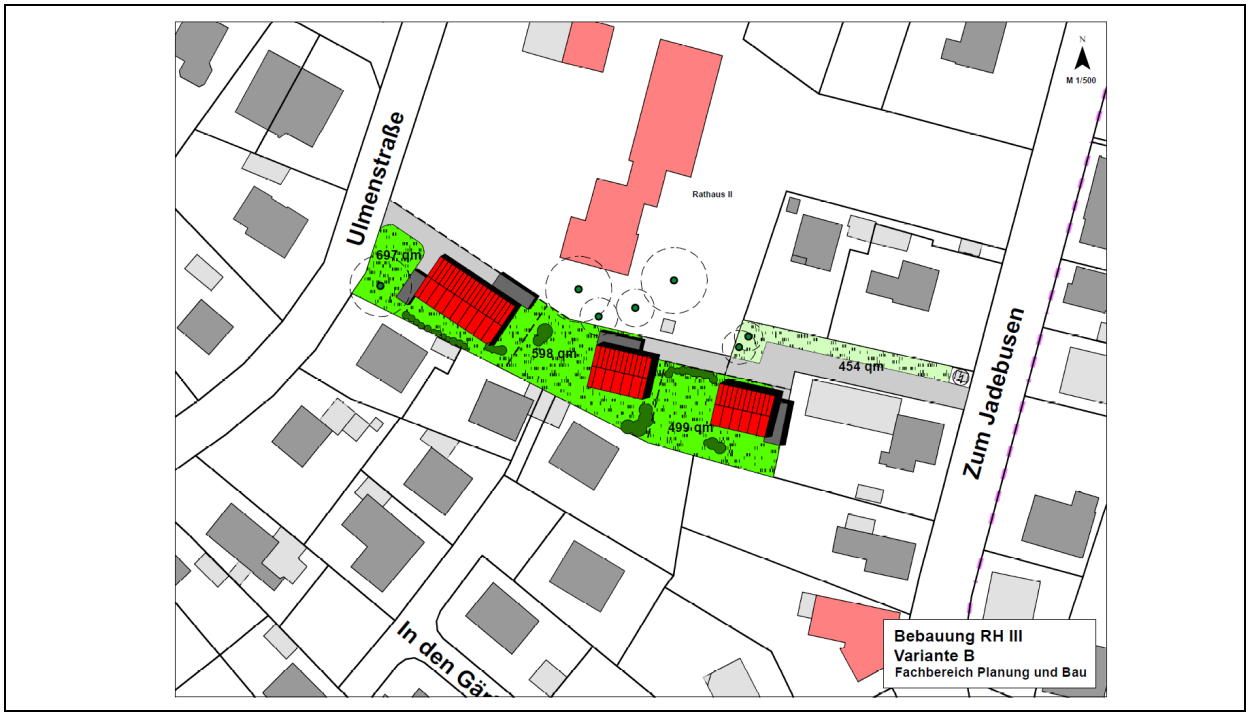
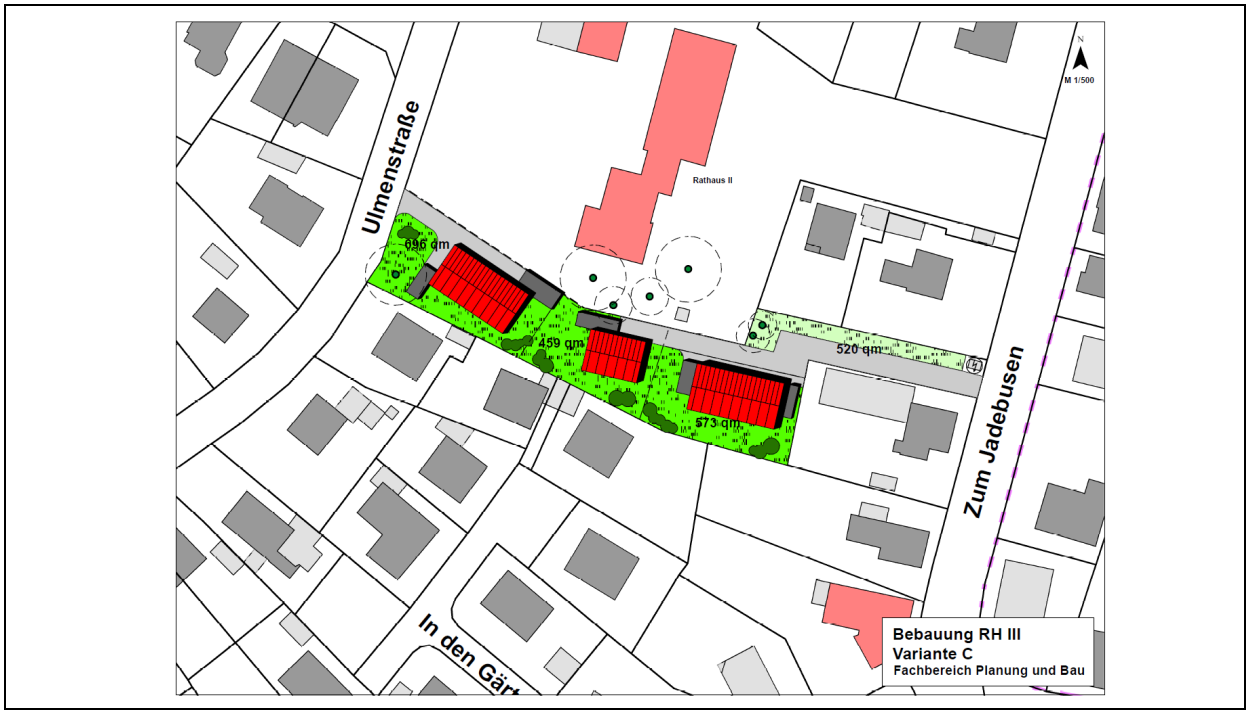


Abbildung 7: Variante C



5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Ziesetzung wird der überwiegende Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 NauNVO). Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient unter anderem dem Erhalt und der Weiterführung der im Umfeld vorhandenen Wohnstrukturen. Die Zulassung der vorgenannten Nutzungen würde die ruhige Wohnlage des Gebietes nicht mehr gewährleisten. Darüber hinaus liegen die Standortvoraussetzungen für diese zu meist flächen- und verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht vor. Die gem. §13 BauNVO zulässigen Räume für freiberuflich Tätige bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

Um das Ambiente des denkmalgeschützten ehemaligen Rathauses der Landgemeinde Langendamm, heute Rathaus II, zu erhalten, wird der nordwestliche Teilbereich weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Dies dient dem Erhalt des alten Baumbestandes und als Abrundung bzw. zur Wahrung eines gewissen Abstands zum vorhandenen Gebäudebestand.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe definiert und orientiert sich am Bestand der Wohnbebauung in der näheren Umgebung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Die maximale Geschossigkeit wird, aufgrund des Bestandsgebäudes an der Straße Zum Jadebusen, mit II-Vollgeschossen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen ergeben sich durch die aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegten Höhen der baulichen Anlagen, so dass die Festsetzung einer eigenständigen Geschossflächenzahl entbehrlich ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll gewährleistet werden, dass es nicht zu einer zu großen Dichte innerhalb des Wohngebietes und damit zu entsprechenden Folgewirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen) kommt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des WA-Gebietes gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschritten werden dürfen. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Die Festsetzung erfolgt, damit nicht zu lange Gebäudekubaturen entstehen können, welche evtl. zu Spannungen in der Nachbarschaft führen bzw. Verschattungen hervorrufen oder dem Bild einer lockeren Bebauung nicht entsprechen würden.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend erfolgt eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

5.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Straße.

5.5 Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes erfolgt zum Erhalt von Vegetationsflächen und damit zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der Erschließung.

5.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

In den Lärmpegelbereichen III – V sind an die Außenteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen dürfen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nicht unterschritten werden.

Die Berechnung der konkreten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ gemäß Teil 1 der DIN 4109-1

Dabei ist L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5 von Teil 2 der DIN 4109.

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
V	-75 dB
IV	-70 dB
III	-65 dB
II	-60 dB
I	< 55 dB

Raumarten	$K_{Raumart}$ in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30
Büroräume und ähnliches	35

Mindestens einzuhalten ist ein Bau-Schaldämm-Maß $R'_{w,ges}$ = 30dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräme und Ähnliches.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen, die an der lärmquellabgewandten Seite angeordnet werden, können ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das entspricht der Reduzierung des Lärmpegels um eine Stufe.

Zur Nachtzeit ist im Bereich mit einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenster nicht immer möglich. Daher sollen Fenster besonders schutzbedürftiger Räume in den Lärmpegelbereichen III bis V möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Alternativ sind sie auf der Geräuschquellen zugewandten Seite in den Lärmpegelbereichen III bis V zulässig, sofern die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt wird (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

Im Plangebiet bis zu einem Abstand von ca. 48 m zur Fahrbahnmitte der K 110 werden die Orientierungswerte eines WA-Gebietes überschritten. Daher sind Terrassen und Aufenthaltsbereiche dort nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

5.8 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, Obstbäume 8 - 10 cm aufweisen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter den Hinweisen aufgeführt.

5.9 Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereichs sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten sind unzulässig. 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.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

Dachform, Flachdächer

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

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden oder der Gewinnung regenerativen Energien dienen.

Einfriedungen

Die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und 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.

5.11 Hinweise

Die Planunterlagen enthalten ergänzende Hinweise, die bei der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

Baunutzungsverordnung

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

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.

Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

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

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.

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.

Niederschlagswasser

Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOWV und der vorhandenen hydraulischen Berechnungen des vorhandenen Rehgenwasser-Bestandnetzes in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Als zulässige Drosselabflussspende sind hierbei 2,0 l/s*ha nicht zu überschreiten. Im Zuge der Aufstellung der Entwässerungsanträge für die jeweiligen Grundstücke sind entsprechende Retentionsanlagen oder Versickerungsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen.

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.

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.

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.

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.

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

6.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Umnutzung einer Gemeinbedarfsfläche werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

6.1.2 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Zum Jadebusen bzw. über die Ulmenstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Geh- und Fahrrechte für die Erschließung von Grundstücken vorgesehen.

6.1.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet selbst sowie die die westliche Umgebung sind geprägt durch eine Wohnbebauung mit gebietstypischen geringen Fahrzeugbewegungen auf den Anliegerstraßen. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Gemeinbedarfsfläche Rathaus und westlich die Kreisstraße K 110.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine wesentliche Veränderung der baulichen Verdichtung ermöglicht. Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann

möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht.

Zur Ermittlung der zukünftigen Geräuschsituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten von dem Akustikbüro Oldenburg erstellt. Als wesentliche Lärmquelle wurde die Kreisstraße K 110 als Schallquelle identifiziert, andere Schallquellen werden als nicht immissionsrelevant betrachtet. Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionen im Plangebiet wurden entsprechende textliche Festsetzungen vorgesehen (siehe 5.7).

Auf weitere Ausführungen zu den schalltechnischen Regelungen wird an dieser Stelle verzichtet, da die Herleitung der Maßnahmen in beiliegendem schalltechnischen Gutachten ausführlich dargelegt ist.

6.1.4 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist überwiegend durch bauliche Anlagen vorbelastet bzw. versiegelt.

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. Kap. 3.5). Durch die Aufstellung werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.384 m². Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits durch die Umsetzung des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 21, durch die großflächige Bereiche des Plangebietes bereits zum heutigen Zeitpunkt versiegelt werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Im nördlichen Randbereich des Plangebietes werden die ortsbildprägenden Baumbestände über eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgesichert.
- Der weitere Baumbestand, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm gemessen in ein Meter über Geländeoberkante, wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert. 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.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden.

Bei dem Verfahren gem. §13 a wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Artenschutzrechtliche Belange

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 zum größten Teil versiegelte Brachfläche dar, dass bislang als Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) genutzt wurde. Im nördlichen und westlichen Bereich befindet sich älterer Baumbestand, der erhalten werden soll.

Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Das derzeit überwiegend versiegelte Plangebiet bietet im Zusammenwirken mit den umliegenden Siedlungsflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, die aus ökologischer Sicht als wenig strukturreich einzuordnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen 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.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese 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 nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

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.

6.1.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke problemlos an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können. Durch die beabsichtige bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades in dem Geltungsbereich. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

Alternativ ist eine Versickerung des auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen des anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstücken zulässig.

6.1.6 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 insoweit bereits erschlossen ist, dass sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen bereits Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze befinden.

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.

6.1.7 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.

Der von der Straße Zum Jadebusen abzweigende Stichweg in das anstehende Plangebiet kann aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Die zukünftigen Bewohner des Plangebiets sind daher gehalten, ihre Mülltonnen zur Entsorgung an der Straße Zum Jadebusen bzw. Ulmenstraße bereitzustellen.

6.2 Ergebnisses des Beteiligungsverfahrens

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus.

Die Stadt Varel gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Die Öffentlichkeit wurde im Frühjahr frühzeitig und im Sommer 2021 beteiligt. Es wurden weder Anregungen noch Hinweise abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, dem OOWV, der deutschen Telekom, Vodafone Kabel Deutschland, der EWE Netz GmbH und der Avacon AG Stellungnahmen abgegeben, die entsprechend abgewägt wurden.

7 Flächenbilanz

Die festgestellten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	2.894 m²
Gemeinbedarfsfläche	181 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	43 m²
Private Grünfläche	176 m²
Räumlicher Geltungsbereich	3.294 m²

8 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 17.09.2020 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 beschlossen.

Frühzeitige öffentliche Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 04.02.2021.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2021 bis zum 06.07.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum Jadebusen 20 in 26316 Varel, ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.05.2021 bis zum 06.07.2021.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am xxx durch den Rat der Stadt Varel gemäß § 10 BauGB gefasst.

Aufgestellt:

Planverfasser

Stadt Varel

Fachbereich 4

D. Meyer