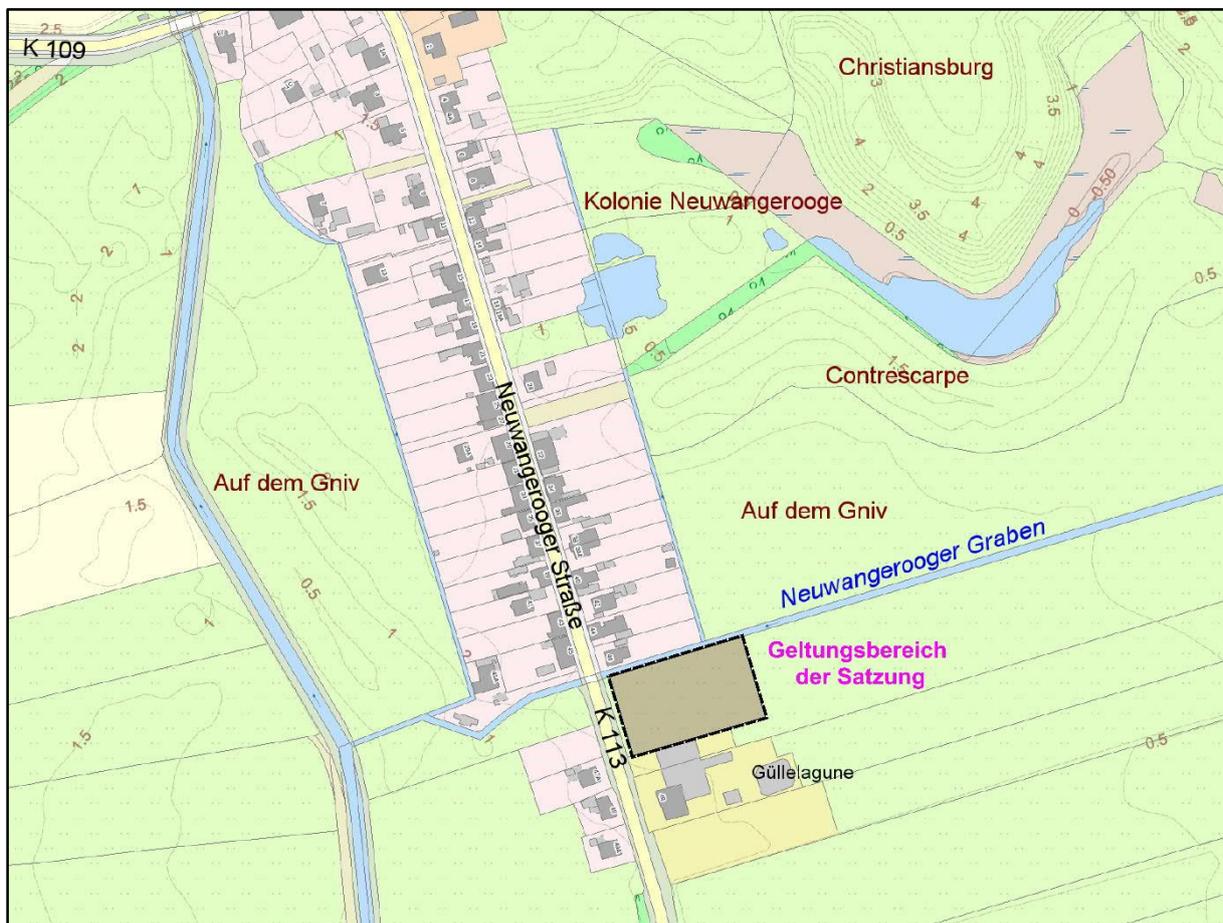




### Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### für einen Bereich an der Neuwangerooger Straße

### im Ortsteil Hohenberge der Stadt Varel



## Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 01.10.2021



**BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

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

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



## 2. Textliche Festsetzungen

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

### § 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. Zum Fahrbahnrand der K 113 müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 10,0 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 gemäß der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist der Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes 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.

## **§ 9 Hinweise**

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

### **9.1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **9.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

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

### **9.3 Altablagerungen / Altlasten**

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

### **9.4 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.

### **9.5 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.

## **9.6 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.

## **9.7 Straßenbaulastträger**

Aus dem geplanten Satzungsgebiet heraus können keine Ansprüche wegen den von der Kreisstraße (K 113) ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast geltend gemacht werden.

## **9.8 Landwirtschaftliche Immissionen**

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

### 3. Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil für einen Bereich an der Neuwangerooger Straße im Ortsteil Varel nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... im Zeitraum vom ..... bis einschließlich .....

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch Schreiben vom ..... mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich .....

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Varel ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

## 4. Planunterlage

Die Planunterlage für die zeichnerischen Festsetzungen wurde bereitgestellt vom:

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Varel



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (Stand: 05.03.2021)

Aktenzeichen: L4 - 67 / 2021

## TEIL 2 BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Ziele und Zweck der Satzung</b>	<b>9</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung</b>	<b>9</b>
<b>3. Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>10</b>
3.1 Raumordnung	10
3.2 Stand der Bauleitplanung	11
3.3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	12
3.4 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten	13
<b>4. Bestandssituation</b>	<b>14</b>
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>6. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>16</b>
6.1 Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)	16
6.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	18
6.3 Verkehrliche Belange	20
6.4 Belange des Immissionsschutzes	20
6.5 Ver- und Entsorgung	21
6.6 Abfallwirtschaft	21
6.7 Bodenschutz / Altablagerungen	21
6.8 Bau- und Bodendenkmalschutz	21
<b>7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>22</b>

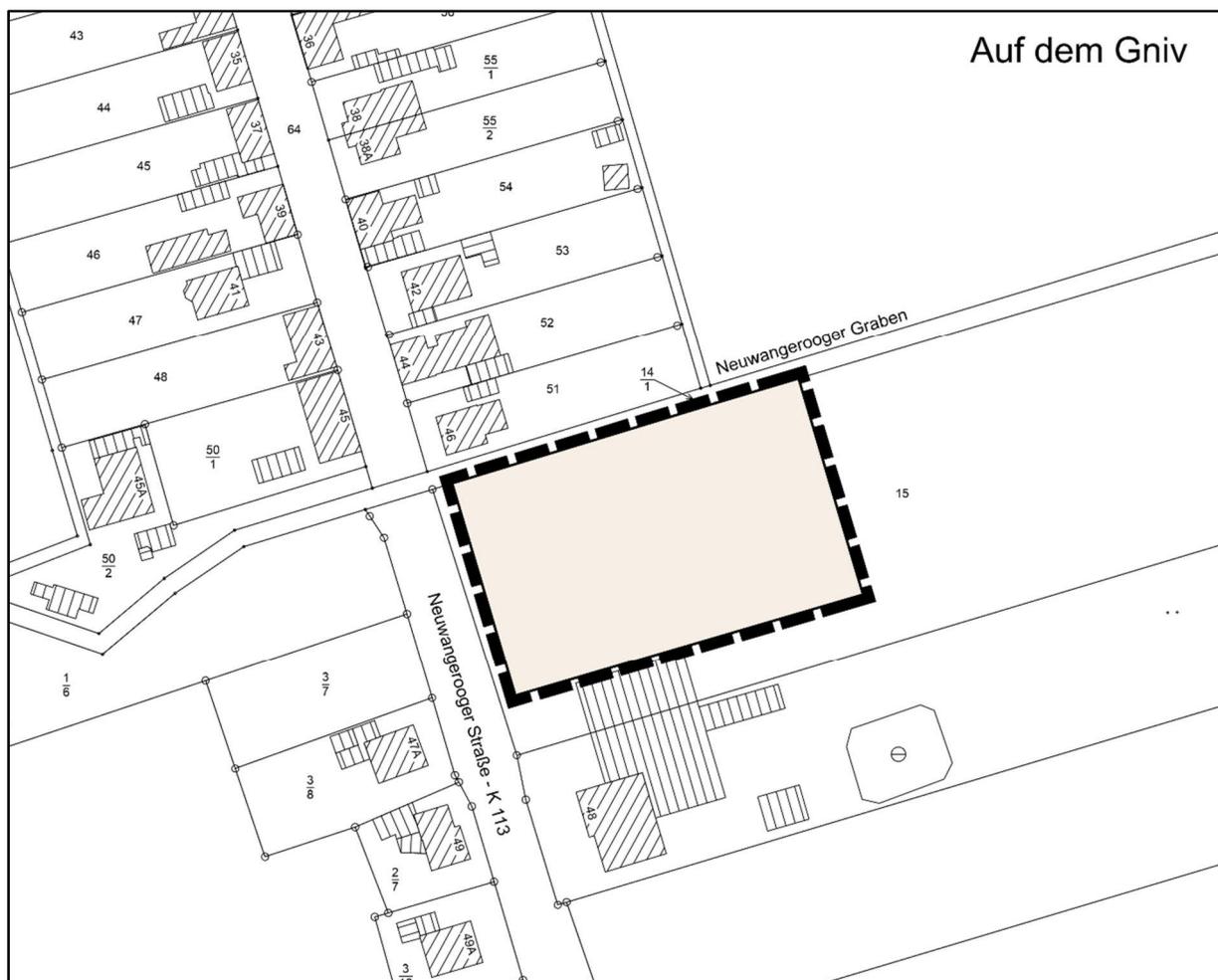
## 1. Ziele und Zweck der Satzung

Anlass der Planung ist die Absicht des Grundeigentümers, nach der Aufgabe seines landwirtschaftlichen Betriebes, die verbleibende Fläche zwischen seiner Hofstelle und der vorhandenen Bauzeile östlich der Neuwangerooger Straße einer Wohnbebauung zuzuführen. Die in Aussicht genommene Fläche ist auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand (Lückenschließung) für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Flächen zu schaffen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, umfasst der Satzungsbereich einen Teilbereich des Flurstück 15 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land an der Neuwangerooger Straße. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von 3.500 qm.



**Abbildung 1: Übersichtskarte Geltungsbereich**

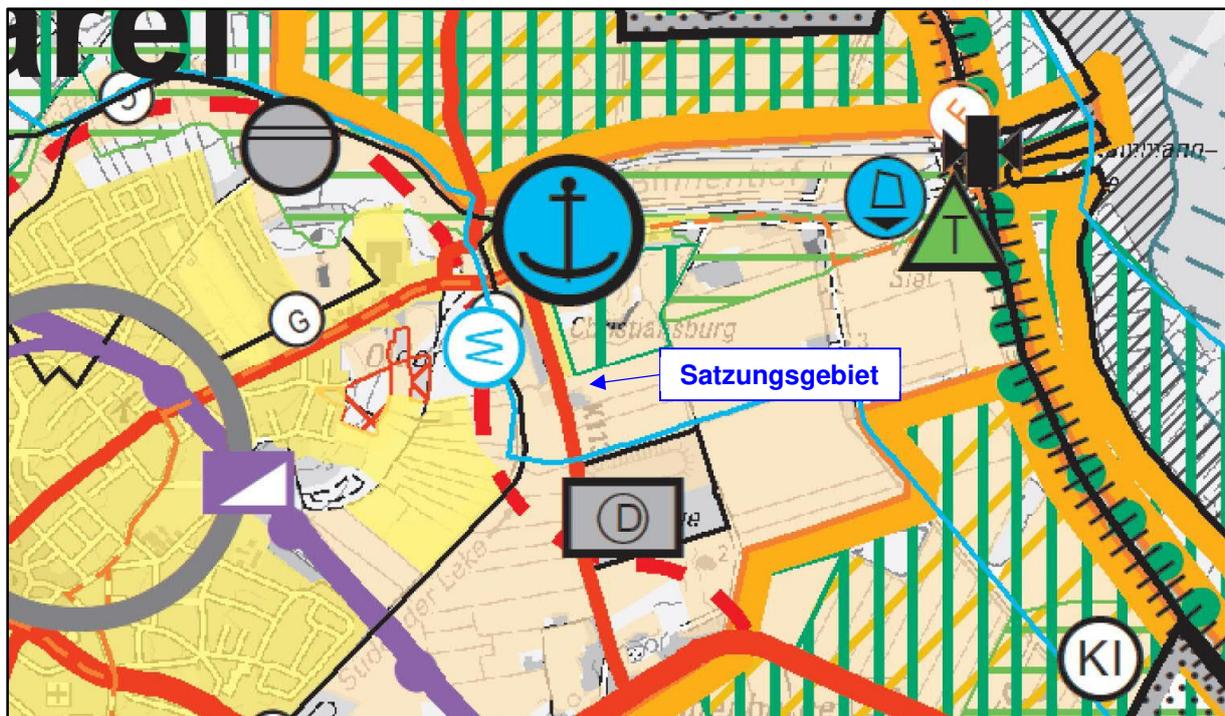
### 3. Planungsrechtliche Grundlagen

#### 3.1 Raumordnung

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 dieser Einbeziehungssatzung wird eine maßvolle Nachverdichtung des Wohnquartiers an der Neuwangerooger Straße ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

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



**Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland**

Wie die vorstehende Karte zeigt, liegt das Satzungsgebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials“. Nördlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ an. Ansonsten sind bei der Aufstellung der Satzung keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Planinhalte der Einbeziehungssatzung sich den Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen.

Gemäß den Allgemeinen Hinweisen zum RROP 2020 umfassen Vorbehaltsgebiete die räumlich abgegrenzten Gebiete, in denen die ausgewiesenen Nutzungen im Abwägungsprozess mit (beabsichtigten) konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht erhalten. Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar.

### **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt mit einem Flächenanteil von rund 0,35 ha innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“.

Durch die Realisierung der Planinhalte werden die betreffenden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen. Grundsätzlich ergibt sich hier ein Konflikt zwischen der Siedlungsentwicklung auf der einen Seite und der Landwirtschaft auf der anderen Seite. Nach Ansicht der Stadt Varel kann eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen in der angestrebten Größenordnung aus folgenden Gründen vertreten werden:

- Die betreffenden Flächen werden bereits heute nicht mehr zwingend für die Landwirtschaft benötigt.
- Die neuen Wohnbaugrundstücke schließen direkt an bestehende Siedlungen an.
- Der Flächenanteil ist mit rund 0,35 ha als vergleichsweise gering einzuordnen.
- Das Vorbehaltsgebiet ist nur in Randlage betroffen, so dass keine Zerschneidung erfolgt.
- Die Flächen sind nicht als Potenzial für Betriebsverlegungen geeignet, da die bestehende Bebauung hier bereits Grenzen setzt.
- Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten.

### **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**

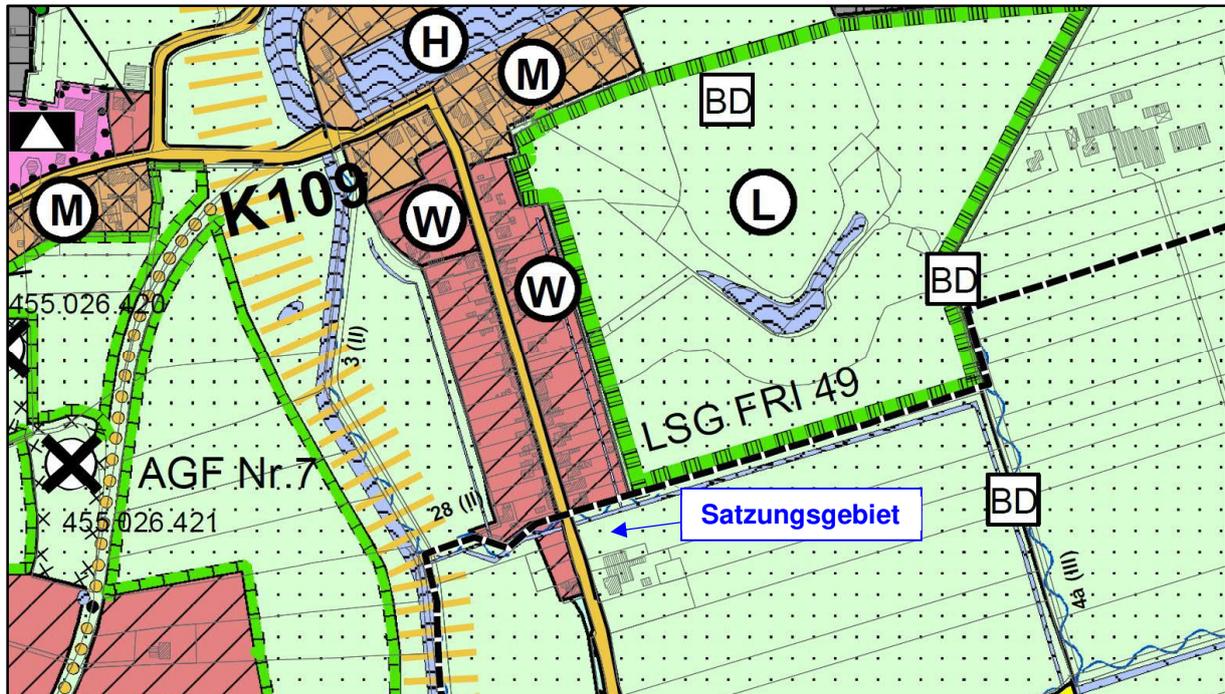
Für das nördlich angrenzende „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ergeben sich keine relevanten Störungen. Die bestehende angrenzende Siedlungszeile wird lediglich um ein bis zwei Grundstücke nach Süden verlängert.

Abschließend kann festgestellt werden, dass sich durch die Überplanung der Plangebietsflächen (Baulückenschließung) keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters ergibt. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

## **3.2 Stand der Bauleitplanung**

Gegenwärtig wird der anstehende Satzungsbereich von keinem Bebauungsplan abgedeckt.

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 Satzungsgebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich davon und westlich jenseits der Neuwangerooger Straße werden bereits Wohnbauflächen dargestellt.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel**

Da es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 3.3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Vorhabenfläche stellt sich derzeit 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.

Bei einer Einbeziehungssatzung können, ähnlich wie bei einem Bebauungsplan, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich (Eingriffsregelung) muss bereits in der Satzung geregelt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung und deren Dokumentation in einem Umweltbericht sieht das Baugesetzbuch jedoch 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 (analog zum Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB) durchzuführen.

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

Ziel der hier anstehenden Satzung ist es, Baurecht für eine bestehende Baulücke an der Neuwangerooger Straße zu schaffen. Somit erfolgt lediglich eine geringe Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung. Durch die in der Satzung getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsgefüge harmonisch einfügen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher nicht zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes befinden sich nicht im näheren Umfeld des Satzungsgebietes. Das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ liegt rund 1,6 km entfernt und die Flächen des EU-Vogelschutzgebietes „Marschen am Jadebusen“ halten einen Mindestabstand von 0,7 km zum Plangebiet ein. Aufgrund dieser Entfernungen und des Planinhalts ist eine Beeinträchtigung der o. a. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Da die neuen Bauflächen für eine Wohnbaunutzung vorgesehen sind und nur eine Größe von rund 2.090 qm einnehmen, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der angeführten Rahmenbedingungen bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Fall erfüllt.

### **3.4 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten**

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt.

#### 4. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich derzeit weitgehend als intensiv genutztes Grünland dar. Eine rund 450 qm große Fläche an der Südseite wird darüber hinaus als Pferdekoppel (Sandgeläuf) genutzt.

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, verläuft an der Nordseite der Wasserzug „Neuwangerooger Graben“, an den sich nördlich Wohnbebauung anschließt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an. An der Südseite befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Westlich wird das Plangebiet durch die Neuwangerooger Straße (K 113) begrenzt. Westlich davon befinden sich zwei Baugrundstücke, die noch nicht bebaut sind, die aber im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.



**Abbildung 4 und 5: Luftbild und Foto vom Plangebiet**

## 5. Begründung der Festsetzungen

Grundsätzlich wird in der Satzung geregelt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet. Somit müssen sich die neuen Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Varel macht Gebrauch von der in § 34 Abs. 5 BauGB eröffneten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen.

So wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um ggf. auch Ferienwohnungen zu ermöglichen, können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der bestehenden Nutzungsstruktur der Siedlung an der Neuwangerooger Straße entsprechen.

Die neuen baulichen Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, müssen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 einhalten und dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen. Darüber hinaus wird auch die Gebäudehöhe reglementiert. Die Gebäudelänge darf maximal 20 Meter betragen. Für die Hauptgebäude wird ein überbaubarer Bereich vorgegeben, wobei die westliche Baugrenze einen Abstand von 11,5 m zur Fahrbahnkante der K 113 einhält. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 10,0 m zur Fahrbahnkante einhalten. Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zur Art der Einfriedung in die Satzung aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen stellen insbesondere eine angemessene Einbindung der Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild an der Neuwangerooger Straße sicher.

Da der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bereits im Zuge der Satzungsaufstellung zu regeln ist, werden im § 8 die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft benannt. Es ist vorgesehen, auf einer Fläche von 1.410 qm eine Streuobstwiese anzulegen.

Die neuen Baulandflächen und die Kompensationsfläche grenzen südlich an den „Neuwangerooger Graben“ an. Deshalb ist gemäß der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel ein 10 Meter breiter Streifen entlang des Grabens von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, damit eine ordnungsgemäße Grabenräumung erfolgen kann. Der betroffene Bereich wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der § 9 der Satzung enthält eine Reihe von Hinweisen, die bei der Umsetzung der Satzung zu beachten sind. Im § 10 wird das Inkrafttreten der Satzung geregelt.

## **6. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange**

### **6.1 Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)**

Durch die Vorgaben dieser Einbeziehungssatzung (Bereitstellung von neuem Bauland) werden grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Deshalb ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Nachfolgend wird der durch den Satzungsinhalt vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet.

Anhand eines Modells, das vom Niedersächsischen Städtetag entwickelt wurde, erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der Eingriffsfläche. Danach bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen die Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft.

Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild hat. Als Kriterien für die Wertermittlung werden die entsprechenden Funktionen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild herangezogen. Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Im zweiten Schritt wird der ökologische Wert nach Durchführung der geplanten Bau- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

#### Vorgesehene Nutzungsänderungen

Das Plangebiet wird derzeit weitgehend von einer rund 3.050 qm großen intensiv genutzten Grünlandfläche eingenommen. Diesem Biotoptyp ist der Wertfaktor 2 zuzuordnen. Eine rund 450 qm große Fläche an der Südseite wird darüber hinaus als Pferdekoppel genutzt. Aufgrund des dort vorhandenen Sandgeläufs wird ihr der Wertfaktor 1 zugeordnet.

Zukünftig soll der westliche Teil des Plangebietes mit einer Größe von rund 2.090 qm als Wohnbauland genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass 45 % der Fläche durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten o. ä. versiegelt werden und damit den Wertfaktor 0 aufweisen. Für die restlichen Bereiche ist eine Gestaltung als Hausgarten oder sonstige Grünfläche zu erwarten. Diesen ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird für eine ökologische Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt. Auf einer Fläche von rund 1.410 qm soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Hier sind insgesamt 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. Aufgrund dieser Ausprägung wird der Fläche der Wertfaktor 4 zugeordnet.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

<b>Ist - Zustand</b>			
<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (Werteinheiten)</b>
Artenarmes Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)	3.050 qm	2	6.100
Pferdekoppel (Sandgeläuf)	450 qm	1	450
<b>Summe Ist - Zustand:</b>	<b>3.500 qm</b>		<b>6.550</b>

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (Werteinheiten)</b>
Neuanlage Streuobstwiese (HO)	1.410 qm	4	5.640
Baugrundstücke mit GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung	2.090 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 45 %	940 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 55 %	1.150 qm	1	1.150
<b>Summe Soll - Zustand:</b>	<b>3.500 qm</b>		<b>6.790</b>

Abschließende Beurteilung

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Überschuss von **6.790 - 6.550 = + 240 Wert-einheiten** besteht. Somit werden die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett im Plangebiet ausgeglichen. Eine externe Kompensationsmaßnahme ist nicht erforderlich.

## 6.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung der Planinhalte 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.

Danach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die dort vorgegebenen Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der städtebaulichen Planung, sondern sie untersagen konkrete Handlungen auf der Umsetzungsebene. Dennoch ist im Rahmen von städtebaulichen Planungen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Aufgrund der im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vorhandenen Lebensraumstrukturen ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit es bei der Umsetzung der Einbeziehungssatzung zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

Zu § 44 BNatSchG (1) 1. (Tötungsverbot):

**Vögel:** Im Plangebiet selbst ist kein Gehölzbestand vorhanden, so dass Brutplätze auf Bäumen und in Sträuchern nicht vorkommen. Auch Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven Grünlandnutzung nicht anzutreffen. Somit ist eine Tötung von Vögeln bei der Umsetzung des Satzungsinhaltes nicht zu erwarten.

**Fledermäuse:** 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.

Zu § 44 BNatSchG (1) 2. (Störungsverbot):

Das Störungsverbot gilt für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten; die Störungen müssen erheblich sein. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

**Vögel:** Die Freiflächen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Gehölzstrukturen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur 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.

**Fledermäuse:** Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der zukünftigen Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Quartiere vorhanden.

Die in der Nachbarschaft potenziell vorhandenen Fledermäuse könnten die Grünlandflächen des Planungsgebietes als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des anzunehmenden geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Satzungsgebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Zu § 44 BNatSchG (1) 3. (Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

**Vögel:** Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt. Somit können diese auch nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

**Fledermäuse:** Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind ebenfalls nicht betroffen.

Zu § 44 BNatSchG (1) 4. (Pflanzen, ihre Entwicklungsformen oder Standorte):

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.



## **6.5 Ver- und Entsorgung**

Es ist vorgesehen, die neuen Baugrundstücke an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Hierfür sind entsprechende Erweiterungen der Netze erforderlich. Anschlussmöglichkeiten sind in der Neuwangerooger Straße gegeben.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verwerten oder zu versickern. Ggf. ist auch eine Einleitung in die benachbarten Gräben möglich. Der Nachweis der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

## **6.6 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.

## **6.7 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.

## **6.8 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 Satzung aufgenommen.

## **7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der anstehenden Einbeziehungssatzung wird die Möglichkeit eröffnet, neues Bauland an der Neuwangerooger Straße bereitzustellen. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Varel geleistet.

Eine relevante Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da die Satzung mehrere Festsetzungen enthält, die eine harmonische Einfügung der neuen Gebäude in das vorhandene Siedlungsbild gewährleisten.

Die beabsichtigte Baulandausweisung wird nur geringe nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Zwar ist zu erwarten, dass rund 940 qm des derzeit vorhandenen Grünlands zukünftig einer Versiegelung unterworfen sind, doch wird dieser Umstand dadurch ausgeglichen, dass im Plangebiet eine Streuobstwiese angelegt wird.

Durch die Realisierung des Satzungsinhaltes wird es nur zu einer sehr geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Neuwangerooger Straße kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist damit nicht verbunden.

## 8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	3.500 qm
davon	
Bauflächen	2.090 qm
Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen	1.410 qm

## 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