

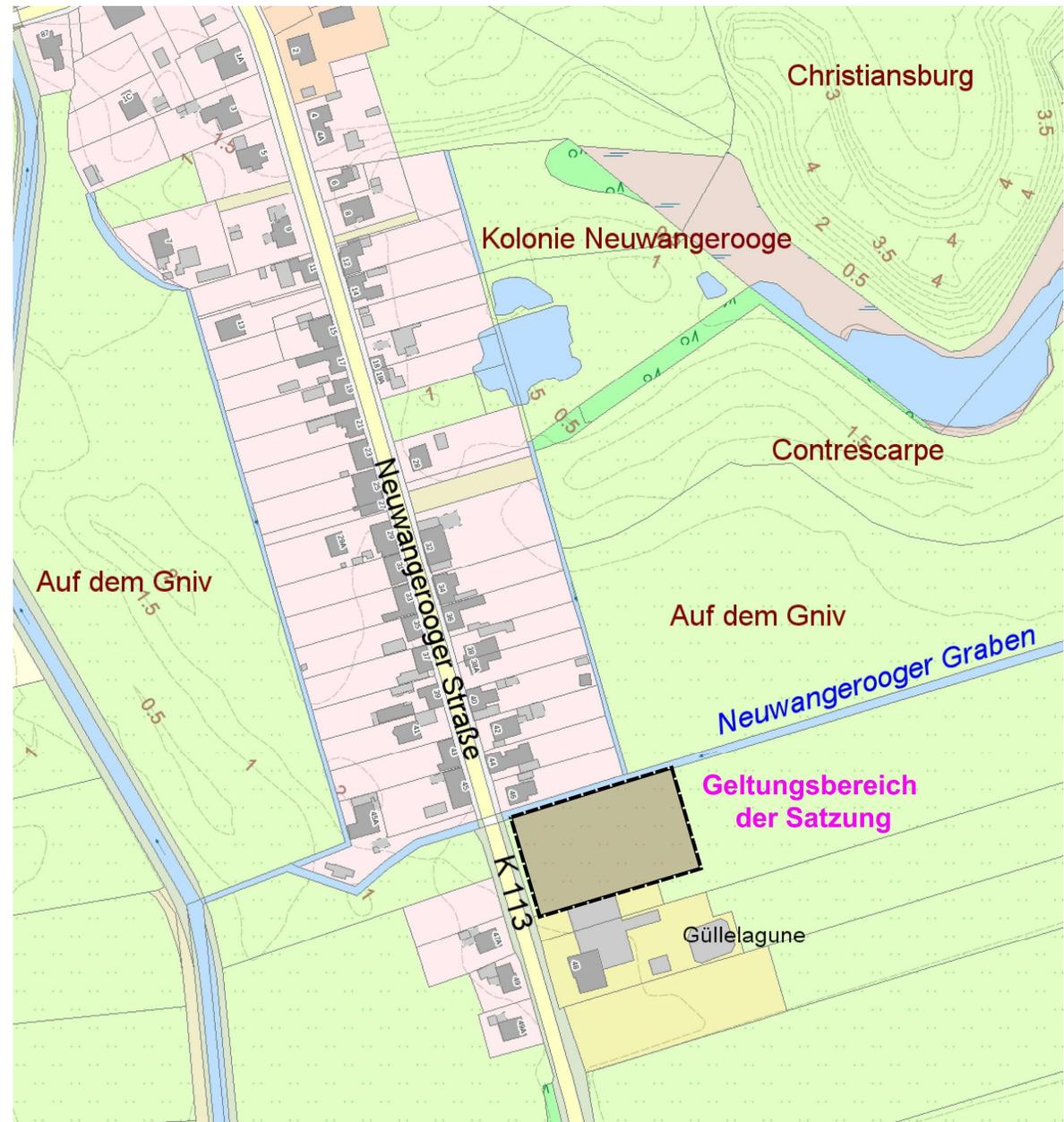
Stadt Varel

Landkreis Friesland

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

Abwägung der eingegangenen  
Stellungnahmen

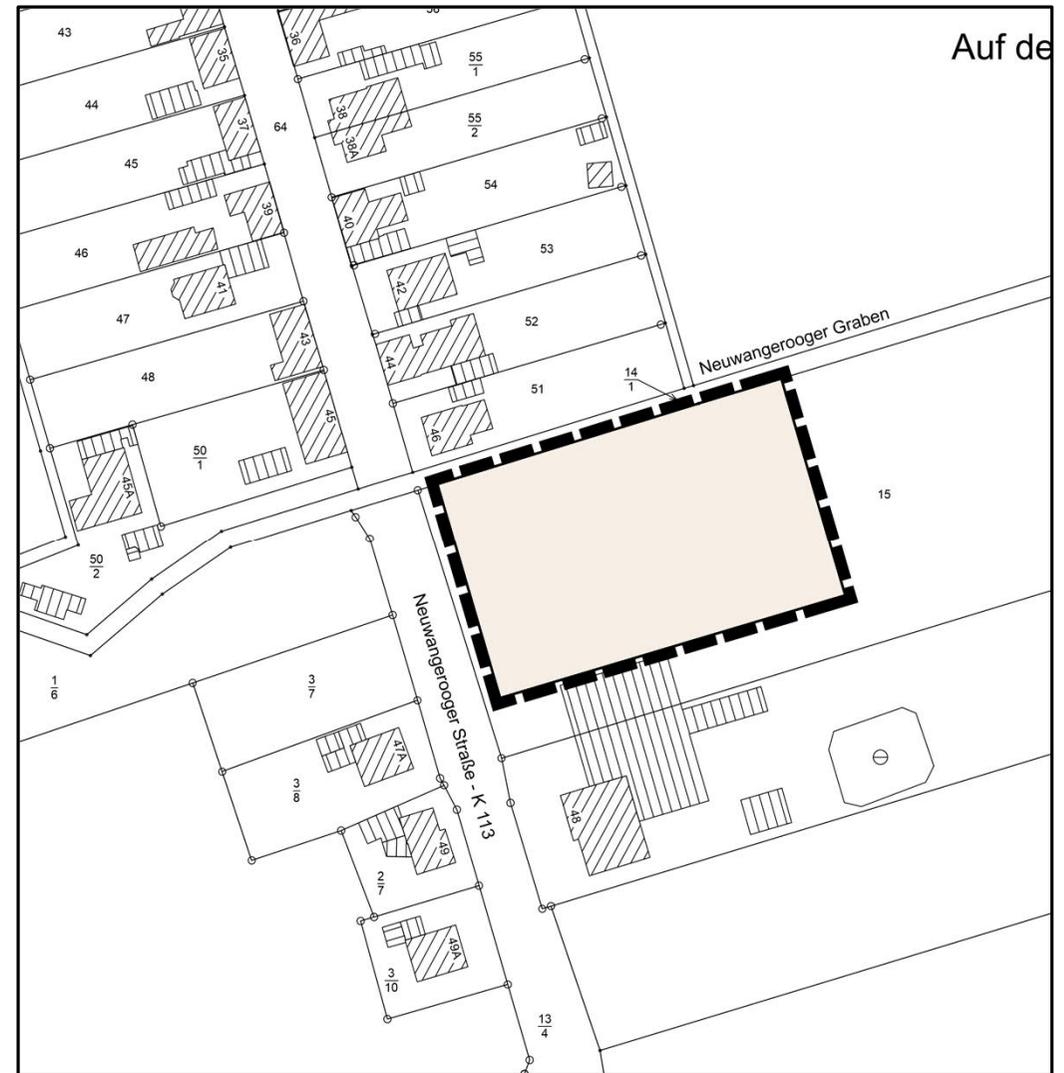
Vorbereitung des  
Satzungsbeschlusses



# 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.

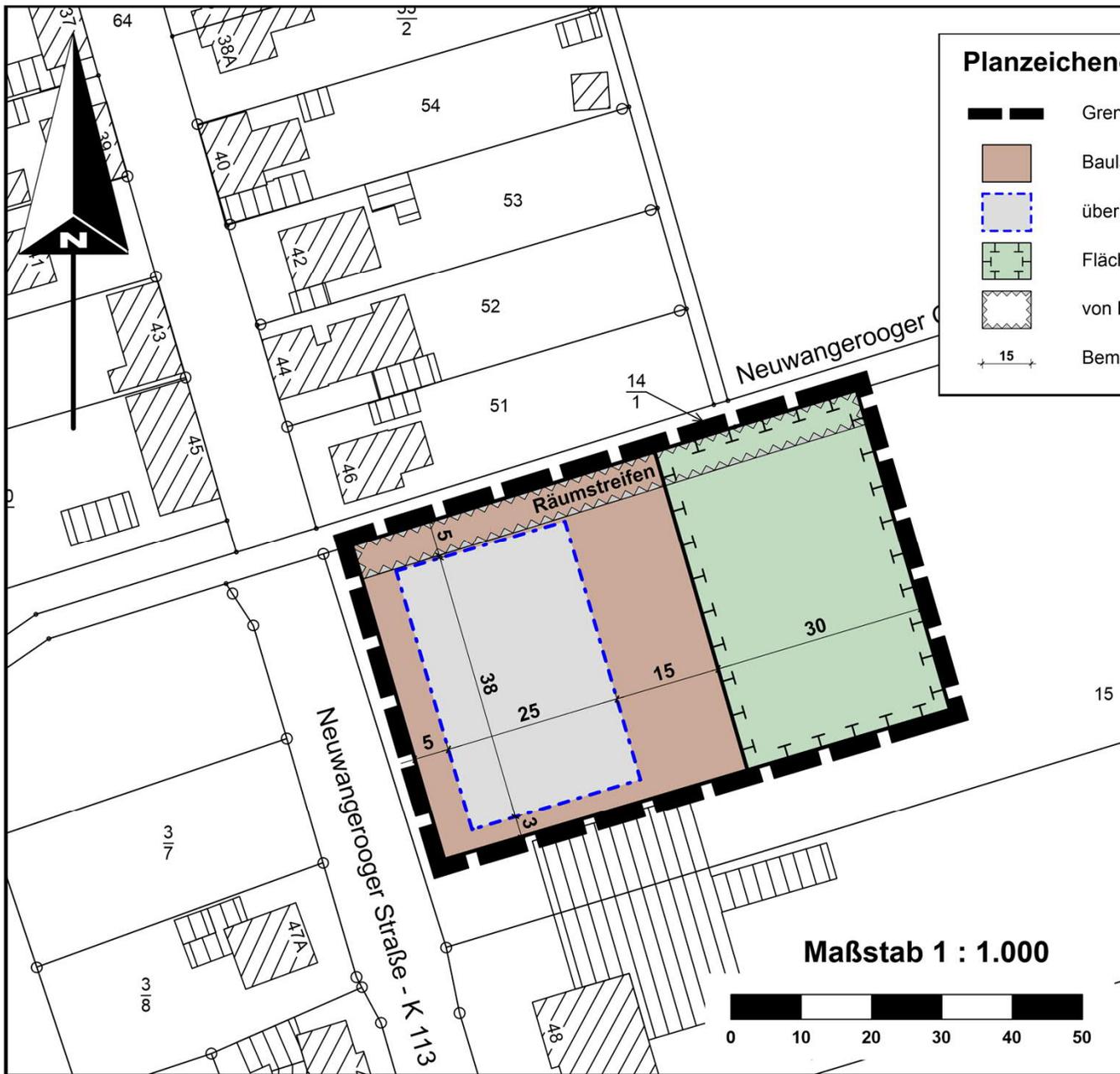
Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.



- 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.



# Entwurf zur Einbeziehungssatzung - Zeichnerische Festsetzungen



### Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Bauland gemäß § 34 BauGB
-  überbaubarer Bereich
-  Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen
-  von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltender Bereich (Räumstreifen)
-  Bemaßung in Metern



# Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B.

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Bettina Körk - Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel
- Avacon AG
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Oldenburg - Nord
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt - Untere Naturschutzbehörde
  - FB Umwelt - Untere Abfallbehörde
  - FB Umwelt - Untere Immissionsschutzbehörde
  - FB Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Telekom Deutschland GmbH



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Entwässerungsverband Varel
- Landkreis Friesland - FB Umwelt - Untere Wasserbehörde
- Landkreis Friesland - FB Straßenverkehr
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



## Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

An der Ostseite der K 113 soll ein neuer Radweg angelegt werden. Hierfür liegt der Planfeststellungsbeschluss vor und die Arbeiten sollen zeitnah beginnen. Im Zuge der Bauabwicklung wird der Straßenseitengraben und somit auch die Flurstücksgrenze in östliche Richtung verlegt. Die Standsicherheit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des (neuen) Straßenseitengrabens darf durch die o. a. Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Somit ist ein Mindestabstand von 10,0 m zwischen dem Fahrbahnrand der K 113 und Gebäuden (insbesondere Nebenanlagen) einzuhalten. Ich bitte deshalb den § 5 der Satzung anzupassen bzw. zu konkretisieren.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungsatzung die planfestgestellte Radwegplanung bereits berücksichtigt wurde. Die westliche Grenze ist deckungsgleich mit der zukünftigen östlichen Grenze des Straßenkörpers. Die festgesetzte Baugrenze im Satzungsgebiet hält einen Abstand von 11,5 m zum Fahrbahnrand der K 113 ein.

Im § 5 der Textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zur neuen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (K 113) einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten müssen.

Aufgrund der Anregung des NLStBV wird hier der Bezugspunkt neu festgelegt und damit die Regelung konkretisiert. Satz 3 des § 5 der Textlichen Festsetzungen erhält nunmehr folgende Fassung:

*„Zum Fahrbahnrand der K 113 müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 10,0 m einhalten.“*



## **Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)**

Weiterhin weise ich darauf hin, dass die im planfestgestellten Entwurf dargestellten Zufahrten zur K 113 zur verkehrlichen Erschließung zu nutzen sind.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Da die Regelung hinsichtlich der Zufahrten zum Plangebiet Gegenstand des planfestgestellten Entwurfs ist, muss diese Vorgabe bei einer Bebauung im Satzungsgebiet eingehalten werden.



## Stellungnahme Entwässerungsverband Varel

Nördlich des Plangebietes grenzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 28 „Neuwangerooger Graben“ an das Plangebiet, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten wird.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte hindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Der bislang in einer Breite von 5 m vorgesehene Räumstreifen wird auf 10 m verbreitert. Dadurch verschiebt sich die nördliche Abgrenzung des überbaubaren Bereichs um 5 m nach Süden.

Die zeichnerischen Festsetzungen sowie der § 7 der Textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert bzw. konkretisiert.



## Stellungnahme Landkreis Friesland - FB Umwelt - Untere Wasserbehörde

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die Festsetzung als Baugebiet schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenversiegelung die zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führt, welches entsprechend abzuleiten ist. Hierzu ist ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Wie bereits in Kapitel 6.5 der Begründung zur Einbeziehungssatzung dargelegt, soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken verwertet oder versickert werden. Ggf. ist auch eine Einleitung in die benachbarten Gräben möglich. Der Nachweis der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

## Stellungnahme Landkreis Friesland - FB Umwelt - Untere Wasserbehörde

Zum Gewässer II. Ordnung „Neuwangerooger Graben“ ist ein 10 m breiter Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel vorzuhalten.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Der bislang in einer Breite von 5 m vorgesehene Räumstreifen wird auf 10 m verbreitert. Die zeichnerischen Festsetzungen sowie der § 7 der Textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert bzw. konkretisiert.



## Stellungnahme Landkreis Friesland - FB Straßenverkehr

Gegen die Ergänzungssatzung Neuwangerooger Straße bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbulasträger der Kreisstraße 113 keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Aurich - und betone, dass unbedingt die Festsetzung des Planfeststellungsbeschlusses für den Bau eines Radweges an der K 113 zu beachten sind. In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass die dort dargestellten Zufahrten zur K 113 zur verkehrlichen Erschließung zu nutzen sind.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Den von der NLStBV - GB Aurich vorgebrachten Anregungen wird gefolgt (siehe oben).

Die Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses werden bei der Umsetzung der Satzung berücksichtigt.



## Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es werden rechtliche Hinweise zum Umgang mit dem Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen gegeben. Weiterhin wird auf eine bestehende Erdgasleitung hingewiesen.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Die angesprochene Gasleitung verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Seitenraum westlich der Fahrbahn der Kreisstraße 113. Da zum Plangebiet ein Abstand von rund 14 m eingehalten wird, ist eine direkte Betroffenheit nicht gegeben.



## Fazit

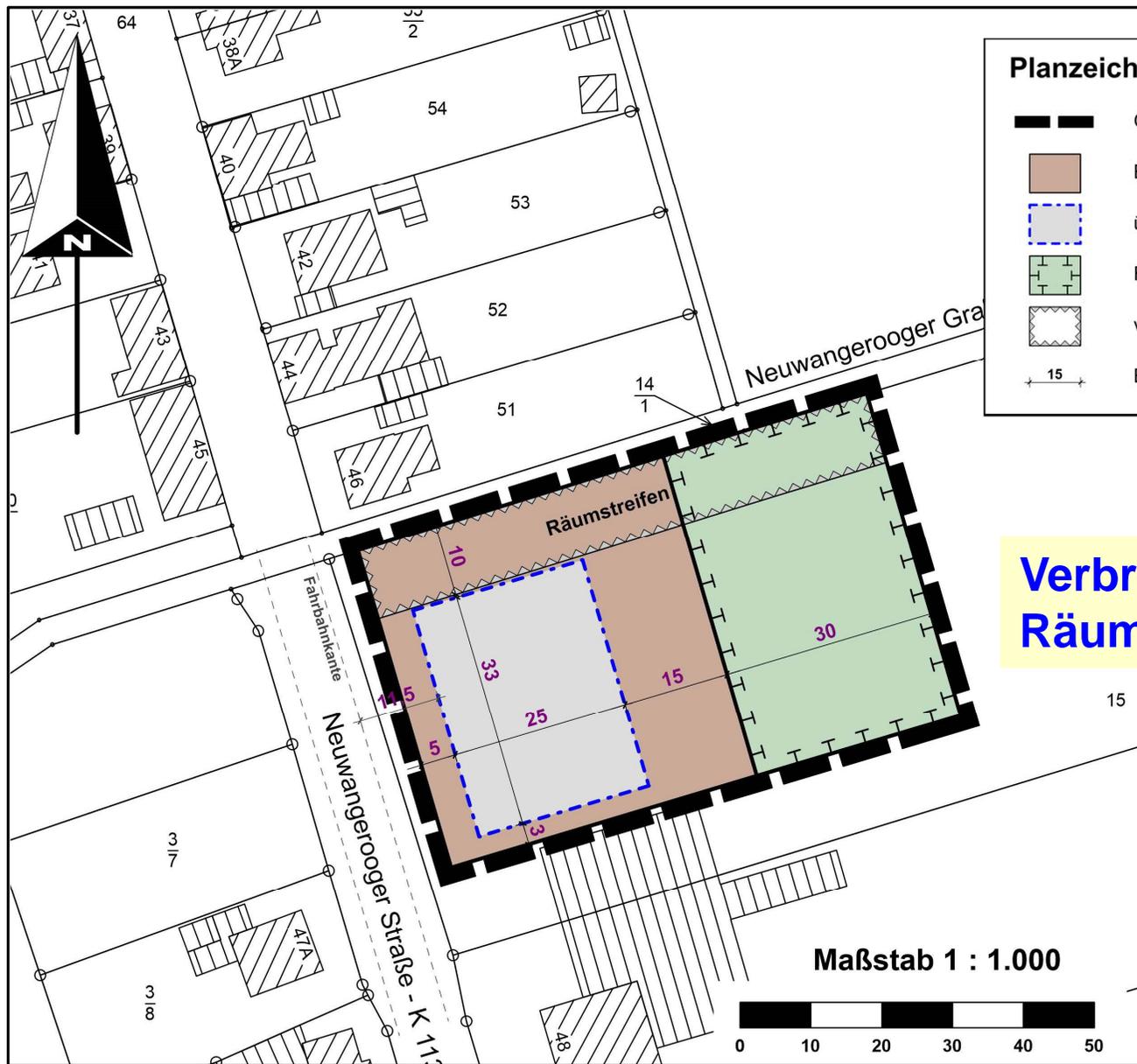
Den vorgebrachten Anregungen wird gefolgt. Die Planunterlagen werden dementsprechend angepasst. Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Satzungsentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Bereich an der Neuwangerooger Straße gefasst werden.



# Fassung zum Satzungsbeschluss - Zeichnerische Festsetzungen



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Bauland gemäß § 34 BauGB
	überbaubarer Bereich
	Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen
	von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten Bereich (Räumstreifen)
	Bemaßung in Metern

**Verbreiterung des Räumstreifens von 5 m auf 10 m**

## § 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.**

## Bisherige Fassung:

## § 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 freizuhaltenende 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.

## Bisherige Fassung

## § 7 Von Bebauung und Anpflanzungen freizuhaltenende 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.



## § 9 Hinweise

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

### 9.1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

### 9.2 Maßnahmen zum Artenschutz

### 9.3 Altablagerungen / Altlasten

### 9.4 Kampfmittel

### 9.5 Brandschutz

### 9.6 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

### 9.7 Straßenbulasträger

### 9.8 Landwirtschaftliche Immissionen

## § 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



# Satzungsbeschluss

## Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Neuwangerooger Straße wird beschlossen.



---

## Bedarfsfolien





# Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

