



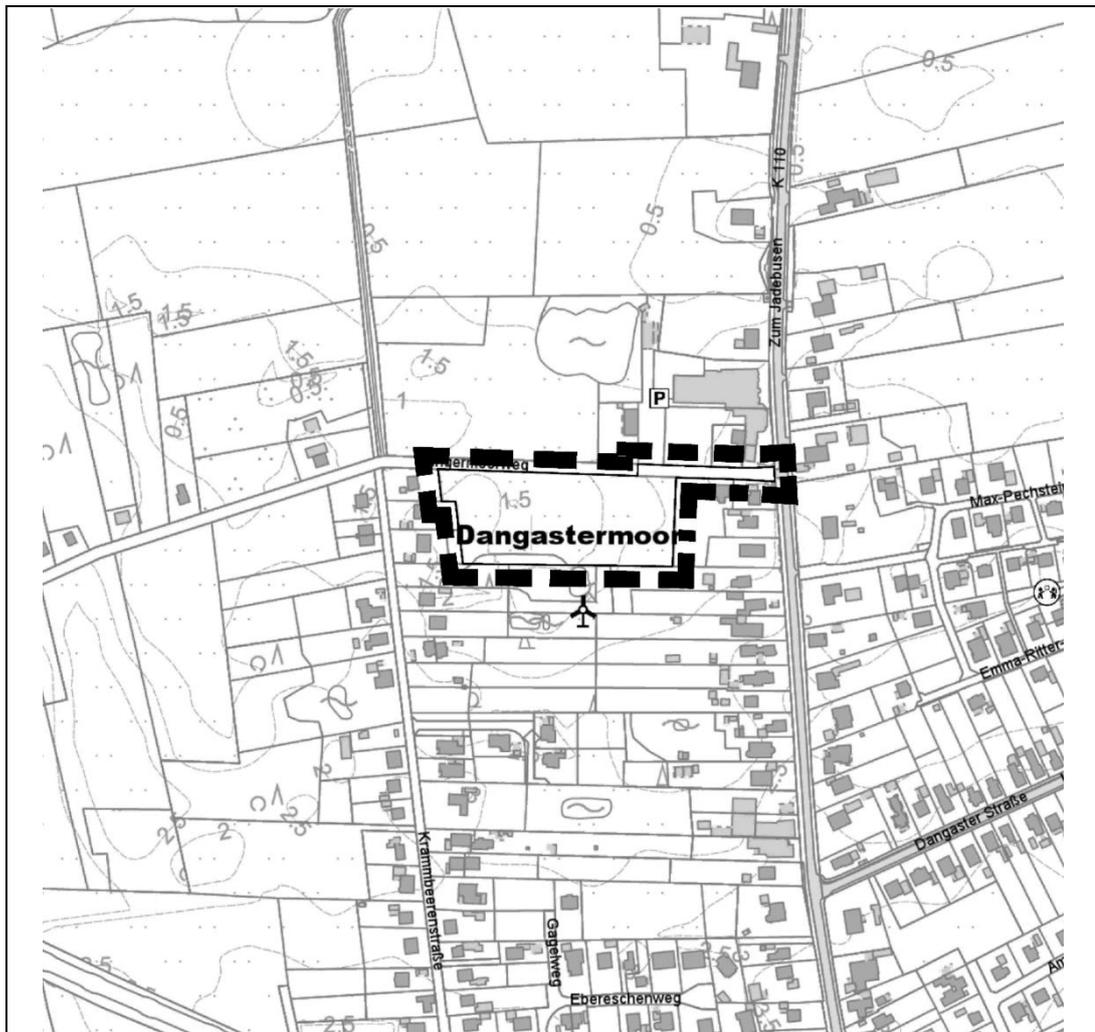
## Stadt Varel

### Bebauungsplan Nr. 242 „Tangermoorweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

### Begründung

- Entwurf -



## INHALT

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>            | <b>3</b>  |
| 1.1       | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....                      | 3         |
| 1.2       | GELTUNGSBEREICH .....                                 | 4         |
| <b>2</b>  | <b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>                     | <b>5</b>  |
| 2.1       | RAUMORDNUNG .....                                     | 5         |
| 2.2       | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....                              | 6         |
| 2.3       | SATZUNG.....  | 6         |
| <b>3</b>  | <b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 3.1       | BESTAND .....   | 8         |
| 3.2       | ERSCHLIEßUNG .....                                    | 8         |
| 3.3       | IMMISSIONEN.....                                      | 8         |
| 3.3.1     | <i>Verkehrslärm</i> .....                             | 8         |
| 3.3.2     | <i>Klein-Windenergieanlage</i> .....                  | 8         |
| <b>4</b>  | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>               | <b>9</b>  |
| 4.1       | ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....                           | 9         |
| 4.2       | ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                       | 9         |
| 4.3       | ERSCHLIEßUNG .....                                    | 9         |
| 4.4       | SOLARENERGIE.....                                     | 10        |
| 4.5       | GRÜNFESTSETZUNGEN, GEWÄSSER.....                      | 10        |
| 4.6       | FLÄCHENBILANZ .....                                   | 11        |
| <b>5</b>  | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO.....</b> | <b>11</b> |
| <b>6</b>  | <b>UMWELTRECHTLICHE BELANGE .....</b>                 | <b>12</b> |
| 6.1       | SCHUTZGEBIETE .....                                   | 12        |
| 6.2       | SCHUTZGÜTER.....                                      | 12        |
| 6.3       | ARTENSCHUTZ.....                                      | 13        |
| 6.4       | UMWELTPRÜFUNG.....                                    | 14        |
| 6.4.1     | <i>Fazit</i> .....                                    | 14        |
| 6.4.2     | <i>Kompensationsfläche</i> .....                      | 14        |
| <b>7</b>  | <b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>                       | <b>17</b> |
| 7.1       | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....                          | 17        |
| 7.2       | SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....                         | 17        |
| 7.3       | ABFALLENTSORGUNG.....                                 | 17        |
| 7.4       | TRINKWASSERVERSORGUNG .....                           | 17        |
| 7.5       | GAS- UND STROMVERSORGUNG .....                        | 17        |
| 7.6       | TELEKOMMUNIKATION.....                                | 17        |
| <b>8</b>  | <b>HINWEISE.....</b>                                  | <b>18</b> |
| 8.1       | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....                            | 18        |
| 8.2       | UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE .....          | 18        |
| 8.3       | SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN/ ALTLASTEN .....        | 18        |
| 8.4       | KAMPFMITTEL .....                                     | 18        |
| 8.5       | MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ.....                        | 18        |
| 8.6       | ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE.....  | 18        |
| 8.7       | BRANDSCHUTZ .....                                     | 19        |
| 8.8       | ERDVERLEGTE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....            | 19        |
| 8.9       | ENERGIESPARENDES BAUEN.....                           | 19        |
| 8.10      | TELEKOMMUNIKATION .....                               | 20        |
| 8.11      | DIN UND ISO- VORSCHRIFTEN.....                        | 20        |
| 8.12      | ÜBERLAGERUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE.....      | 20        |
| <b>9</b>  | <b>VERFAHRENSBETREUUNG.....</b>                       | <b>20</b> |
| <b>10</b> | <b>VERFAHRENSSTAND .....</b>                          | <b>21</b> |

# **1 Grundlagen der Planaufstellung**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dangastermoor der Stadt Varel. Der Tangermoorweg ist im Bereich des Plangebietes nicht bebaut. Östlich grenzt die Wohnbebauung der Straße Zum Jadebusen und westlich die Wohnbebauung der Krammbeerenstraße an.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Varel bzw. der Ortschaft Langendamm. Hier besteht eine deutliche Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelgrundstücken sowie allgemein nach Wohnungen. Mit der Planung kann die Baulücke zum Tangermoorweg städtebaulich geschlossen werden. Somit erhält die Ortschaft entlang des Tangermoorweges einen Abschluss des Ortsrandes. Zudem gewährleistet die Erschließung über den Tangermoorweg einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung dient der Nachverdichtung am Siedlungsrand. Die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu betragen,
- eine Wohnnutzung der Fläche muss vorbereitet werden,
- die Planfläche muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Im vorliegenden Fall wird eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich überplant; sie liegt am nördlichen Siedlungsrand und schließt direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 10.000 qm liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13b BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Netto-Baufläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> gemäß GRZ I ermöglicht, womit der Grenzwert des § 13b BauGB eingehalten wird. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt sämtliche Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB, dies wird ausführlicher in Kap. 6 der Begründung erläutert.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst einen Bereich des Tangermoorweges und die südlich angrenzende landwirtschaftliche Grünfläche (Flurstück 87/20) sowie die externe Kompensationsfläche nördlich der Hohelüchter Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha und die Kompensationsfläche etwa 0,31 ha.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Raumordnung**

Die Stadt Varel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 als Mittelzentrum festgelegt.

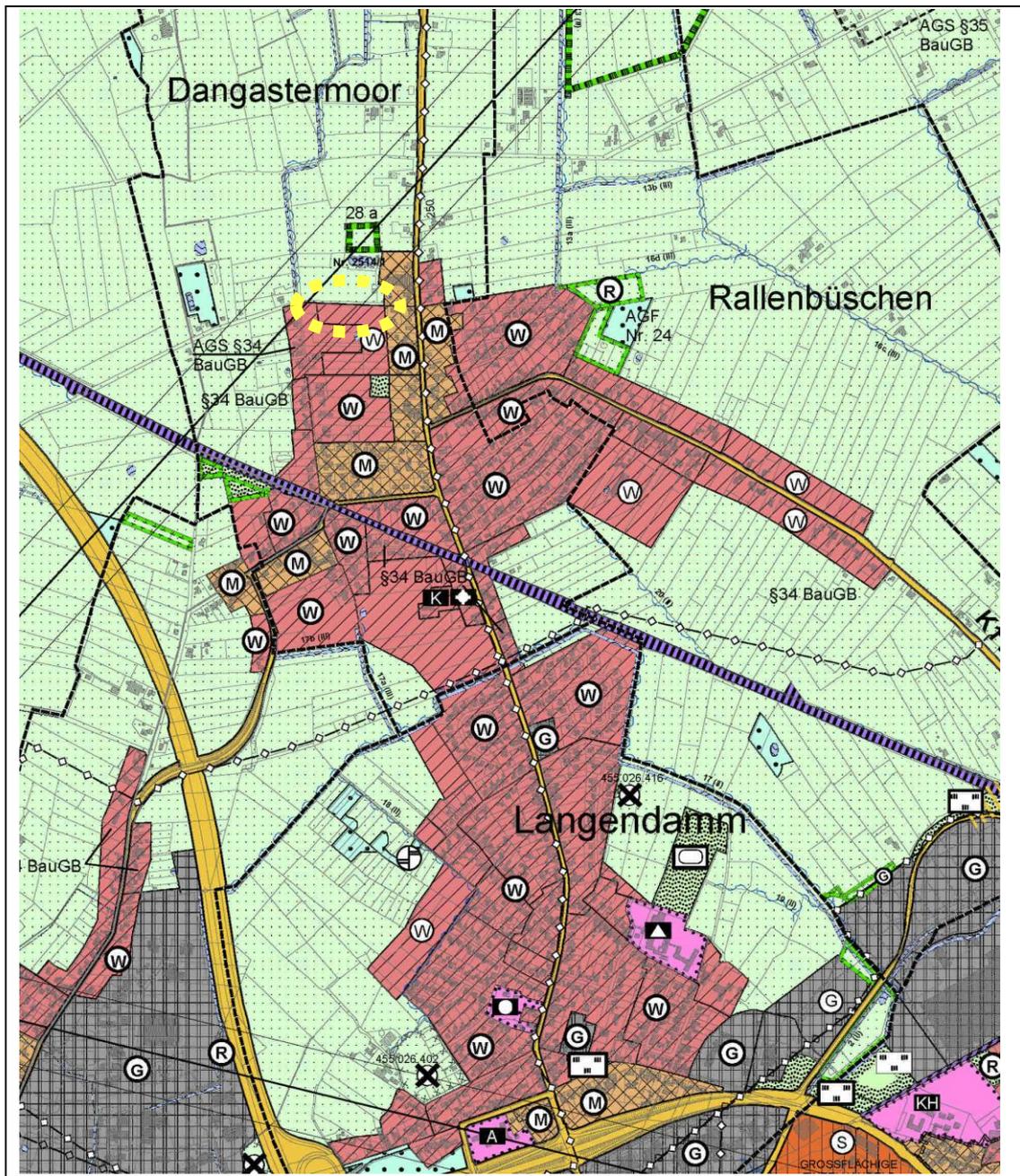
Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung (Entwicklungsaufgabe Tourismus in Bezug auf das Nordseebad Dangast).

Das Plangebiet ist Bestandteil eines randlich bestehenden Siedlungskörpers, die Abgrenzung bildet der Tangermoorweg.

Die Siedlungsfläche befindet sich östlich der BAB 29 (Vorranggebiet Autobahn) und westlich der Straße Zum Jadebusen K 110.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel (Kennzeichnung des Gebietes gelb)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

## 2.3 Satzung

Südlich des Plangebietes liegt eine Innenbereichssatzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen an der Krambeerenstraße mit Kompensationsflächen im dahinterliegenden Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 242 überlagert eine 12 m breite Fläche, die von Süden z.T. in das Plan-  
gebiet hineinreicht. Es handelt sich um die Fläche „E2 - Fläche zur Entwicklung von Eichen-  
mischwald“ mit einer Fläche von 1.275 m<sup>2</sup>.

### Satzung Krambeerenstraße



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet stellt sich als eine extensiv genutzte Grünlandfläche dar. Am Südrand ist eine brachliegende Fläche mit Brombeergebüsch bewachsen.

Der Tangermoorweg stellt sich als asphaltierte Straße mit straßenbegleitenden Eichen und einem Straßenseitengraben dar.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich östlich und westlich Siedlungsbebauung an.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Tangermoorweg erschlossen.

#### **3.3 Immissionen**

##### **3.3.1 Verkehrslärm**

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße Zum Jadebusen (K 110). Der Abstand zum Rand des Plangebietes beträgt etwa 75 bis 95 m. Entlang der K 110 befindet sich Einzelhausbebauung, welche den Verkehrslärm zum Teil abschirmt. Wegen des relativ großen Abstandes in Zusammenwirken mit der Lärmabschirmung durch die Straßenrandbebauung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Der Tangermoorweg weist eine relativ geringe Verkehrsbelastung auf. Die Innenräume der Wohnhäuser sind durch die Fassaden und Außenbauteile daher ausreichend geschützt. Da der Tangermoorweg nördlich des Plangebietes verläuft, liegen die potentiellen Außenwohnbereiche/Freiräume (Terrassen) nach Errichtung der Wohngebäude in straßenabgewandten Bereichen. Die Außenwohnbereiche werden somit i.d.R. durch die Wohngebäude und Garagen von Lärmimmissionen abgeschirmt. Somit sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

##### **3.3.2 Klein-Windenergieanlage**

Etwa 50 m südlich des Plangebiets steht eine Klein-Windenergieanlage. Es handelt sich vom Grundsatz um eine genehmigte Anlage mit Bestandsschutz. Aktuell steht nur noch der Rumpf der Anlage, die Rotorblätter sind zwischenzeitlich abgebaut worden. Wegen der Entfernung von 50 m zum Rand des Plangebietes sind keine Konflikte mit der Wohnbebauung zu erwarten.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes südlich des Tangermoorweges. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Die Oberflächenentwässerung wird über ein Regenwasserrückhaltebecken gesichert.

Es soll hier eine Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern oder eingerückten Staffelgeschossen entstehen

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

Es sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Wegen des Umfeldes mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern diese städtebauliche Situation berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise. Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Gebäudehöhe GH 1 darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern höchstens 9 m betragen, es gilt eine Traufhöhe (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) von höchstens 6,5 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe GH 2 mit höchstens 7 m. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt. Es wird eine Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit mindestens 0,25 m und maximal 0,5 m über u.g. Bezugspunkt festgesetzt.

Es wird in der Planstraße ein Höhenbezugspunkt mit 1,50 m NHN festgesetzt (R = 440556.28; H = 5919005.16).

Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

### **4.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine neue Planstraße vom Tangermoorweg aus erschlossen.

Es wird eine Verkehrsfläche von 7 m Breite und eine Wendeanlage von 22,5 m Durchmesser festgesetzt, sodass auch Müllfahrzeuge hier wenden können. Im Bereich der Wendeanlage werden die erforderlichen öffentlichen Stellplätze festgesetzt.

Der Tangermoorweg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Fußweg an der Südseite festgesetzt. Es soll von der neuen Planstraße bis zur K 110 ein 2,5 m breiter, durchgängiger Hochbord-Fußweg angelegt werden.

#### **4.4 Solarenergie**

Es wird zudem die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt:

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

#### **4.5 Grünfestsetzungen, Gewässer**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße ist je 600 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Südlich der Wendeanlage wird eine 5 m breite Pflanzfläche als private Grünfläche festgesetzt. Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4,50 m<sup>2</sup> ein standortgerechter heimischer Laubstrauch zu pflanzen; der Gehölzbestand ist langfristig als frei wachsende Hecke zu erhalten. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 6.

Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind 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 Kronenbereiches 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.

Im Westen wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, die Unterhaltung/Pflege erfolgt vom Tangermoorweg aus. Der Zugang ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zukünftigen Eigentümer belastet, der Graben darf hier auf einer Länge von 6 m verrohrt werden.

Der Straßenseitengraben wird gemäß seiner Lage als Graben festgesetzt. Der Grabenabschnitt östlich der Planstraße am Fußweg wird verrohrt werden.

#### 4.6 Flächenbilanz

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Plangebiet                         | 12.000 m <sup>2</sup> |
| Allgemeine Wohngebiete WA          | 7.500 m <sup>2</sup>  |
| Pflanzflächen                      | 100 m <sup>2</sup>    |
| Verkehrsfläche Tangermoorweg       | 700 m <sup>2</sup>    |
| Planstraße                         | 1.300 m <sup>2</sup>  |
| Gehweg, Parken, Versorgungsanlagen | 300 m <sup>2</sup>    |
| Graben                             | 400 m <sup>2</sup>    |
| Regenrückhaltebecken               | 1.700 ha              |

#### 5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

Die örtlichen Bauvorschriften, welche sich auf Gebäude beziehen, gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

1. 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.
2. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind zu begrünen oder müssen der Gewinnung regenerativer Energien dienen. Eine Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Einfriedungen die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße errichtet werden, 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. Sichtfelder zur Planstraße sind zu beachten. Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

## **6 Umweltrechtliche Belange**

### **6.1 Schutzgebiete**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete und auch keine Natura-2000 Gebiete. Somit kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebiete durch die Planung ausgeschlossen werden.

### **6.2 Schutzgüter**

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert. Betroffen sind vor allem die Gärten.

#### **Tiere**

Das Plangebiet erfüllt unterschiedliche Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Allerdings ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der siedlungsbezogenen Lage und der Wohnnutzung nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitats stellen.

Durch eine weitere Bebauung des Plangebietes und den damit verbundenen Auswirkungen geht Lebensraum verloren. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitats mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

#### **Grünlandfläche**

Das Plangebiet stellt sich als Grünland dar. Es liegt seit einiger Zeit brach, es handelt sich um artenarmes Extensivgrünland auf Moorboden (GEM br). Es ist stark gräserdominiert. Kennzeichnende Arten sind *Dactylis glomerata*, *Holcus lanatus*, *Poa trivialis*, *Agrostis capillaris*, *Festuca rubra*, *Elymus repens*, *Juncus effusus*, *Urtica dioica*, *Rumex obtusifolius*, *Rumex acetosa* und ganz vereinzelt *Carex nigra*.

Am Südrand des Plangebietes hat sich auf einer brachliegenden Teilfläche ein stark mit Brennnesseln durchsetztes Brombeergebüsch eingestellt. Der straßenbegleitende Graben weist keine gewässertypische Vegetation auf, zum Zeitpunkt der Kartierung war er trocken, mit viel *Urtica dioica* und *Rubus spec.*

Am Westrand des Plangebietes findet sich auf einem ca. 2 bis 5 m breiten Streifen eine Brennnesselfur (UHB).

(vgl. Biotopkartierung – BP „Tangermoorweg“ Stadt Varel, September 2020, Huntlosen)

#### **Boden**

Es handelt sich im Wesentlichen um abgetorfte Niedermoorflächen.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

#### **Wasser**

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Dies wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ausgeglichen.

#### **Luft und Klima**

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich randlich eines umfangreichen, geschlossenen Siedlungsbereiches, welches nach Norden durch den Tangermoorweg begrenzt wird. Als naturbetonte Elemente ist insbesondere der Baumbewuchs am Tangermoorweg zu nennen. Es schließen sich nördlich des Tangermoorweges landwirtschaftliche Freiflächen an.

In die Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Somit wird das Orts- und Landschaftsbild zwar geringfügig verändert, aber nicht beeinträchtigt.

#### **Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird.

#### **Mensch und Gesundheit**

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.3 Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Grünlandfläche. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig.

## 6.4 Umweltprüfung

### 6.4.1 Fazit

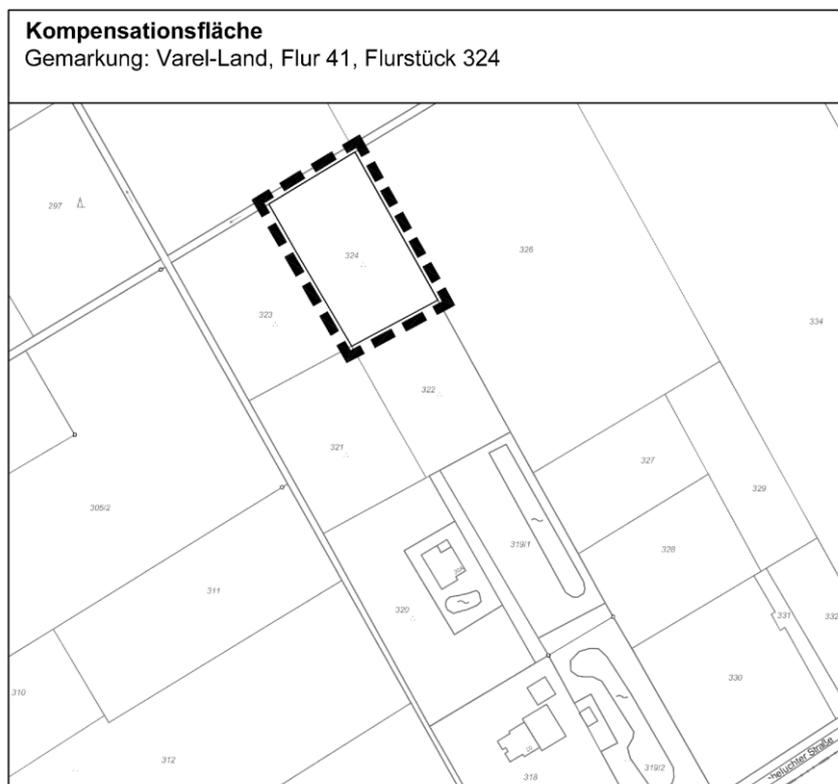
Der Bebauungsplan umfasst etwa 7.500 m<sup>2</sup> Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die anzurechnende Versiegelung (Grundflächenzahl I) für den § 13b BauGB bei 3.000 m<sup>2</sup>. Somit liegt die anzurechnende Versiegelung deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 10.000 m<sup>2</sup>. Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13b BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

Insgesamt liegt die Versiegelungsmöglichkeit bei 4.500 m<sup>2</sup>, hinzu kommt noch die Versiegelung von knapp 2.000 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen.

### 6.4.2 Kompensationsfläche

Es wird aber die Kompensationsfläche „E2 - Fläche zur Entwicklung von Eichenmischwald“ der Satzung Krammbeerenstraße überdeckt. Diese soll gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung als Eichenmischwald entwickelt werden, die Fläche E2 weist eine Fläche von 1.275 m<sup>2</sup> auf. Der Eichenmischwald wurde bisher nicht angepflanzt bzw. die Kompensation hier nicht umgesetzt. Dieser Bereich stellt sich derzeit als artenarmes Extensivgrünland bzw. Brombeergebüsch (teilweise auf Hochmoor-Restfläche) dar.

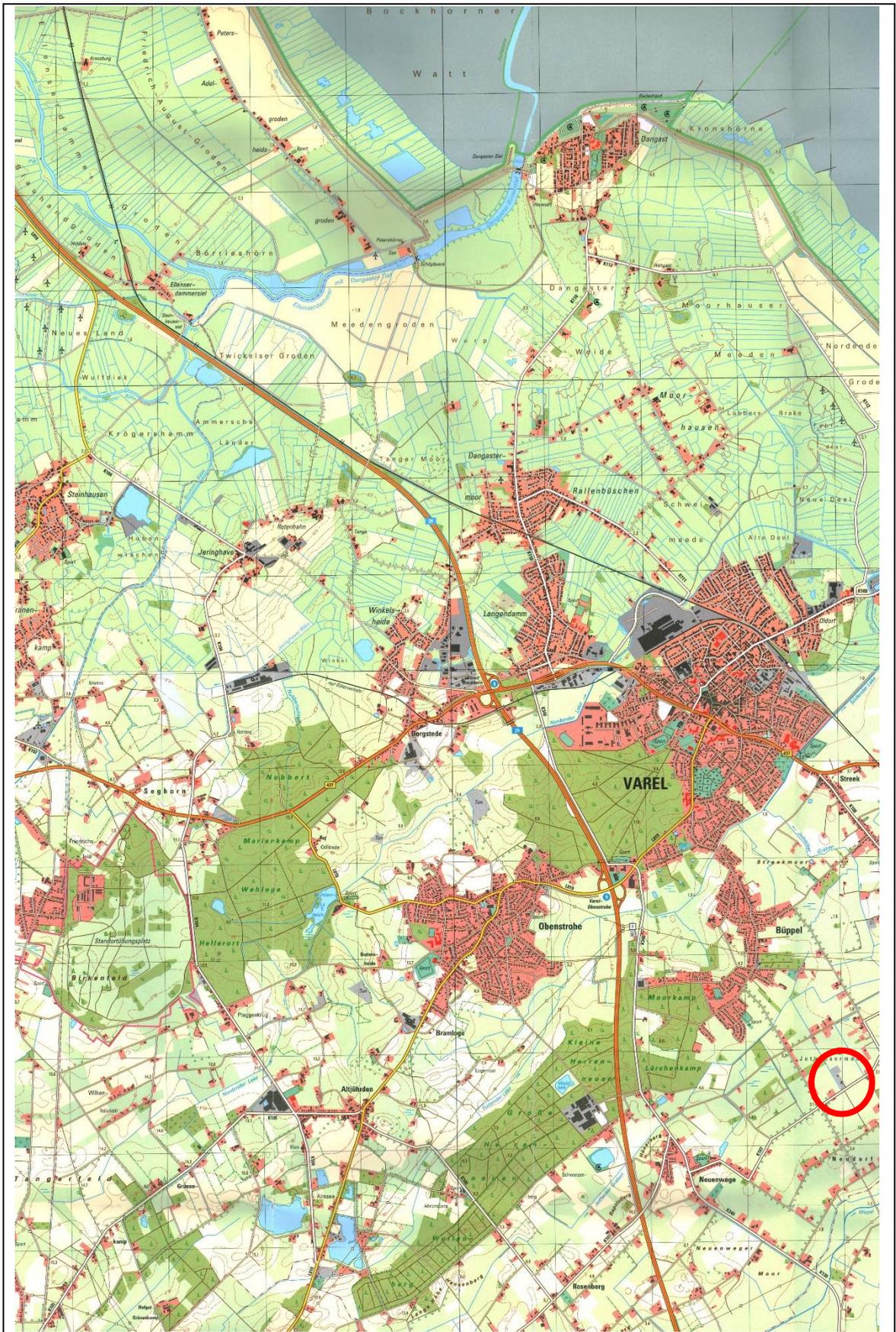
Der Eichenmischwald wird daher auf einem Grundstück nördlich der Hoheluchter Straße 20 dem Flurstück 324, Flur 41, Gemarkung Varel-Land der Gemeinde Varel Stadt nachgewiesen. Das Flurstück umfasst 3.130 m<sup>2</sup>.



Die Fläche wird als Baumschulfläche genutzt, diese Nutzung ist laut Städtetagmodell 2013 als „Baumschulfläche **EBB**“ mit der Wertstufe 1 einzustufen. Da die Satzung bereits im Jahr 2001 in Kraft trat, wird die Kompensationsfläche mit dem Faktor 2 ausgeglichen ( $1.275 \text{ m}^2 \times 2 = 2.550 \text{ m}^2$ ). Somit wird das gesamte Flurstück als Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt.

Auf der Kompensationsfläche soll das Entwicklungsziel Eichenmischwald (E2 gemäß Satzung) realisiert werden. Es ist eine gemischte Anpflanzung von 20 Stieleichen (*Quercus robur*, Stammumfang 8-10 cm), 10 Rotbuchen (*Fagus sylvatica*, Heister, Höhe 150-200 cm), 20 Weißbirken (*Betula pendula*, Heister, Höhe 150-200 cm), 20 Moorbirken (*Betula pubescens*, Heister, Höhe 150-200 cm), 30 Faulbäume (*Frangula alnus*, Heister, Höhe 150-200 cm) und 50 Gagel (*Myrica gale*) umzusetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10).

### Lage der Kompensationsfläche



## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Es wurde ein Entwurf zur Entwässerungsplanung erarbeitet, danach ist das festgesetzte Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Unterhaltung erfolgt über den Tangermoorweg, hier darf der Graben verrohrt werden.

Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren im Detail mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

### **7.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des OOWV entsorgt.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

### **7.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

### **7.5 Gas- und Stromversorgung**

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **7.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

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

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **8.2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **8.3 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

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

### **8.4 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.

### **8.5 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 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, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

### **8.6 Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze**

Standortgerechte heimische Gehölze:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn)  |
| Acer platanoides    | (Spitzahorn) |

---

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Alnus glutinosa    | (Schwarzerle)          |
| Carpinus betulus   | (Hainbuche)            |
| Cornus mas         | (Kornelkirsche)        |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn)             |
| Corylus avellana   | (Gemeiner Hasel)       |
| Fagus sylvatica    | (Rotbuche)             |
| Frangulus alnus    | (Faulbaum)             |
| Fraxinus excelsior | (Esche)                |
| Prunus avium       | (Vogelkirsche)         |
| Prunus padus       | (Frühe Traubenkirsche) |
| Prunus spinosa     | (Schlehe)              |
| Quercus robur      | (Stieleiche)           |
| Rosa canina        | (Hundsrose)            |
| Rubus fruticosus   | (Brombeere)            |
| Salix aurita       | (Ohrweide)             |
| Salix caprea       | (Salweide)             |
| Salix cinerea      | (Grau-Weide)           |
| Sambucus nigra     | (Schwarzer Holunder)   |
| Syringa vulgaris   | (Gemeiner Flieder)     |
| Sorbus aucuparia   | (Eberesche)            |
| Tilia cordata      | (Winterlinde)          |

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm 150 cm).

## 8.7 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.

## 8.8 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.

## 8.9 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

### **8.10 Telekommunikation**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen

(Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### **8.11 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.

### **8.12 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 242 treten die bisherigen Festsetzungen der Satzung nach § 34 (4) BauGB (Krammbeerenstraße) vom 28.06.2001 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

## **9 Verfahrensbetreuung**

Das Bebauungsplanverfahren wird durch das Planungsbüro lux planung betreut.

## 10      **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Tangermoorweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am .. .. 2021 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2021 bis .. .. 2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am .. .. 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .. .. 2021

.....

Bürgermeister

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 04.11.2021

M. Lux - Dipl. Ing. -