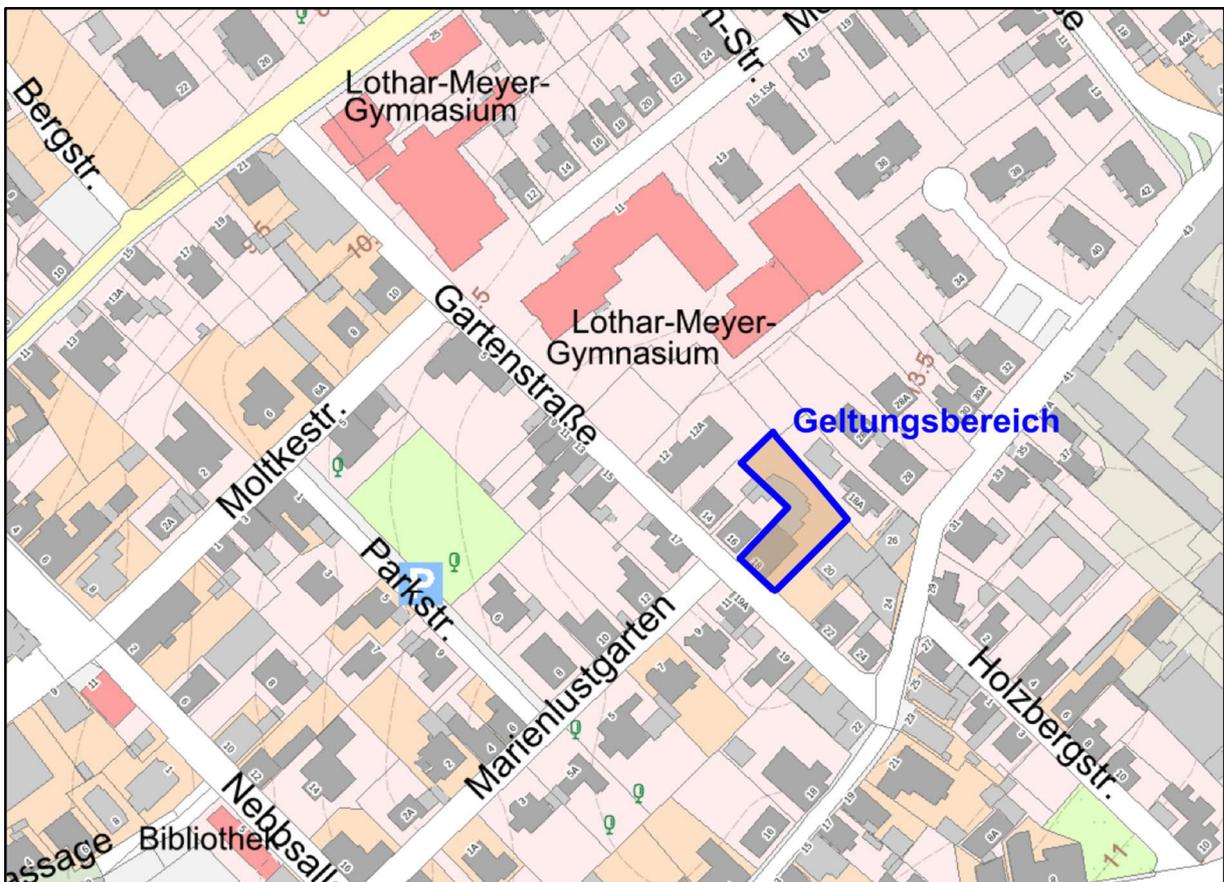




### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116

Moltkestraße / Bismarckstraße / Neumühlenstraße / Gartenstraße

Ortsteil Varel - Dangast



### Begründung

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 16.11.2021



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN 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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestandssituation</b>	<b>3</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
5.1 Raumordnung	4
5.2 Stand der Bauleitplanung	5
5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
<b>6. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>7</b>
6.1 Vorgesehene Änderungen	7
6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 116	9
6.3 Flächenbilanz	9
6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne	9
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>10</b>
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	10
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	10
7.3 Verkehrliche Belange	11
7.4 Belange des Immissionsschutzes	11
7.5 Wasserwirtschaft	12
7.6 Ver- und Entsorgung	12
7.7 Abfallbeseitigung	12
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	12
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	13
<b>8. Hinweise</b>	<b>13</b>

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

### **1.3 Planunterlage**

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand .....), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: .....), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund knapper Flächenressourcen und aus ökologischen Gründen will die Stadt Varel zukünftig verstärkt Potenzialflächen in bestehenden Siedlungsbereichen für die bauliche Entwicklung nutzen. Die Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand dient dem öffentlichen Interesse, da so ein Beitrag zur Minderung des Siedlungsdrucks auf die freie Landschaft geleistet wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Varel das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 eingeleitet, um für den Bereich des Grundstücks GARTENSTRABE 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass dort zukünftig auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Für eine entsprechende Umnutzung des Bestandsgebäudes besteht eine Baubereitschaft der Grundstückseigentümer.

Derzeit weist der Bebauungsplan Nr. 116 für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) aus. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird geregelt, dass dort Wohngebäude nicht zulässig sind. Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass das auf dem Grundstück stehende Gebäude lange Zeit als Lackierereibetrieb genutzt wurde. Diese Nutzung wurde jedoch vor geraumer Zeit aufgegeben, so dass nunmehr die Notwendigkeit dort Wohnungen nicht zuzulassen, nicht mehr besteht. Im Sinne einer Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Varel soll daher die Nichtzulässigkeit von Wohnungen aufgehoben werden. Durch die Umnutzung des Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken würde auch die benachbarte Wohnbebauung an Qualität gewinnen.

Für die Realisierung der angestrebten Nutzung als Wohngebäude ist somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese muss insbesondere eine Neufestsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung umfassen. Aus städtebaulichen Gründen wird im Zuge dieser Bauleitplanung auch eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt und die Zuwegung zum angrenzenden Flurstück 75/13 geregelt.

Die anderen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) aus der Ursprungsplanung können beibehalten werden. Es gilt weiterhin die offene Bauweise. Eine Reduzierung der zulässigen Gebäudelänge ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da der überbaubare Bereich bereits ausreichend einschränkend wirkt. Weiterhin werden die für den Planbereich relevanten textlichen Festsetzungen wieder aufgenommen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbebetriebes zu Wohnungen geschaffen werden. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Stadt Varel auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die neu geschaffenen Wohnungen tragen zur Entspannung des Wohnungsmarkts in Varel bei.



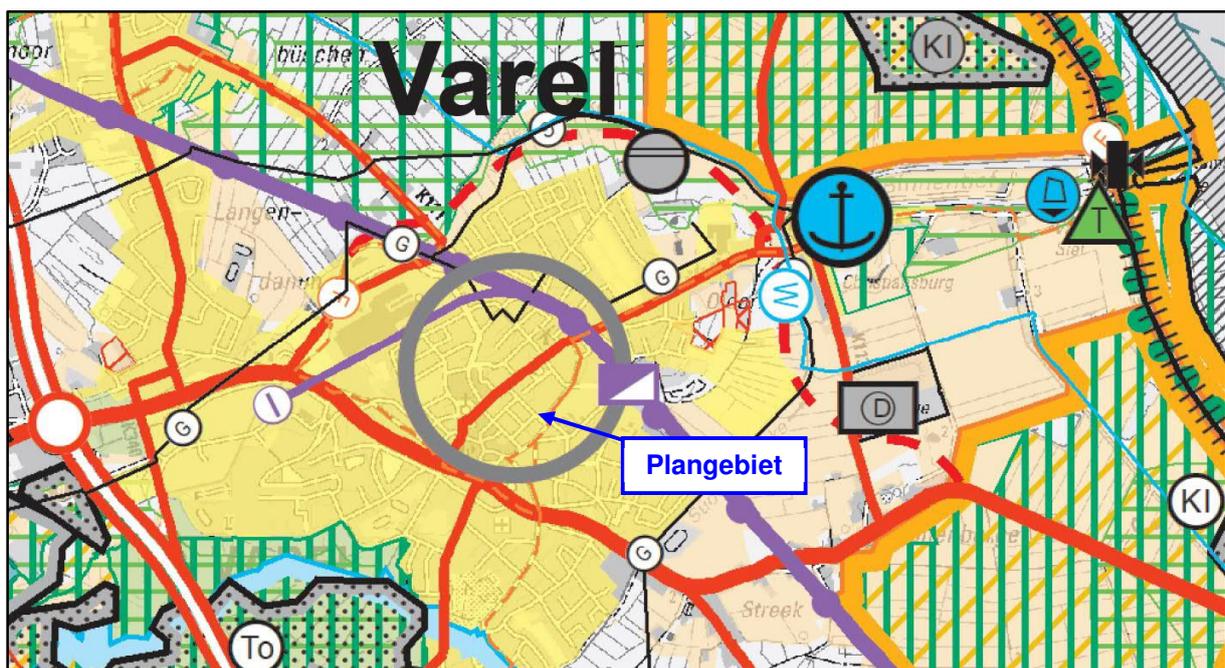
## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 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 Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet in Varel ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2020) für den Landkreis Friesland formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



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

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen. Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

## 5.2 Stand der Bauleitplanung

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 der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Gemischte Baufläche (M) dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.

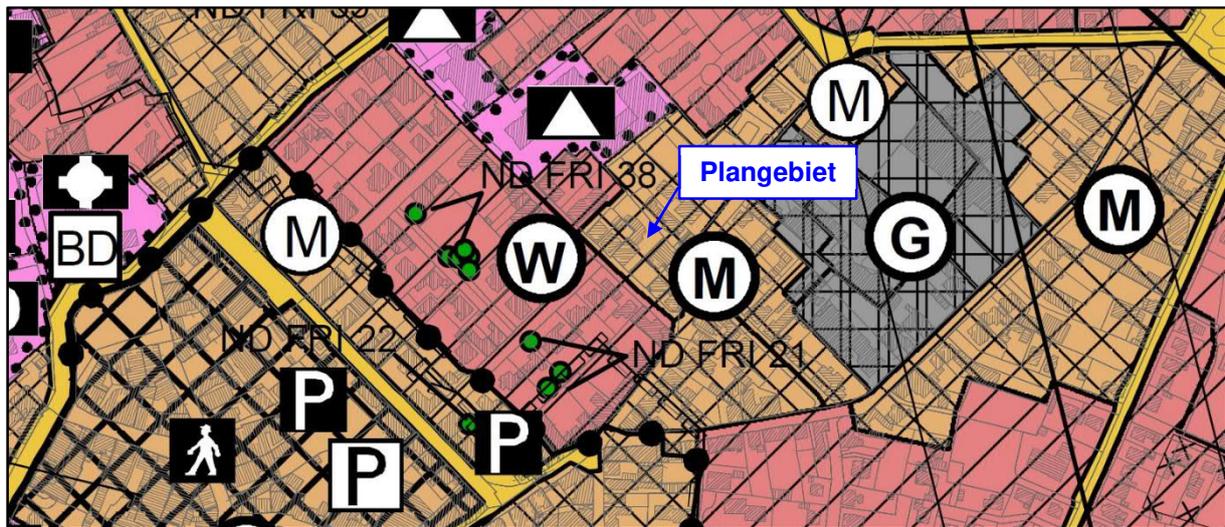


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 116 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das Änderungsgebiet derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

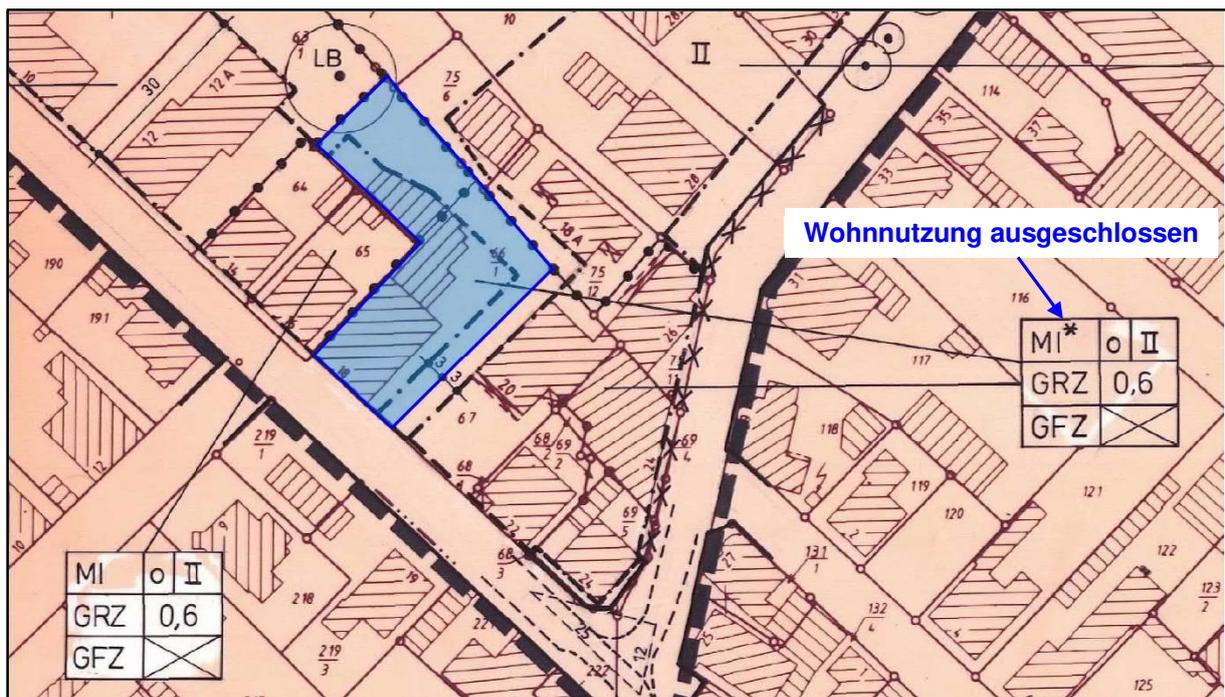


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 116 (Ursprungsfassung)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einzuhalten. Bei einer offenen Bauweise sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Bebauungsplan sieht derzeit einen überbaubaren Bereich am West- und Südrand in einer Größe von rund 630 qm vor. Der Bauteppich wird von Baugrenzen eingefasst.

Der Bebauungsplan enthält für den hier anstehenden Planbereich weitere Vorgaben in Form von textlichen Festsetzungen, die nachfolgend dokumentiert werden:

Nr. 2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 4 Erker bis 1,50 m Tiefe und 4,00 m Breite sind im Wege der Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig.

Nr. 5 Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie Abstellräume bis zu einer Größe von 15 qm. Diese Ausnahme ist nicht zulässig zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Nr. 8 Innerhalb der MI\* - Gebiete ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.

### **5.3 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.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im nordöstlichen Stadtgebiet Varels, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits komplett 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 die Realisierung von maximal 638 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.063 qm	0,6	638 qm

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.

## 6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 6.1 Vorgesehene Änderungen

#### Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Allerdings wird das Verbot der Wohnnutzung aus der Ursprungsplanung nicht wieder aufgenommen. Damit sind zukünftig auch Wohngebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 zulässig.

Darüber hinaus wird der Kanon der zulässigen Nutzungen nunmehr durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt weiter eingeschränkt:

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Mischgebiet (MI)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden sich nicht in das vorhandene Siedlungsquartier einfügen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie im Mischgebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Stadt Varel derartige Einrichtungen nicht im Plangebiet zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will.

#### Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 116 gibt eine zweigeschossige Bebauung vor, regelt aber nicht die maximale zulässige Gebäudehöhe. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr eine Höhenbeschränkung für die Gebäude im Geltungsbereich, um eine die Nachbarschaft belastende Überdimensionierung zu verhindern.

Es wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 10 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) betragen darf. Der Höhenbezugspunkt liegt auf einem Höhenniveau von rund 13 m über NHN. Zwecks eindeutiger Zuordnung wird er auch lagemäßig durch die Angaben der Koordinaten bestimmt. Die Höhenbegrenzung wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

##### **Nr. 4 Gebäudehöhe**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Mischgebiet die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 13,0 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32443008,7 und Nord: 5916823,3.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

#### Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche

Da das Flurstück 75/13 nur über die Flächen des im Plangebiet liegenden Grundstücks erreichbar ist, muss hier eine Überwegungsmöglichkeit bereitgestellt werden. Deshalb wird in der Planzeichnung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 75/13 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

### Festsetzung von Flächen für Kfz - Stellplätze

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze festgesetzt. Danach können auf der Hoffläche 11 Stellplätze entstehen. Ein weiterer Stellplatz ist in einer Garage im Gebäudeanbau vorgesehen.

## **6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 116**

Die Maße der baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse werden aus der Ursprungsplanung übernommen. Gleiches gilt für den überbaubaren Bereich und die zulässige offene Bauweise.

In der Ursprungsplanung wird textlich geregelt, dass Erker ausnahmsweise und unter besonderen Voraussetzungen die Baugrenze überschreiten dürfen. Diese Regelung wird in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 wieder aufgenommen.

### **Nr. 2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Erker bis 1,50 m Tiefe und 4,00 m Breite sind im Wege der Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig.

Auch die Regelungen hinsichtlich der Platzierung von Garagen und Nebenanlagen werden übernommen und in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt geregelt:

### **Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie Abstellräume bis zu einer Größe von 15 qm.

## **6.3 Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes: 1.063 qm

davon:

Mischgebiet (MI): 1.063 qm

## **6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 116 außer Kraft.

## **7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange**

### **7.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

### **7.2. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

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 als innerörtliches Siedlungsgrundstück dar, das bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt ist. Lediglich eine rund 100 qm große Fläche wird gärtnerisch genutzt. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Das Grundstück 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 Freiflächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Da der überbaubare Bereich nicht vergrößert wird, werden diese Lebensräume nicht weiter beeinträchtigt. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats 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 aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung.

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.

### **7.3 Verkehrliche Belange**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Das Baugrundstück wird von der GARTENSTRASSE erschlossen.

Die Erschließung des nordöstlich angrenzenden Grundstücks muss über die Flächen des anstehenden Plangebietes erfolgen. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 75/13 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

### **7.4 Belange des Immissionsschutzes**

Der auf der GARTENSTRASSE erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf dieser Straße davon ausgegangen werden, dass keine unzutraglichen Lärmbelastungen bestehen.

Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Somit kann auch hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht ansässig.

## **7.5 Wasserwirtschaft**

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da das Baugrundstück bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig problemlos abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden.

## **7.6 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 bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist ebenfalls die EWE NETZ GmbH. 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.

## **7.7 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.

## **7.8 Bodenschutz / Altablagerungen**

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis 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.

## **7.9 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 Planzeichnung aufgenommen.

## **8. Hinweise**

### **Nr. 1 Baunutzungsverordnung**

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

### **Nr. 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 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.

### **Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten**

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

### **Nr. 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.

## **Nr. 5 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.

## **Nr. 6 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.

## **Nr. 7 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.

## **Nr. 8 Energiesparendes Bauen**

Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz zu beachten.

## **Nr. 9 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.

## **Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 116 außer Kraft.

## Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am ..... gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den .....

.....

Bürgermeister

## 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