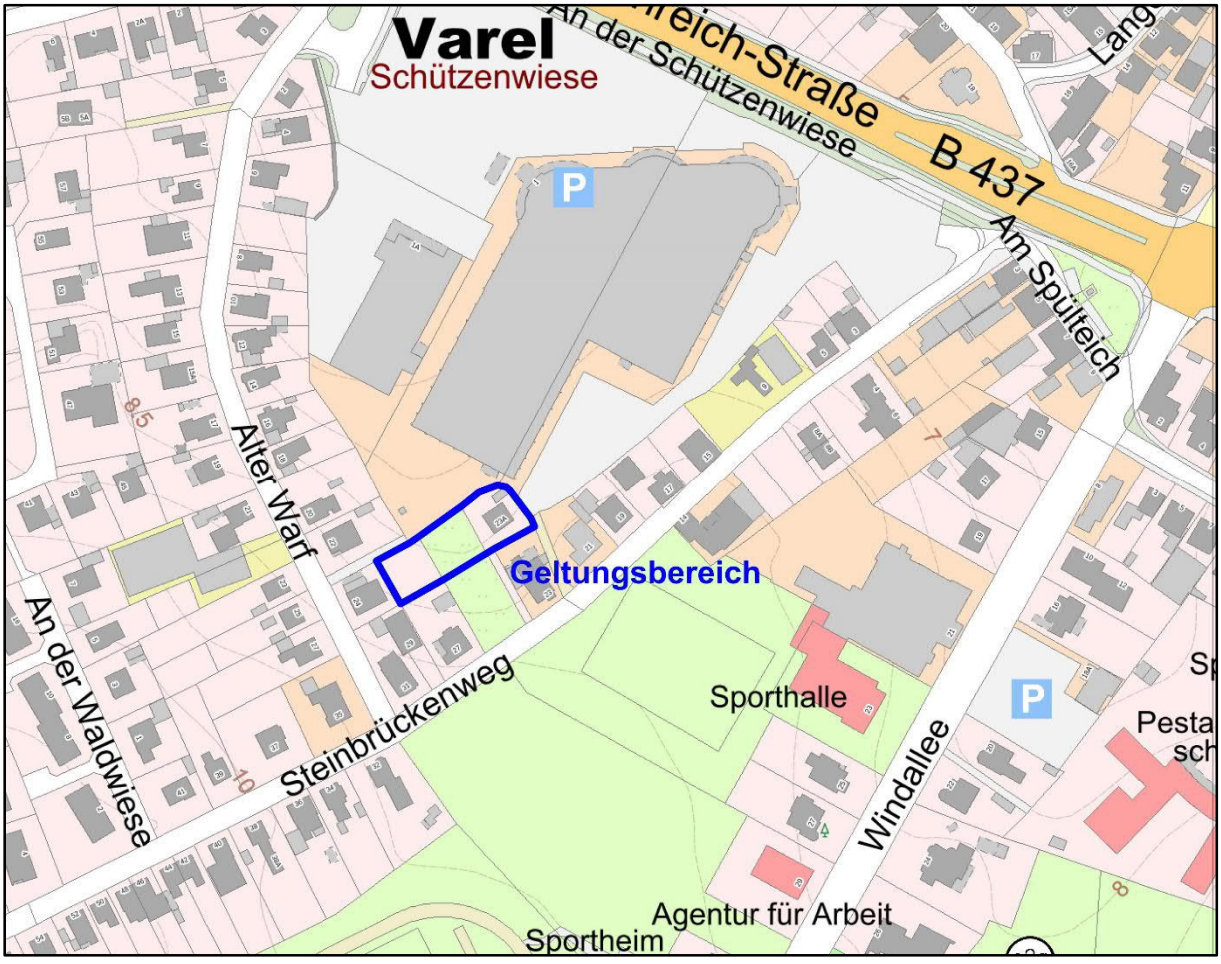
Stadt Varel

Landkreis Friesland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53

Bereich Alter Warf in Varel



Begründung - Entwurf

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

Stand: 28.02.2022

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

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Vorbemerkung 1
1.1 Verfahrensgrundlage 1
1.2 Verfahrensablauf 1
1.3 Planunterlage 1

2. Anlass und Ziel der Planung 2

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 3

4. Planungsrechtliche Situation 4

4.1 Raumordnung 4
4.2 Stand der Bauleitplanung 5
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB 6

5. Bestandssituation 7

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung 8

6.1 Vorgesehene Änderungen 8
6.2 Übernahmen aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 12
6.3 Flächenbilanz 12
6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne 12

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange 12

7.1 Natur- und Landschaftsschutz 12
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz 13
7.3 Verkehrliche Belange 14
7.4 Belange des Immissionsschutzes 14
7.5 Wasserwirtschaft 14
7.6 Ver- und Entsorgung 15
7.7 Abfallbeseitigung 15
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen 15
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz 16

8. Hinweise 16

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetzt vom 10.09.2021. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetzt vom 14.06.2021, 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, zuletzt geändert durch Gesetzt vom 14.06.2021.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ……..... bis ……..... öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 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

Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde für drei Grundstücke am Steinbrückenweg eine rückwärtige Bebauung ermöglicht. Der hierfür bereitgestellte überbaubare Bereich wurde jedoch so bemessen, dass er zu den nördlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 8 bis 9 m einhält. Somit ist es derzeit nicht möglich, Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich zu platzieren und so eine Südausrichtung der Gärten zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Varel das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 eingeleitet, um für die betroffenen Grundstücke eine bessere Ausnutzung des Baulands zu schaffen. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass für das Flurstück 45/1 ein konkreter Bauwunsch besteht.

Zwecks besserer Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke soll daher der überbaubare Bereich um 5 bis 6 Meter in Richtung Nordwesten erweitert werden (siehe Abbildung 1). Dieser wird weiterhin durch eine Baugrenze eingefasst.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde am östlichen Rand des Plangebietes eine Verkehrsfläche festgesetzt. Diese wurde jedoch nicht an dem seinerzeit geplanten Standort umgesetzt. Stattdessen ist dort ein Wohnbaugrundstück entstanden. Diese Divergenz zwischen alter Planung und tatsächlicher Nutzung, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderungen ebenfalls behoben werden.

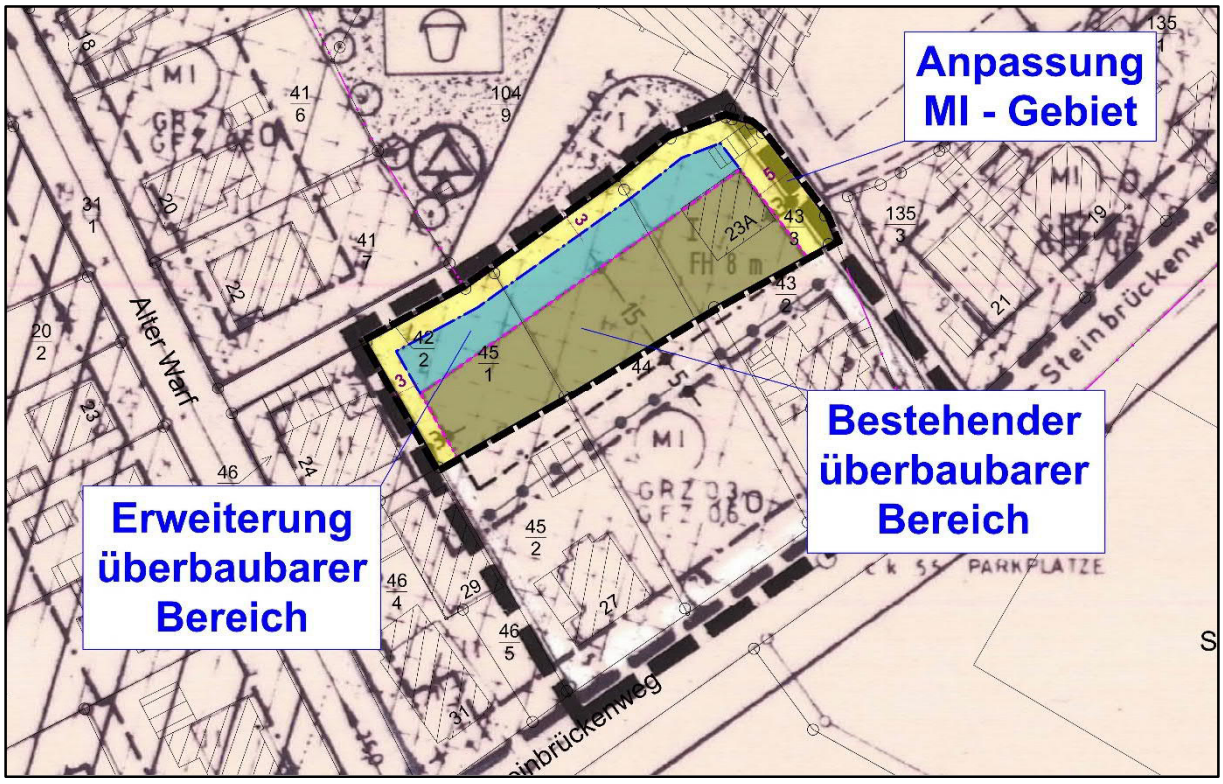


Abbildung 1: Übersicht zur geplanten Änderung des überbaubaren Bereichs

Die anstehende Bebauungsplanänderung umfasst somit eine Änderung der Abgrenzung eines bestehenden Mischgebietes und eine Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche. Ergänzend dazu wird nunmehr auch die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Weiterhin wird eine Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorgegeben. Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung können beibehalten werden.

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude mit günstiger Südausrichtung geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, umfasst die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 eine Fläche östlich der Straße *Alter Warf* und nordwestlich des *Steinbrückenwegs* in Varel. Betroffen sind die Flurstücke 45/1, 44 und 43/3 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1.250 qm.

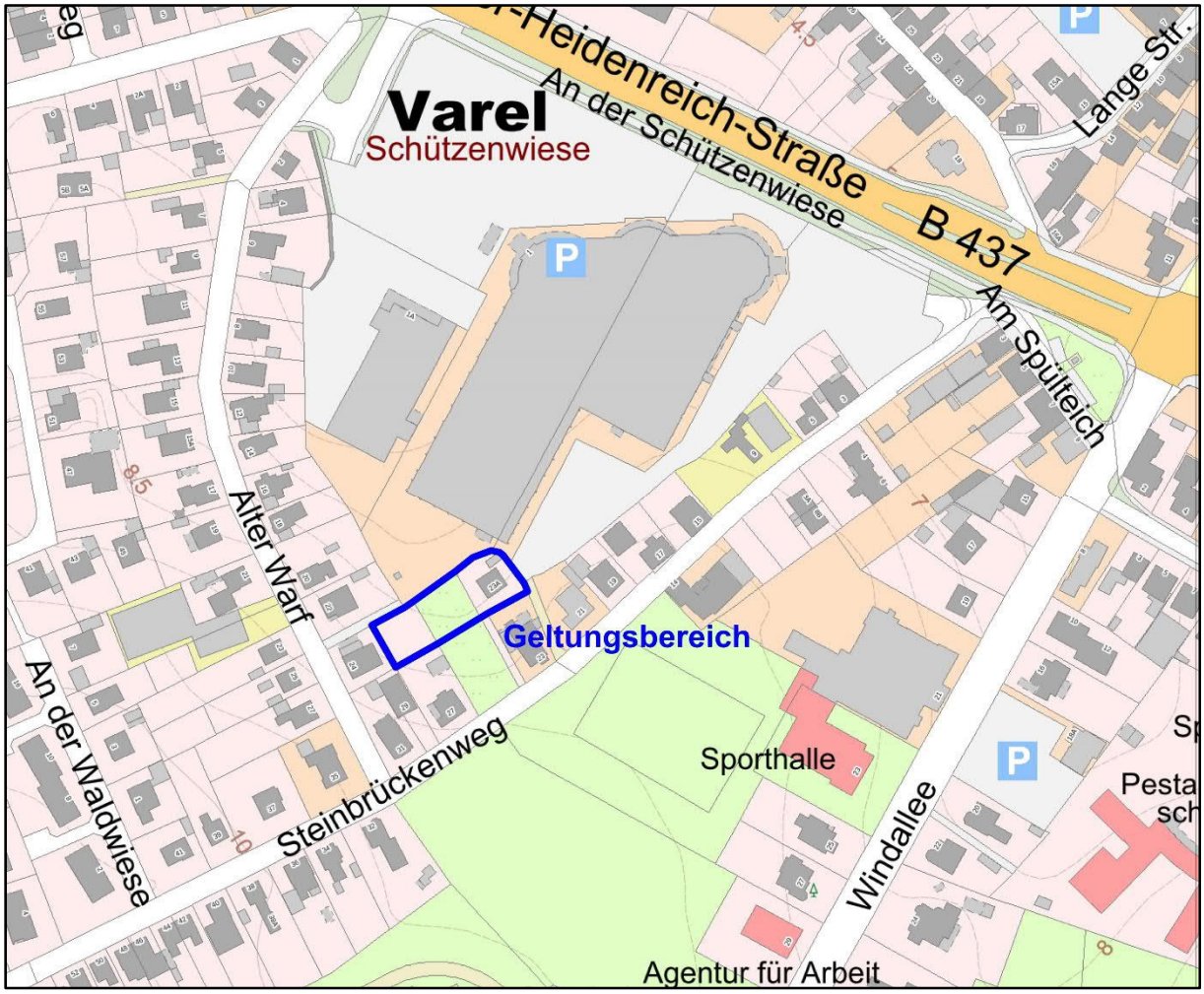


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 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 im Mischgebiet an der Straße *Alter Warf* 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.

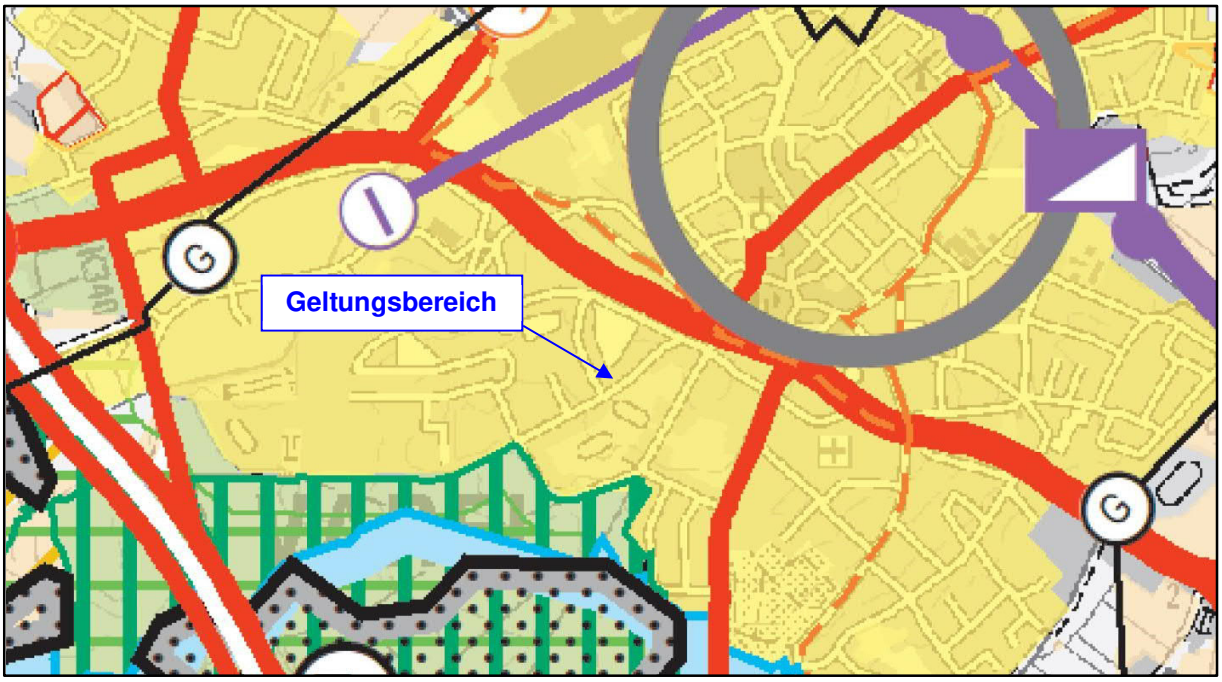


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales 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.

4.2 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.

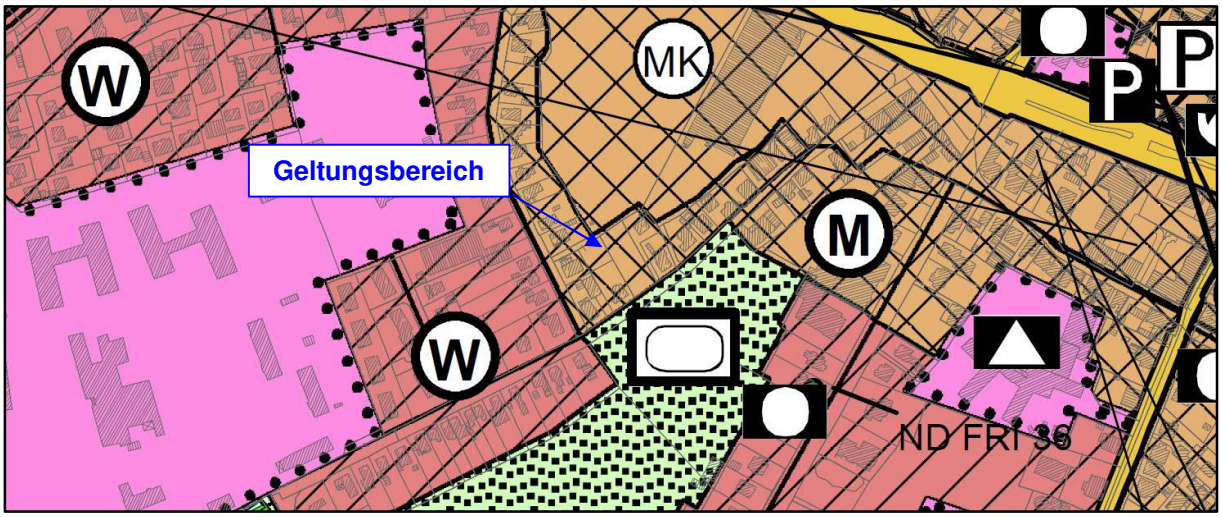


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das anstehende Änderungsgebiet derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

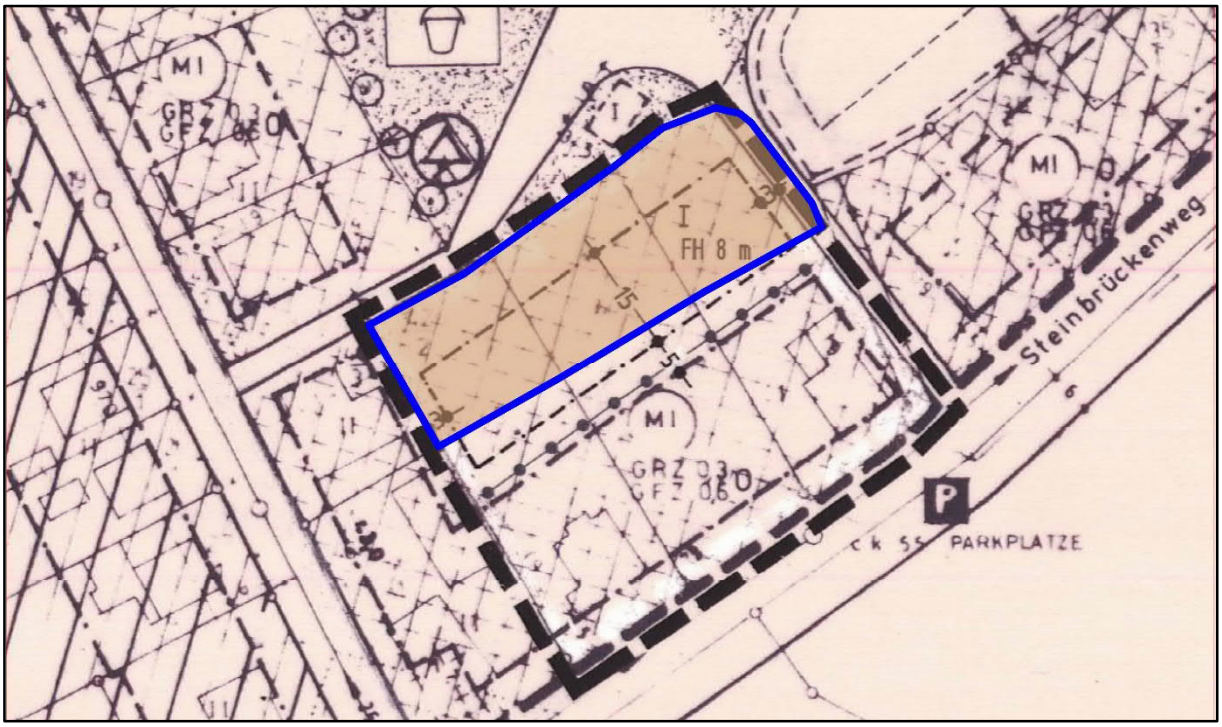


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53 (6. Änderung)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 einzuhalten. Es gilt eine offene Bauweise. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins (I) beschränkt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 8 m. Der Abstand zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und dem überbaubaren Bereich beträgt derzeit rd. 8 bis 9 Meter. Der Bauteppich wird von einer Baugrenze eingefasst.

4.3 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 Vareler Stadtgebiet, 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 die Realisierung von maximal 375 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	**Größe**	**GRZ**	**mögl. Grundfläche**
Mischgebiet	1.250 qm	0,3	375 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.

5. Bestandssituation

Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke liegen innerhalb eines älteren Siedlungsbereiches. Das westliche Grundstück wird derzeit als Garten genutzt. Neben Rasenflächen und Pflanzbeeten befinden sich dort auch einige Nebengebäude. Auf dem Grundstück an der Ostseite wurde vor einigen Jahren ein Wohngebäude errichtet. Eine Zuwegung besteht zum *Steinbrückenweg*. Die Fläche dazwischen ist noch unbebaut und stellt sich größtenteils als Rasenfläche dar. Im nördlichen Bereich stehen einige Gehölze.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind dem folgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 6: Luftbild

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Vorgesehene Änderungen

Anpassung der Mischgebietsfläche an den Bestand

Die Ursprungsplanung sieht bislang im östlichen Plangebiet eine Verkehrsfläche vor (siehe Abbildung 7). Da diese jedoch nie umgesetzt wurde, wird der Bereich nun als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen und damit den bereits bestehenden Mischgebietsflächen zugeordnet. Betroffen ist eine Fläche mit einer Größe von 54 qm.

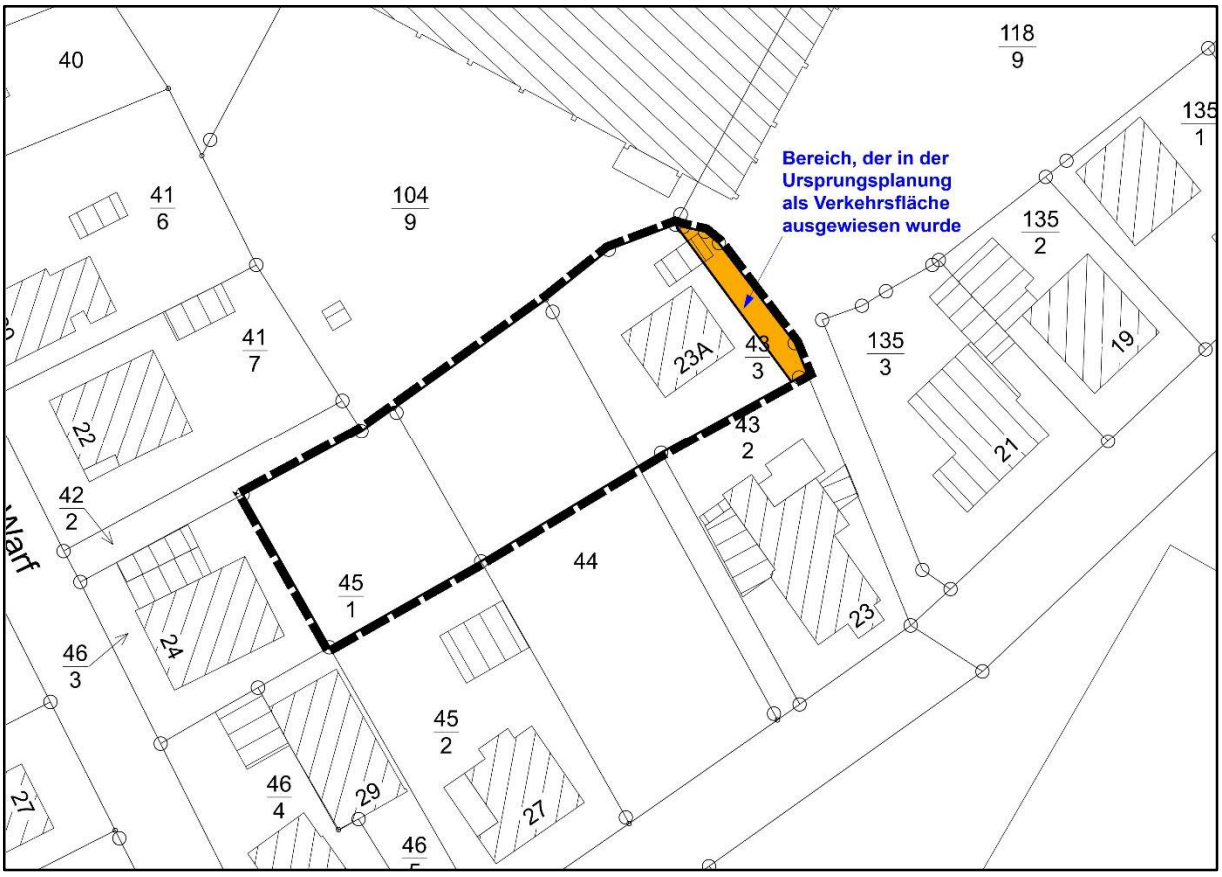


Abbildung 7: Kartierung des MI - Erweiterungsbereichs

Regelung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Mischgebiet

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wieder aufgenommen. Diese sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO vor. Die Art der baulichen Nutzung wird jedoch nicht weiter konkretisiert, so dass dort derzeit der gesamte Nutzungskanon aus dem § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Da es durch einige Nutzungen zu Störungen im Quartier kommen könnte, will die Stadt Varel dort Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig nicht mehr zulassen.

Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 1 mit folgendem Wortlaut in die Planänderung aufgenommen:

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.

Änderung des überbaubaren Bereichs

Die anstehende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 soll eine bessere Ausnutzbarkeit der betroffenen Baugrundstücke ermöglichen (siehe Abbildung 1). Hierfür wird der derzeit ausgewiesene überbaubare Bereich entsprechend vergrößert. Die Baugrenze verläuft nunmehr in einem Abstand von 3 m entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze. An der Ostseite ist ein Abstand von 5 m vorgegeben.

Festsetzung einer maximalen Firsthöhe

Der Bebauungsplan Nr. 53 gibt in seiner 6. Änderung bereits eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m vor. Hinsichtlich der Firsthöhe werden jedoch keine Bezugspunkte festgesetzt.

Im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung werden nunmehr die Regelungen zur Firsthöhe konkretisiert. Insbesondere werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 die unteren und oberen Bezugspunkte für die Ermittlung der Firsthöhe festgesetzt. In der Planzeichnung wird darüber hinaus festgelegt, dass die zulässige Firsthöhe maximal 8,0 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) betragen darf. Der HBP ist in der Planzeichnung vermerkt und koordinatenmäßig verortet.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die Vorgaben zur Firsthöhe wie folgt geregelt:

Nr. 2 Firsthöhe
(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 8,0 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32442171,0 und Nord: 5916434,1. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Firsthöhe (FH) 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.

Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Stadt Varel will die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO_2-Ausstoss zu verringern. Bei der Errichtung neuer Gebäude bietet es sich an, die Dachflächen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen.

Beim Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde darauf geachtet, dass für die Gebäude eine Südausrichtung der Dachfläche möglich ist und dass ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden verbleiben, die eine gegenseitige Verschattung weitgehend ausschließen. Somit sind die städtebaulichen Voraussetzungen für eine effektive Nutzung der Solarenergie gegeben.

Die Stadt Varel sieht die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung als verhältnismäßig und vertretbar an, da so ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird und den Vorgaben des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) entsprochen wird.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist wirtschaftlich zumutbar, da sich die Installation i. d. R. nach wenigen Jahren amortisiert und danach eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt zu verzeichnen sein wird.

Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht die kompletten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt werden müssen, sondern nur mindestens 30 Prozent der nutzbaren Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche (Ermittlung in qm) ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hierzu enthält die textliche Festsetzung Nr. 3 entsprechende Regelungen.

Somit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 3 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 3.1
Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 3.2
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die im Gebiet festgesetzte Nutzungspflicht der Solarenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauwilligen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

6.2 Übernahmen aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse werden ebenfalls aus der 6. Änderung übernommen. Gleiches gilt für die offene Bauweise.

6.3 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	1.250 qm
davon:	
Mischgebiet (MI):	1.250 qm

6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 außer Kraft (siehe hierzu Hinweis Nr. 10).

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 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 innerstädtischer Siedlungsbereich dar, das neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweist. Die nicht versiegelten Flächen werden als Hausgarten genutzt. Das derzeit noch unbebaute Grundstück in der Mitte stellt sich als Rasenfläche dar, die von einigen Gehölzen gesäumt wird. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Grundstücke bieten im Zusammenwirken mit den umliegenden Siedlungsflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, die aus ökologischer Sicht als wenig strukturreich einzuordnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung keine maßgebliche Verschlechterung der potenziellen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse ergibt. Die Maße der baulichen Nutzung werden unverändert aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 übernommen.

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 westlich gelegene Baugrundstück (Flurstücke 45/1) wird über einen Stichweg erschlossen, der von der Straße *Alter Warf* abzweigt. Für die beiden anderen Grundstücke besteht eine Anbindung an den *Steinbrückenweg*. Durch die Planinhalte dieser Änderung wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Der auf den Straßen *Alter Warf* und *Steinbrückenweg* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen, zumal das Plangebiet in „weiter Reihe“ abgerückt von diesen Straßen liegt.

Für das sich nördlich anschließende Gelände wurde der Bebauungsplan Nr. 202 aufgestellt, der am 13.02.2012 in Kraft getreten ist. Dieser sieht für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 202 wurden die Lärmschutzbelange sachgerecht berücksichtigt. Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ergab sich keine Notwendigkeit für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen. 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 die betroffenen Baugrundstücke an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können. Durch die beabsichtige bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen 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.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung 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.

Der von der Straße *Alter Warf* abzweigende Stichweg zum anstehenden Plangebiet kann aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Die Anlieger müssen daher ihre Mülltonnen zur Entsorgung an der Straße *Alter Warf* bereitstellen.

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

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 Spure 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) Kampfmittelbeseitigungs- dienst 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 außer Kraft.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

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