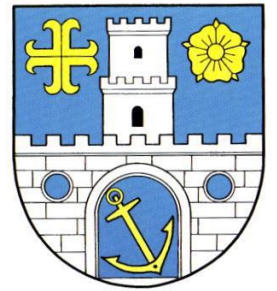


45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEBAUUNGSPLAN NR. 245

„ZUM JADEBUSEN / DANGASTERMOOR“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

FESTSTELLUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS



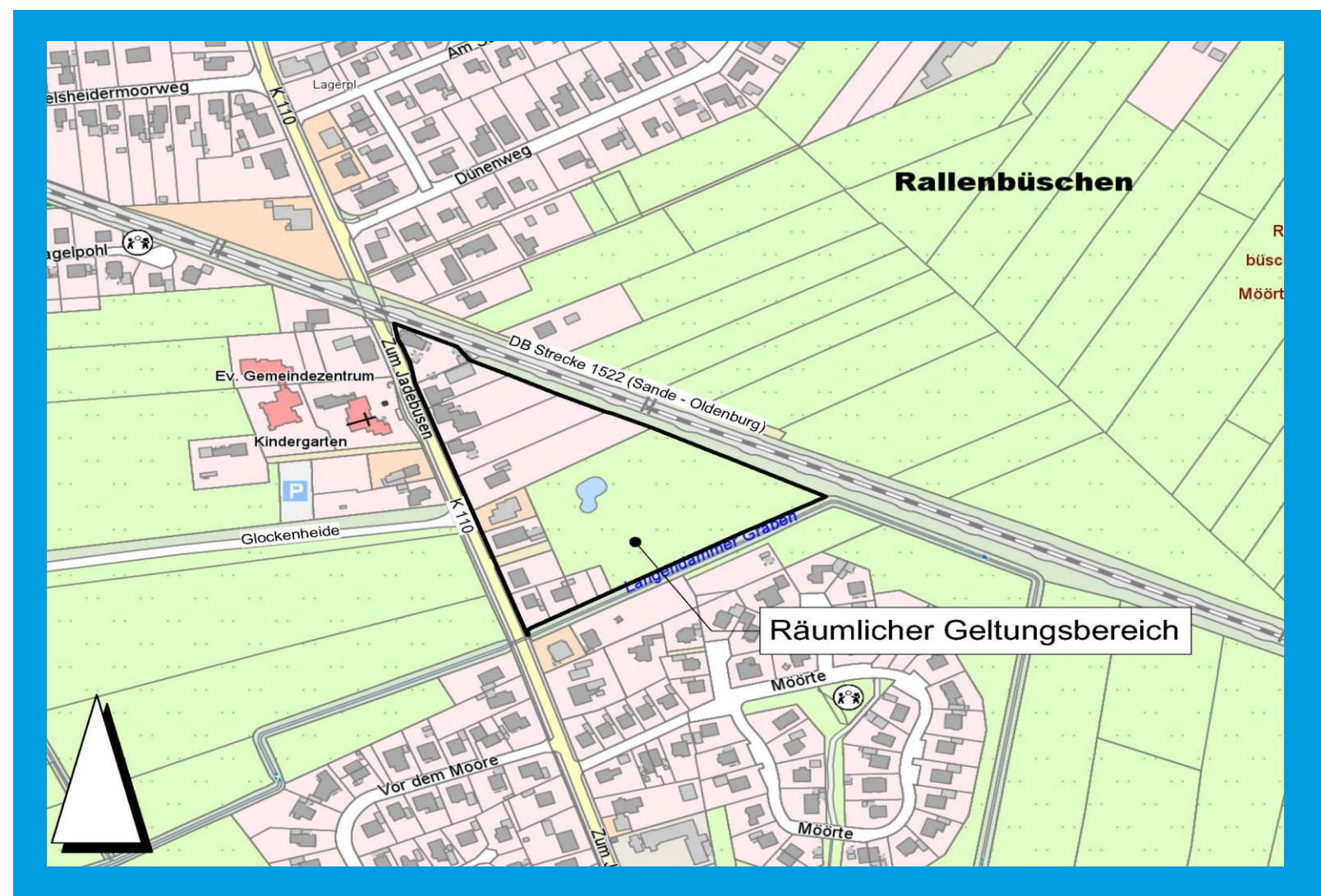
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

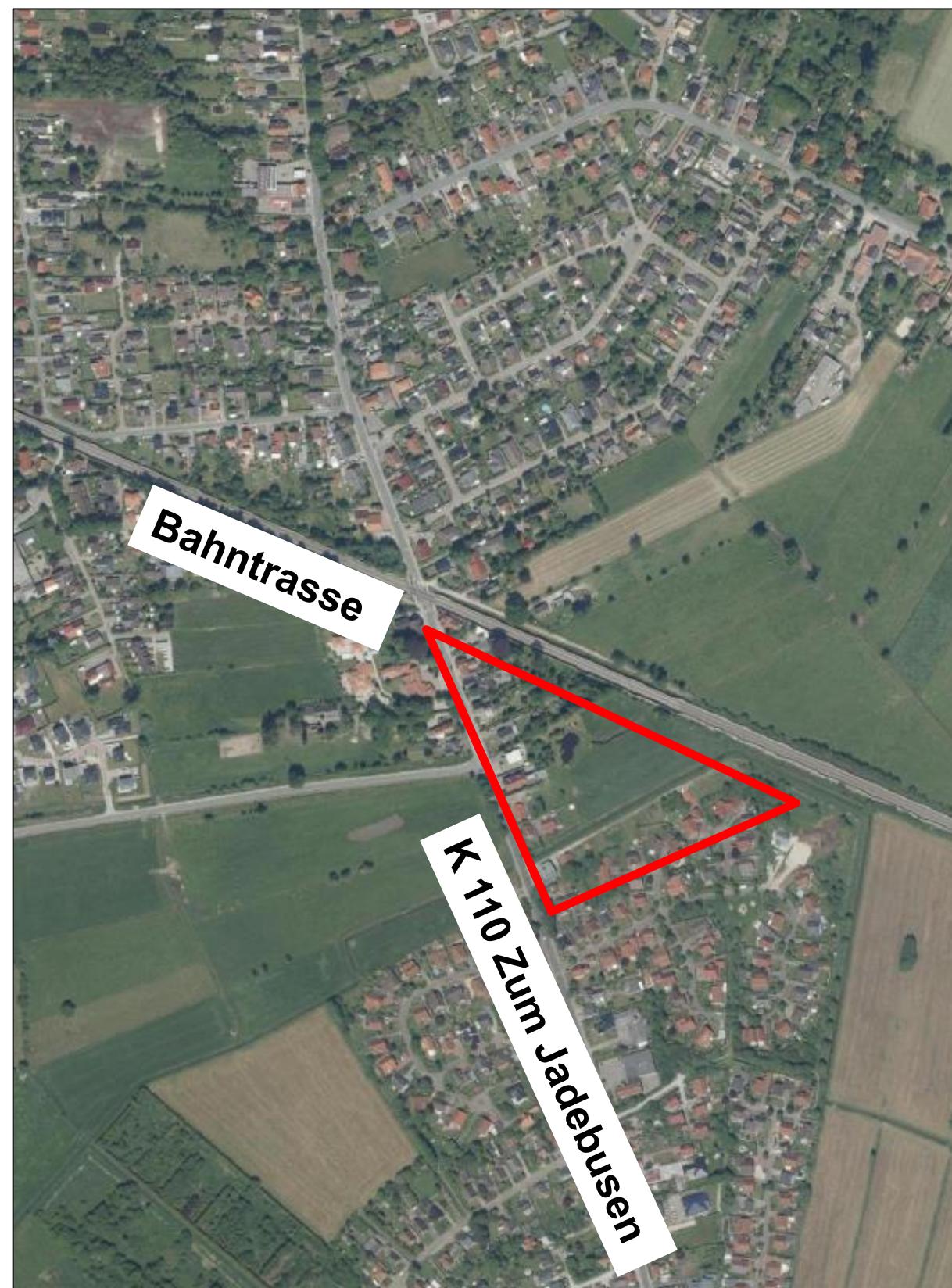
T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

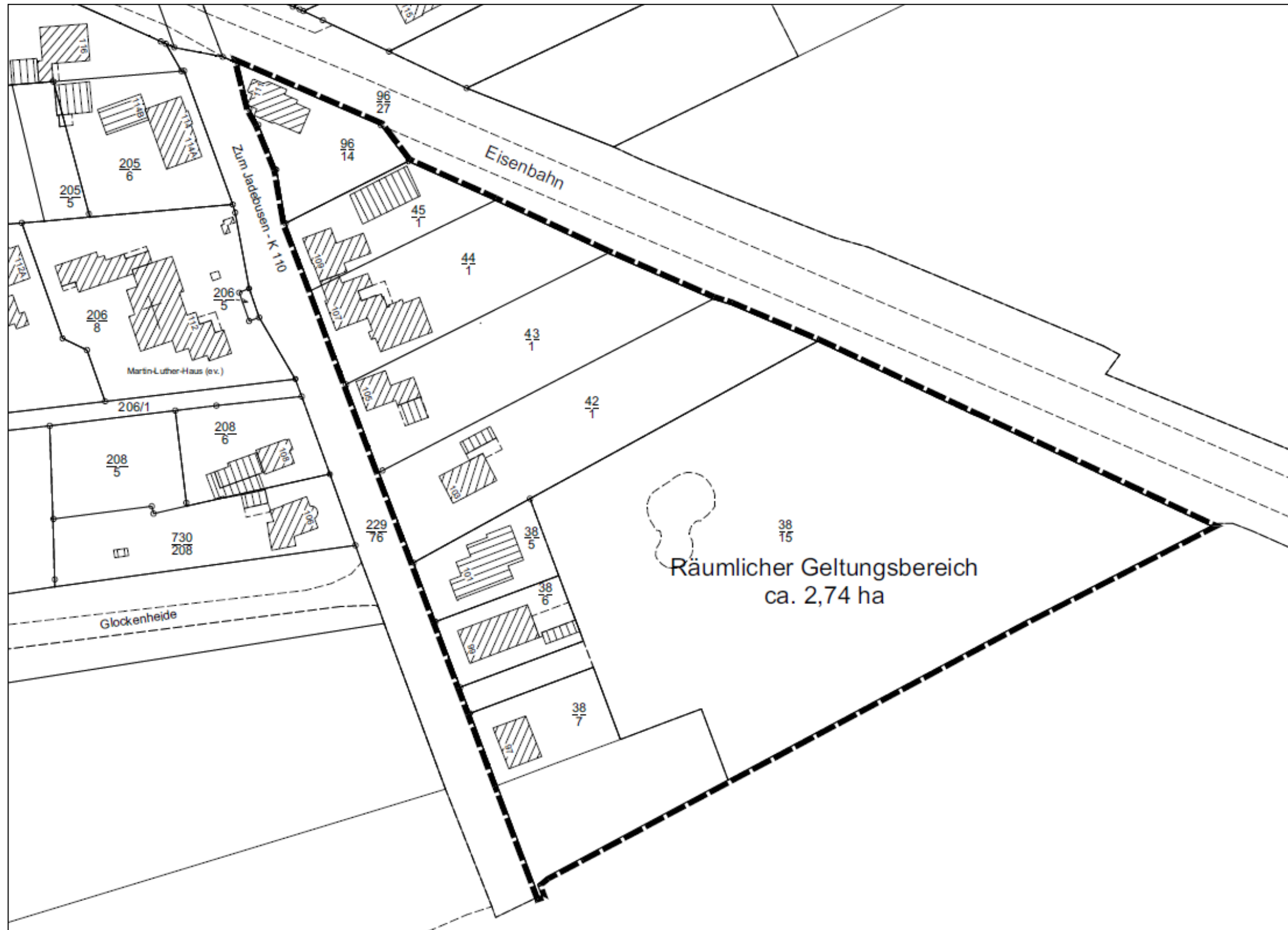
Projekt-Nr.: 10915

Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.



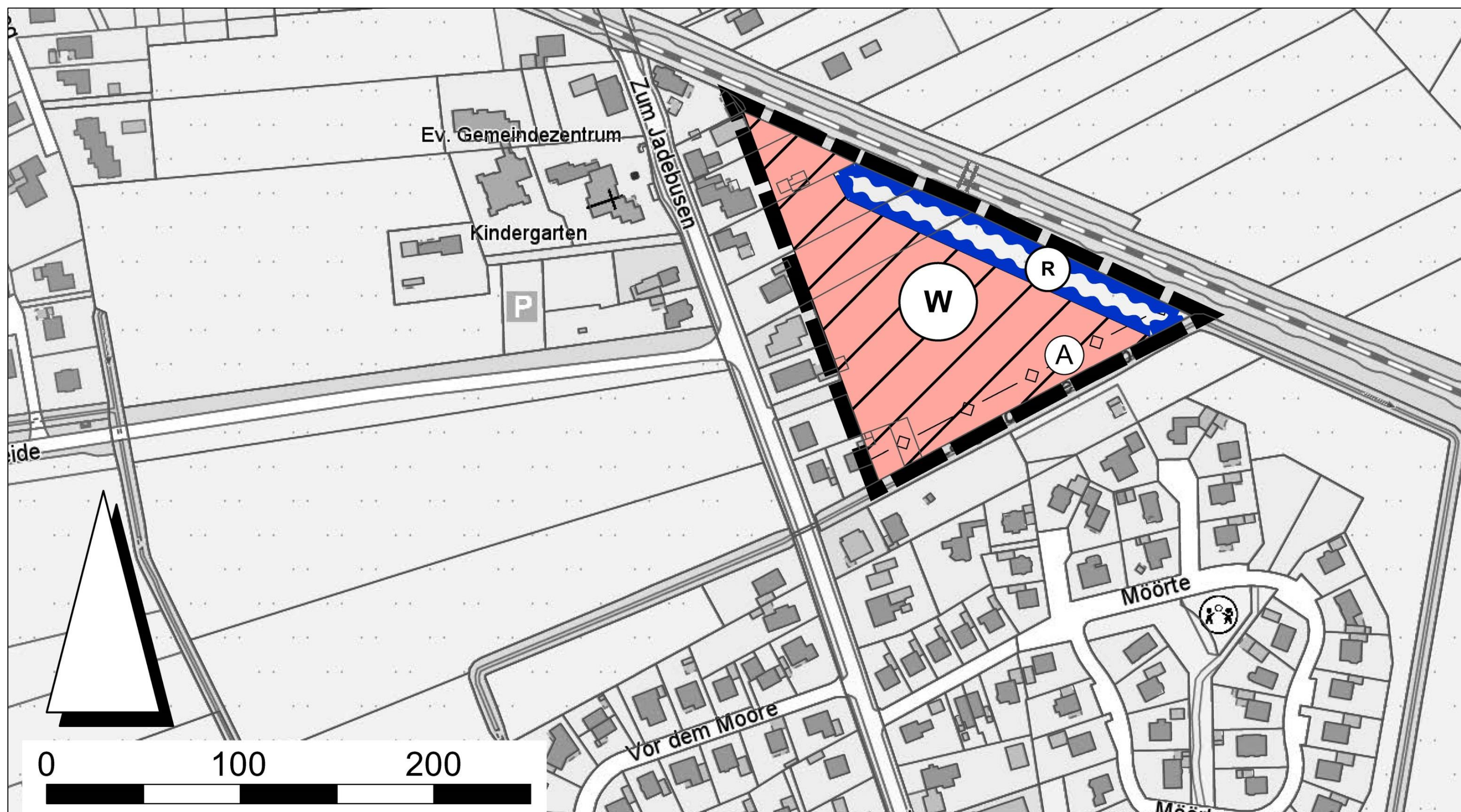


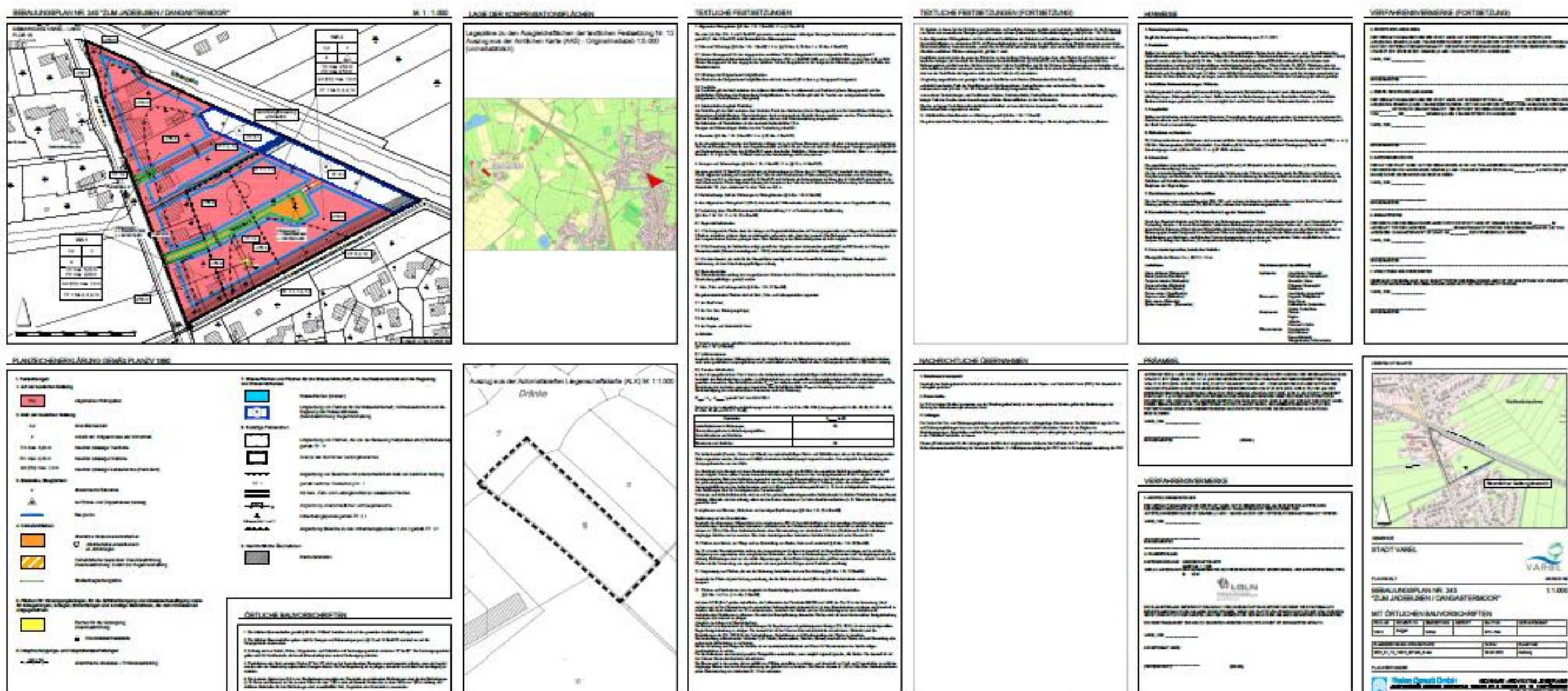
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen



- Aufstellungsbeschluss: 25.02.2020
- Bekanntmachung: 29.01.2021
- öffentliche Auslegung Vorentwurf: 05.02.2021 bis 08.03.2021
- Auslegungsbeschluss: 10.06.2021
- Bekanntmachung: 02.07.2021
- öffentliche Auslegung Entwurf: 09.07.2021 bis 09.08.2021
- Ausschusssitzung zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses: 28.09.2021
- erneuter Auslegungsbeschluss: 09.02.2022

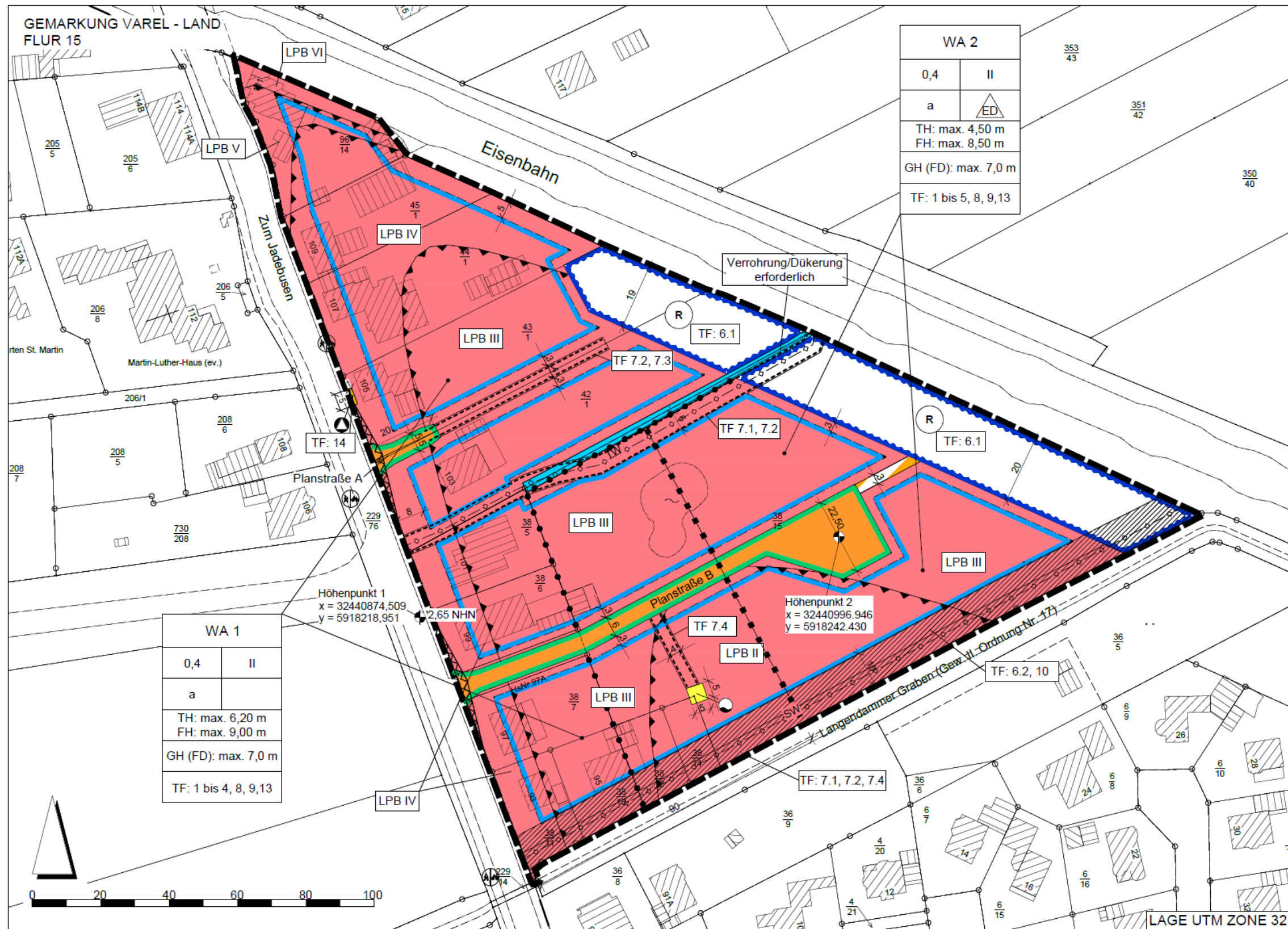
- Anlass für erneute Auslegung:
Änderung der zugewiesenen Kompensationsflächen
- 45. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 245 blieben inhaltlich unverändert
- ausgelegte Unterlagen (FNP-Änderung und B-Plan) enthalten alle Ergänzungen und Korrekturen aus den beiden vorangegangenen Verfahrensschritten mit Ausnahme einer geringfügigen Änderung zur Mülltonnen-Aufstellung
- Auslegungszeitraum: 22.03.2022 bis 29.04.2022

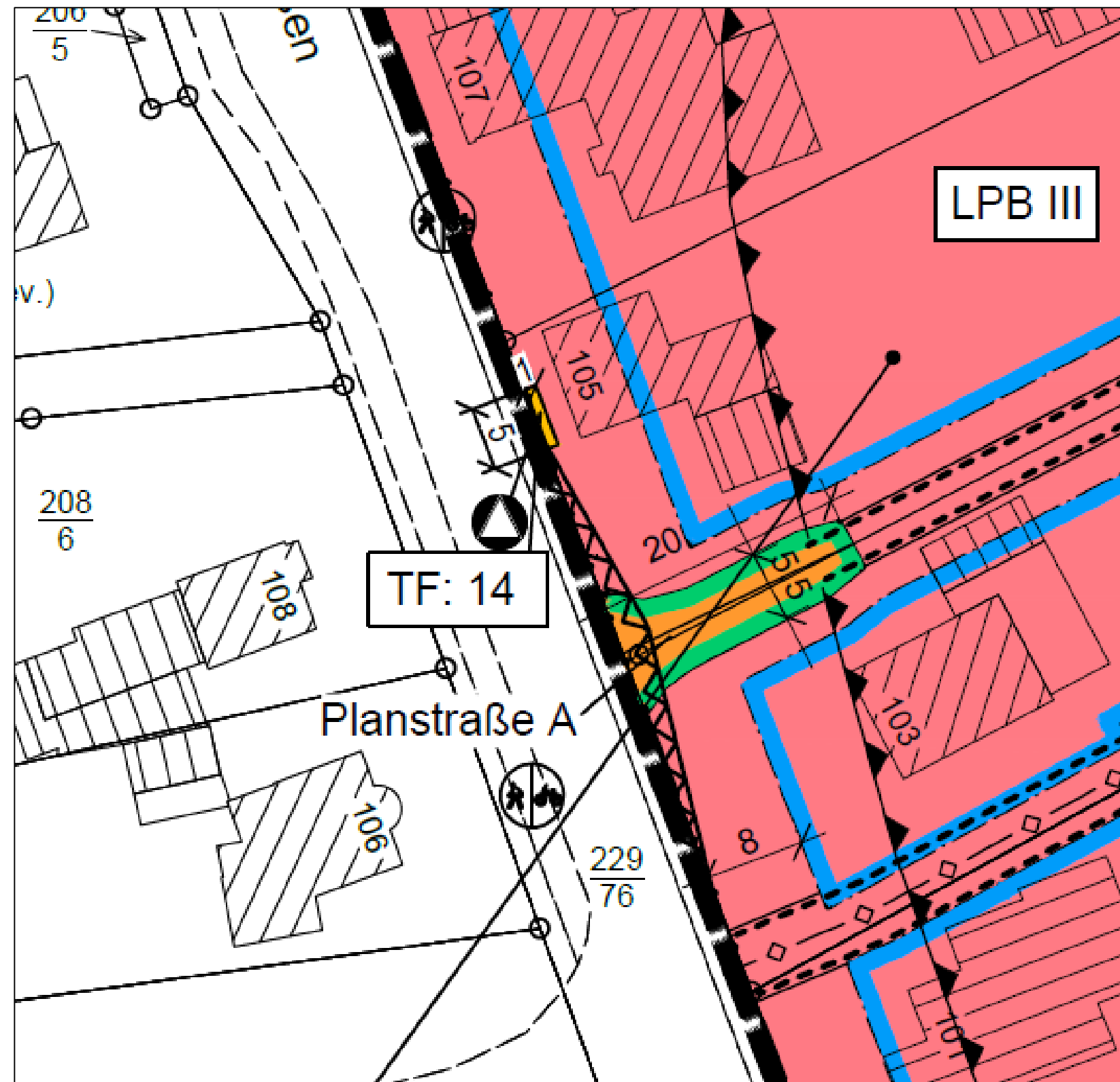






45. ÄNDERUNG DES FNP UND BEBAUUNGSPLAN NR. 245
PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN ZEICHN. FESTSETZUNGEN



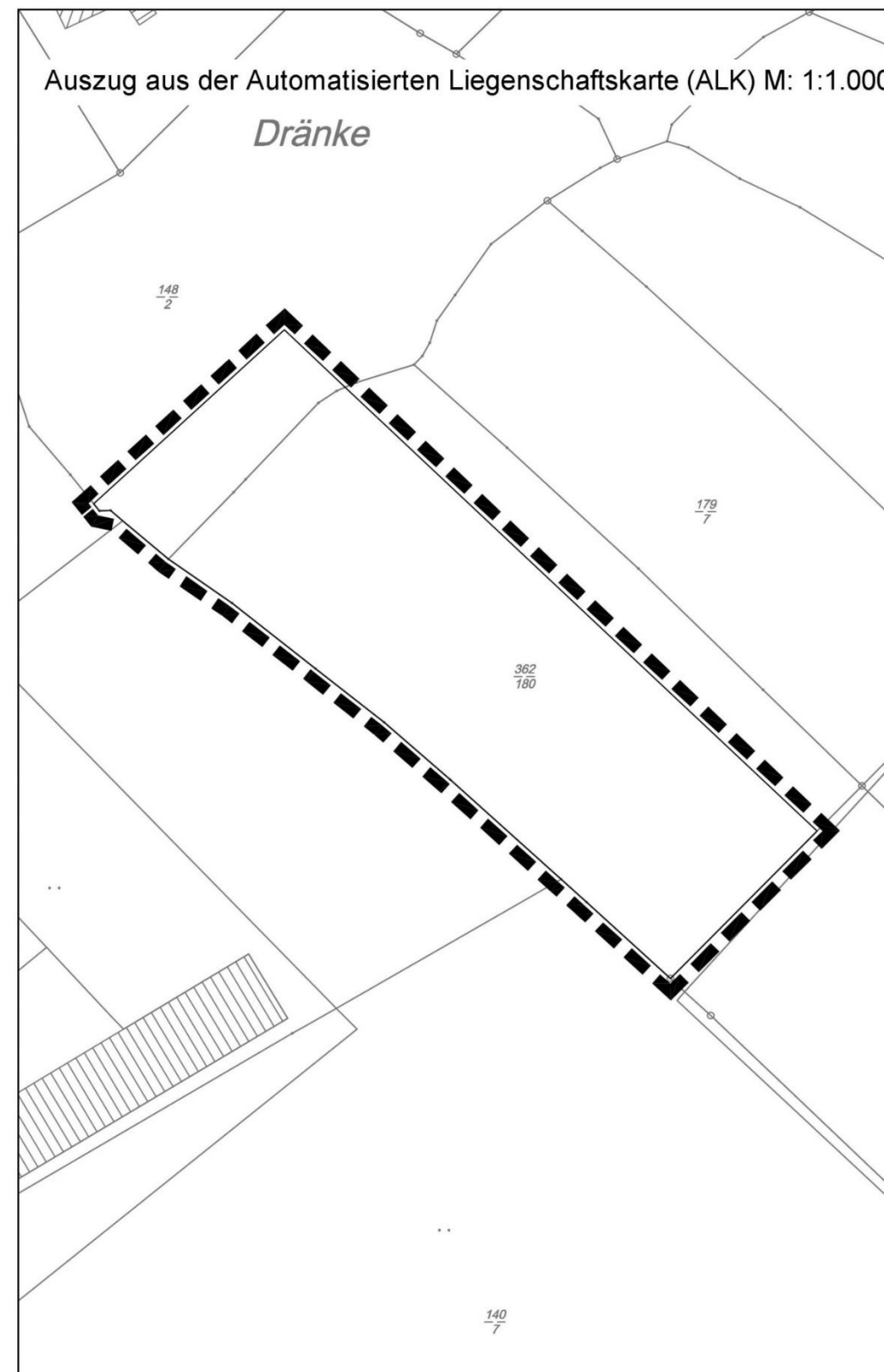


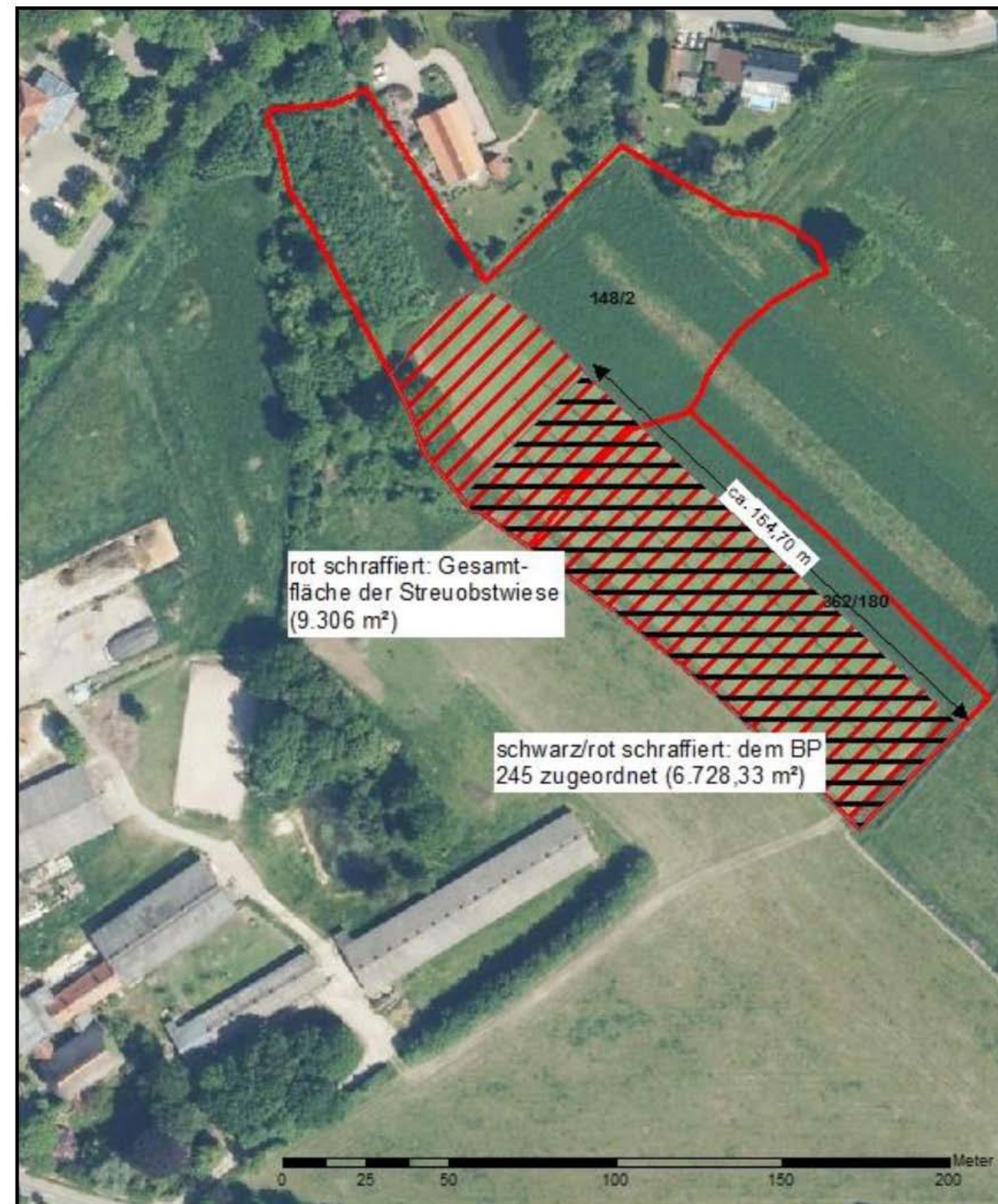
3. Bauweise, Baugrenzen	
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Abfallbehälter-Abstellbereich an Abfuhrtagen
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Zufahrt zur Regenrückhaltung
	Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	
	Flächen für die Versorgung, Zweckbestimmung:
	Grundwassermessstelle
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	unterirdische Abwasser- / Trinkwasserleitung

14. Abfallbehälter-Abstellbereich an Abfuhrtagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche dient der Aufstellung von Abfallbehältern an Abfuhrtagen. Sie ist als begehbare Fläche zu pflastern.









Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

12. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Auf einer 6.728,33 m² großen Ackerfläche, die Teilbereiche der Flurstücke 362/180 und 148/2 der Flur 21 in der Gemarkung Varel umfasst und auf der Planzeichnung als gesonderter Geltungsbereich festgesetzt ist, ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit einem Abstand von 10 m untereinander, zwischen den Reihen und zur Grundstücksgrenze sind mindestens 60 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die nicht der Baumpflanzung dienenden Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen.

Vorgaben zu Anlage und Bewirtschaftung:

Die Einsaat hat entsprechend der Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut (FLL 2014) mit einer standortgemäßen Regio-Saatgutmischung zu erfolgen. Die Auswahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Weiterhin sind die Empfehlungen der FLL (2014) für die Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege der Fläche zu beachten.

Die Ausbreitung aufkommender Unkräuter (z.B. Disteln, Brennnessel, Rainfarn, Binsen) innerhalb der Fläche ist durch Beweidung oder ergänzende Mäharbeiten zu verhindern.

Bei der Erziehung und Pflege der Gehölze ist auf ausreichende Abstände und Raum für Wendemanöver der hierfür nötigen Landmaschinen zu achten.

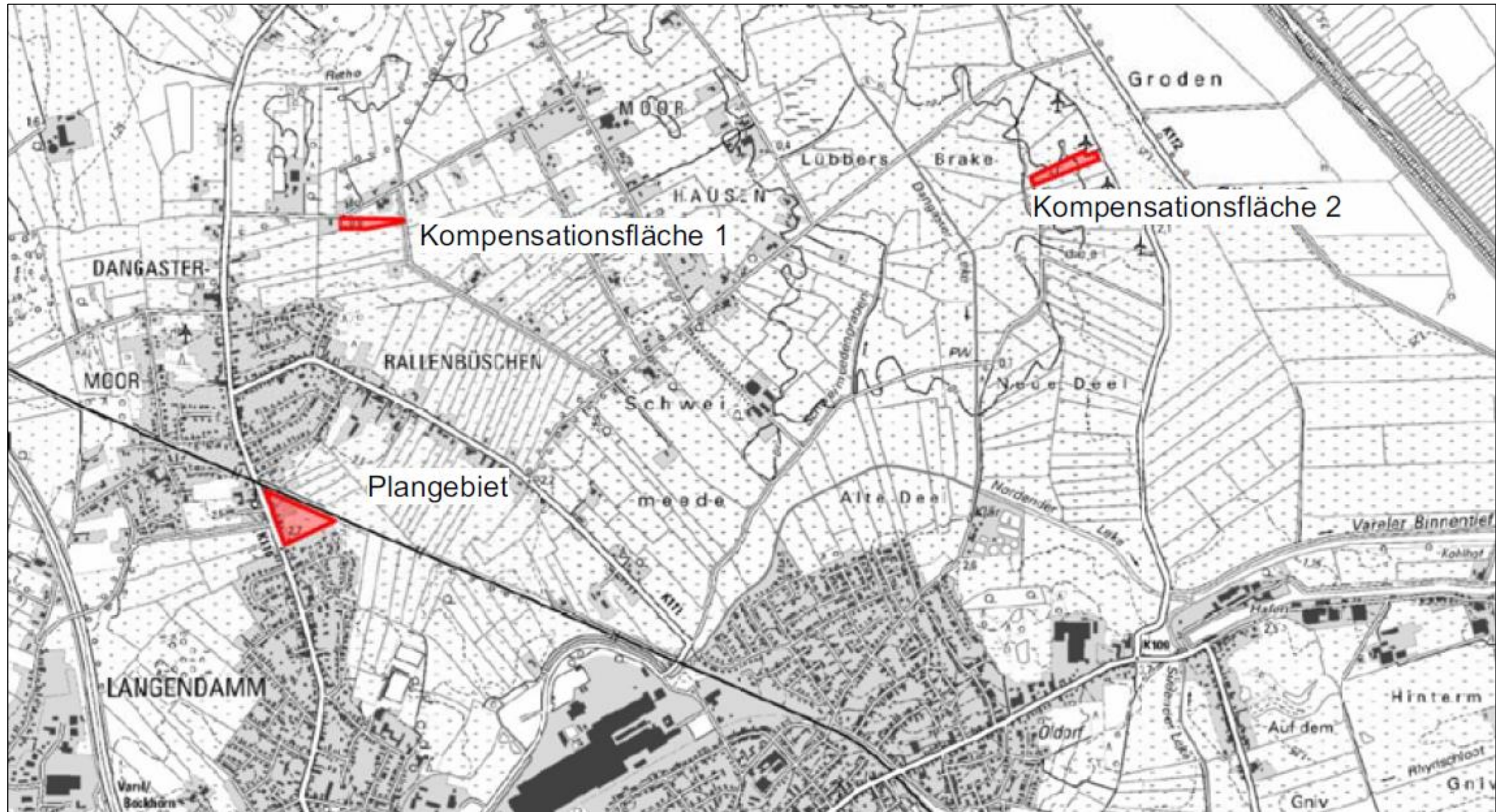
Für die Maßnahme sind standortgerechte Obstgehölze auszuwählen, wenn möglich regional typische, alte Sorten. Die Auswahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Bäume sind in den ersten Jahren mithilfe von Pfählen geradlinig zu erziehen und dauerhaft vor Fraß- und Fegeschäden zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die Bäume müssen in 1,00 m Höhe über Geländeoberkante einen Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm aufweisen.

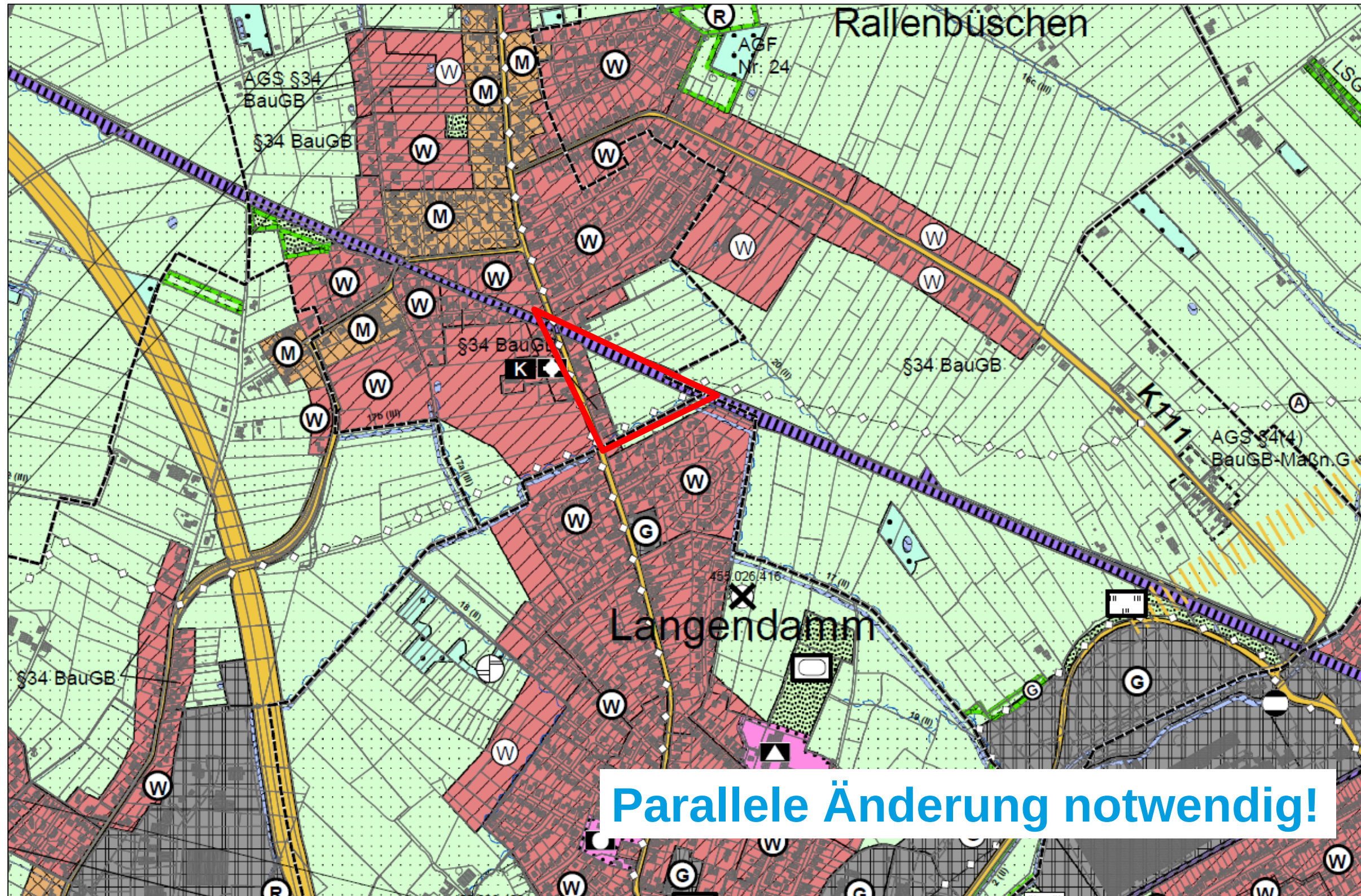
Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

Tel. 0 44 52 / 916 – 0
info@thalen.de
www.thalen.de







Planungsziele und -grundlagen

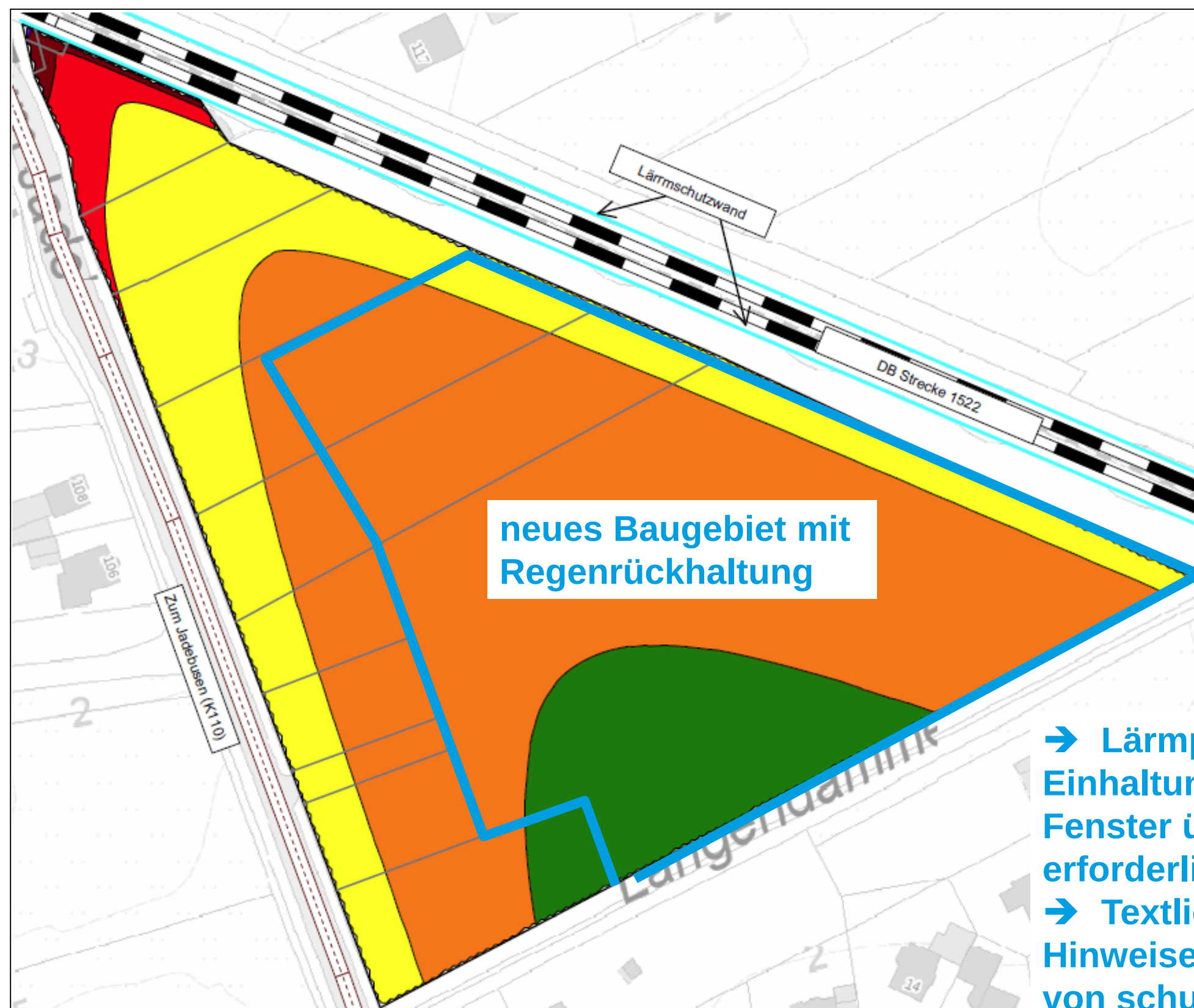
- ca. 18 Grundstücke
- Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser
- Zwei Erschließungsstraßen/ -stiche
- Stellplätze und Wendeanlage (u.a. Müllfahrzeuge)

Bislang vorliegende Unterlagen

- orientierende schalltechnische Berechnungen → schalltechnische Auflagen für Wohnungsbau
- Begehung zum mögl. Amphibienvorkommen → keine naturschutzfachlich beachtenswerten Beeinträchtigungen

Maßgebliche weitere Planungsinhalte

- Raumordnerische Begründung
- Oberflächenentwässerungskonzept
- Abstimmung mit Straßenbaubehörde
- Eingriffs- Ausgleichbilanzierung → naturschutzrechtliche Kompensationen



	LPB I	55dB
	LPB II	60dB
	LPB III	65dB
	LPB IV	70dB
	LPB V	75dB
	LPB VI	80dB
	LPB VII	>80dB

- ➔ Lärmpegelbereiche II und III:
Einhaltung von 30 dB bis 35 dB durch
Fenster üblicher Bauweise mit heutzutage
erforderlichen Wärmedämm-Werten
- ➔ Textliche Festsetzungen:
Hinweise zur Anordnung und Ausrichtung
von schutzbedürftigen Räumen

