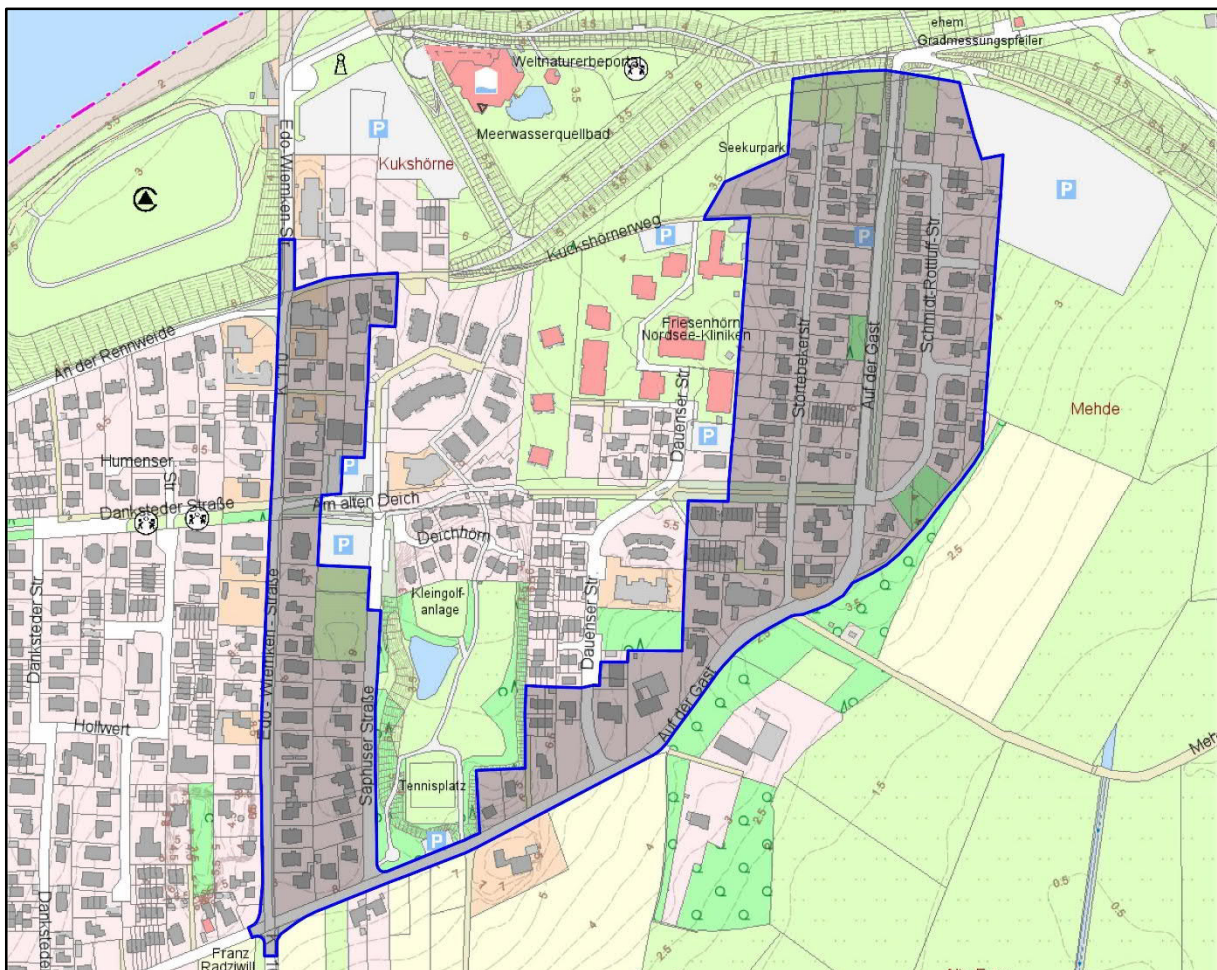




6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A Ortsteil Dangast



Begründung zum 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: 25.07.2022



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung	3
3.2 Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
3.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	4
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
4.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Übernahmen aus der Ursprungsfassung und den rechtskräftigen Änderungen	6
5. Auswirkungen der Änderung / Planungsrelevante Belange	7
6. Bau- und Bodendenkmalschutz	9

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Zuvor ist die Stadt Varel auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien zur Einschätzung gelangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an der Vorprüfung beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet. Die frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte unabhängig vom Verfahren gemäß § 13a BauGB und sollte lediglich der Information und der Beschaffung von Abwägungsmaterial für die Planung dienen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Satzungsentwurf 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 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A veranlasst, da im Plangebiet zukünftig auch Ferienwohnungen in den bestehenden Reinen und Allgemeinen Wohngebieten allgemein zugelassen werden sollen. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseeheilbad Dangast geleistet werden. In einer Informationsveranstaltung zu diesem Thema haben sich die Bürger in Dangast mit sehr großer Mehrheit für eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne Nr. 61 A und Nr. 62 ausgesprochen.

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Im Bebauungsplan 61 A (Mantelsatzung) wurden die beiden letztgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch für nicht zulässig erklärt. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sind nur ausnahmsweise zulässig.

Somit können derzeit in den Reinen Wohngebieten (WR) keine Ferienwohnungen genehmigt werden und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur in sehr eingeschränkter Form. Eine allgemeine Zulässigkeit wäre nur gegeben, wenn die aktuell gültige verbindliche Bauleitplanung entsprechend geändert würde.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat daher am 17.09.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A beschlossen. Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Ferienwohnungen geschaffen bzw. erleichtert werden.

Somit wird durch den Planinhalt lediglich das Spektrum der zulässigen Nutzungen in den bestehenden Wohngebieten erweitert. Insbesondere die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Auch neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Aufgrund der planungsrechtlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen soll die Aufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A umfasst den Großteil des in der Ursprungsplanung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches (siehe die nachstehende Übersichtskarte). Nicht mit aufgenommen werden die nördlich gelegenen Flächen, da diese entweder zwischenzeitlich mit Sondergebieten überplant wurden oder seinerzeit als Grünflächen (Deichschutzzone) festgesetzt wurden und damit für den Planinhalt der 6. Änderung nicht relevant sind. Das Plangebiet hat somit eine Größe von rd. 14,7 ha.

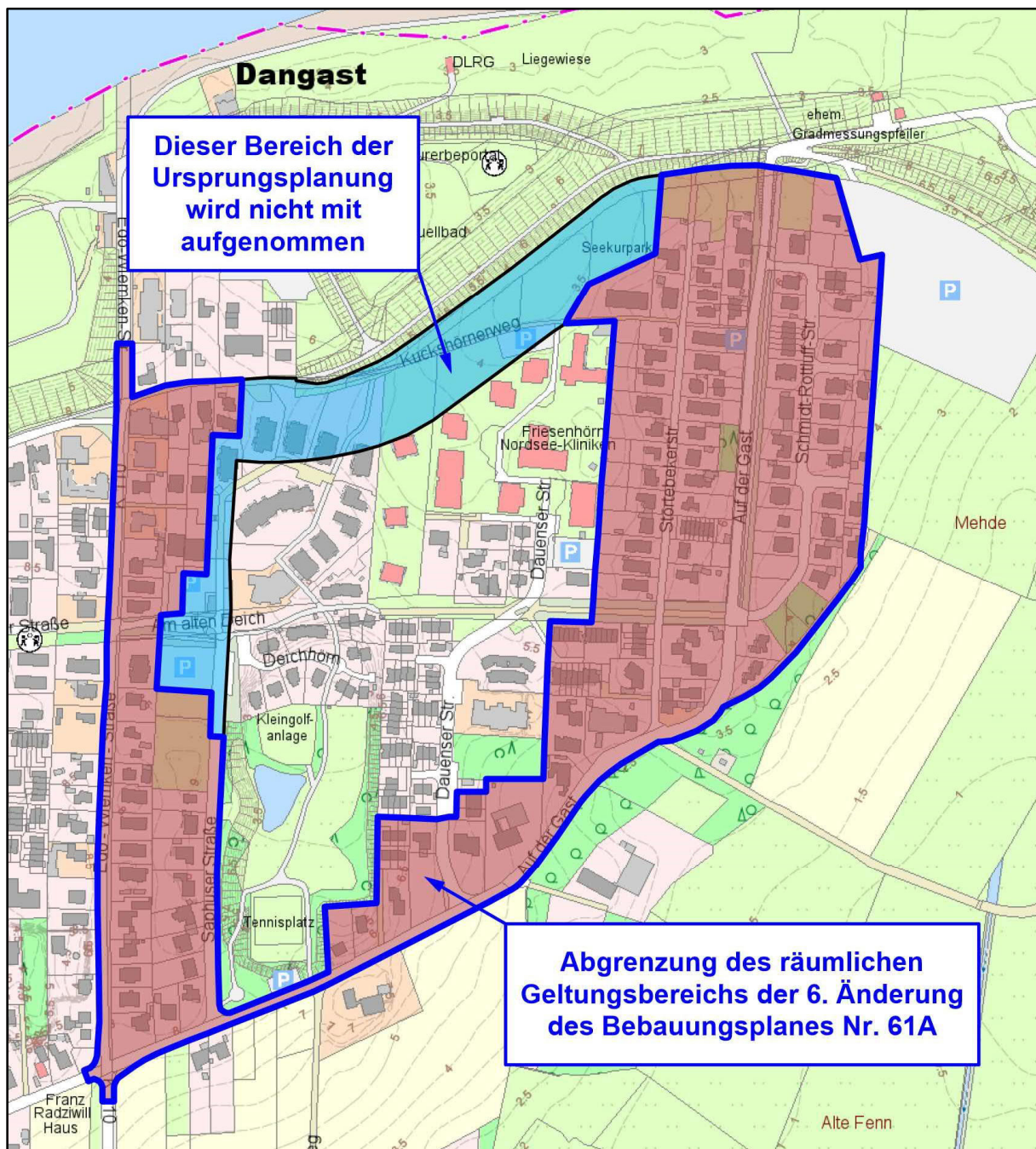


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Somit umfasst der Geltungsbereich der 6. Änderung lediglich die Flächen, für die der Satzungsinhalt, nämlich die Zulassung von Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten und den Reinen Wohngebieten gilt. Die Bereiche aus der Ursprungsplanung, für die diese geplanten Regelungen nicht relevant sind, wurden dabei nicht berücksichtigt. Dabei handelt es sich vornehmlich um die Grünflächen der Deichschutzzone. Für die nicht in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A berücksichtigten Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung. Insofern behält auch der Bauverbotsstreifen entlang des Deichfußgrabens weiterhin seine Rechtskraft. Eine Bebauung ist dort weiterhin nicht vorgesehen.

3.2. Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für das anstehende Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 61A sowie die Festsetzungen der rechtskräftigen Änderungen dieses Bebauungsplanes.

Für die Bauflächen des anstehenden Änderungsbereiches werden größtenteils Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bereich östlich der Straße AUF DER GAST stellt sich als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar.

3.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a 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.

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varel die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) grundsätzlich als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 qm beträgt. Bei Plänen mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm kann das beschleunigte Verfahren ebenfalls angewandt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Geltungsbereich der anstehenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A kann aufgrund der bestehenden Festsetzungen eine Grundfläche von rd. 33.000 qm realisiert werden. Es liegt somit eine Plangröße vor, für die eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist.

Die von der Stadt Varel durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgebracht.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird auch zukünftig keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach niedersächsischem Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Schutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bzw. Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) liegen nicht vor.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Für die Erreichung des Planungsziels (siehe Kapitel 2) ist es lediglich erforderlich, die zulässige Art der baulichen Nutzung in den festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten so zu erweitern, dass dort zukünftig Ferienwohnungen allgemein zulässig sind und genehmigt werden können.

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Somit werden dem räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A folgende textliche Festsetzungen zugeordnet:

§ 2 Art der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Reinen Wohngebieten (WR), die in der Ursprungsplanung bzw. in deren rechtsverbindlichen Änderungen festgesetzt wurden, „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO (Ferienwohnungen) allgemein zulässig sind.

§ 3 Art der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die in der Ursprungsplanung bzw. in deren rechtsverbindlichen Änderungen festgesetzt wurden, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO (Ferienwohnungen) und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 1 BauNVO (Ferienwohnungen) allgemein zulässig sind.

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) ist nicht erforderlich.

4.2 Übernahmen aus der Ursprungsfassung und den rechtskräftigen Änderungen

Zwecks Klarstellung, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen handelt, dass aber alle anderen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung und den rechtsverbindlichen Änderungen weiterhin unverändert Gültigkeit haben, wird die folgende textliche Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

§ 4 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren rechtsverbindlichen Änderungen bleiben im Geltungsbereich dieser 6. Änderung unverändert bestehen. Gleiches gilt für die in den Planwerken enthaltenen Hinweise.

5. Auswirkungen der Änderung / Planungsrelevante Belange

Mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A wird ausschließlich die Art der zulässigen Nutzungen neu geregelt. Wesentliche Änderungen in Bezug auf das Ortsbild, die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung, die Immissionsschutzbelange, die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Bodendenkmalschutzes, die Belange des Deichschutzes und die Belange des Klimaschutzes sind damit nicht verbunden.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist bereits vollständig gesichert. Somit bedarf es keiner Änderung oder Ergänzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes.

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.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. An der Südseite grenzt das Landschaftsschutzgebiet FRI 00110 „Dangast“ direkt an das Plangebiet an. In etwa 200 m Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet FRI 00126 „Marschen am Jadebusen - West“, das gleichzeitig als EU-Vogelschutzgebiet V 64 „Marschen am Jadebusen“ ausgewiesen ist. Der Abstand zum nördlich gelegenen FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (2306-301), das flächenmäßig in etwa deckungsgleich mit dem EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (DE2210-401) ist, beträgt rund 170 m.

Maßgebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck dieser Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Durch die angestrebte Zulassung von Ferienwohnungen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird sich der Gebietscharakter nicht wesentlich verändern. Somit ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer relevanten Zunahme von Störwirkungen auszugehen, die in die Schutzgebiete hineinwirken würden.

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 umfasst innerörtliche Baugrundstücke, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweisen. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als Hausgarten dar. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung der potenziellen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse ergibt. Die Maße der baulichen Nutzung und der überbaubare Bereich werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Gleiches gilt für die seinerzeit festgesetzten Grünflächen. 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 B-Plan-Änderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

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 der Vorhabenstandort bereits erschlossen ist.

Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund des Planinhaltes nicht betroffen.

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

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig problemlos abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden.

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.

6. 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 folgender Hinweis gegeben:

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, 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.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A 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