

Stadt Varel

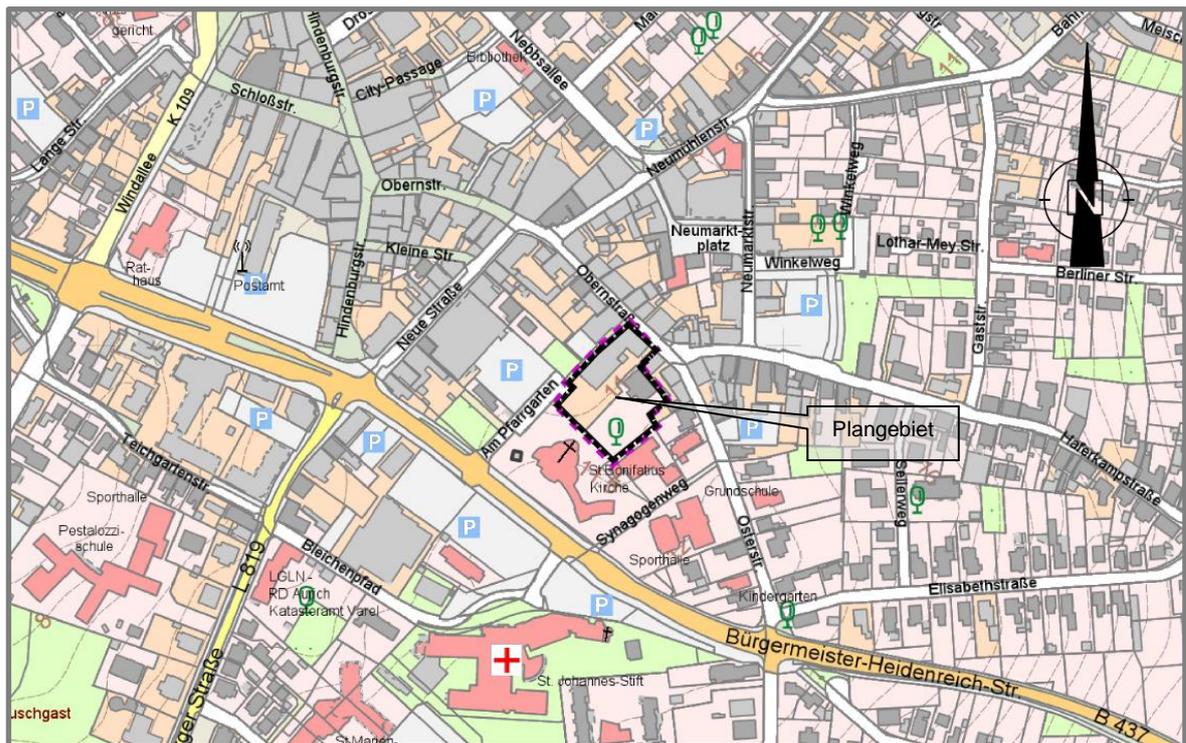
Landkreis Friesland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil B: BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 24.08.2022

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7 26 529 Marienhaf
Telefon 04934/340 838 -0 Telefax 04934/340 838 -7



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionale Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Varel	6
4.3	Bestehende Baurechte	7
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	8
5.1	Bestand	8
5.2	Immissionen	9
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien.....	14
6.4	Verkehrerschließung.....	15
6.5	Solarfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	15
7	Örtliche Bauvorschriften	17
8	Natur und Landschaft	18
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	21
10	Flächenbilanz	22
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	22
	Teil C: Vorhaben und Erschließungsplan	25

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- A. Die Planzeichnung**
- B. Die nachfolgende Begründung**
- C. Der Vorhaben- und Erschließungsplan**

Weitere Anlagen dieser Begründung:

- Schalltechnische Untersuchung, ted GmbH, Bremerhaven, vom 19.07.2022 und ergänzende Stellungnahme vom 24.08.2022
- Geotechnischer Bericht, Rasteder Erdbaulabor GmbH, vom 12.07.2021 / Orientierende Untersuchung, Böker und Partner, Oldenburg, 23.06.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen, Sep.2021

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 dient der öffentlich – rechtlichen Absicherung eines Vorhabens für eine Wohnanlage. Der Vorhabenträger (TweWe-Bau GmbH) beabsichtigt, die Erschließung und den Bau von vier Wohngebäuden mit insgesamt 35 Wohneinheiten sowie die Sanierung eines historischen Gebäudes mit 5 Wohneinheiten auf einem Grundstück an der Obernstraße / Am Pfarrgarten im Innenstadtbereich der Stadt Varel zu realisieren.

Anlass der Planung sind die Bestrebungen der Stadt Varel, im Innenstadtbereich die vorhandenen Baulandreserven zu mobilisieren. Die städtebauliche Zielsetzung besteht in einer Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt, da die Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel, sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen von zentraler Bedeutung für die Stärkung der Innenstadt ist.

Eine stabile Bewohnerschaft im Stadtzentrum wirkt einem „Veröden“ der Innenstadt entgegen und ist daher Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Innenstadtfunktion.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass in der Innenstadt insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden. Vor diesem Hintergrund sollen einerseits Qualitätsmängel im Wohnungsbestand beseitigt werden und andererseits entsprechend der Nachfrage neue Wohnräume bereitgestellt werden.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung ein Areal mit aufgegebenener gewerblicher Nutzung sowie stark sanierungsbedürftiger Wohnbebauung einer Wohnnutzung zugeführt.

Das Vorhaben erweitert das Angebot von Wohnraum in der Innenstadt Varels. Dabei wird mit der Planung der demographischen Entwicklung, die zur erhöhten Nachfrage von kleineren Wohnungen in zentraler Lage führt, entsprochen. Die hier beabsichtigte Nachverdichtung einer bereits besiedelten Fläche ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen zu befürworten.

Gemäß §12 BauGB kann die Stadt Varel durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Ferner ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Varel ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- A. Die Planzeichnung
- B. Die nachfolgende Begründung
- C. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil dieser Begründung

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 253 dient insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Varel im Sinne von § 13a BauGB, wonach die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Bei einer Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² ist keine überschlägige Prüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB erforderlich. Mit einer Plangebietsgröße von rd. 4.118 m² wird diese Voraussetzung für den Verzicht auf eine Vorprüfung erfüllt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 253 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet ist überwiegend von Bebauung umgeben und befindet sich in zentraler Ortslage der Stadt Varel. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Ortskern handelt.

Voraussetzung für die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB ist ferner, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz unterliegen.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Varel mit einer Größe von rd. 0,4 ha.

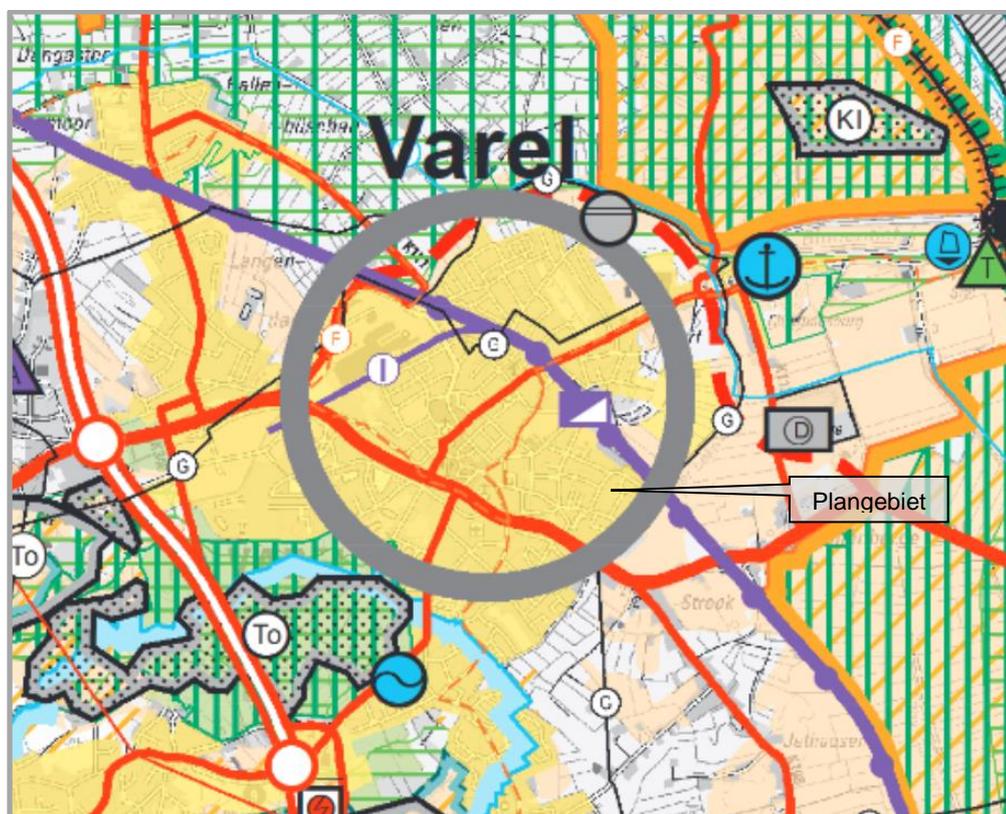
Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) wurde in den letzten Jahren durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Die Genehmigung der oberen Landesplanungsbehörde wurde am 21.12.20 erteilt; das RROP 2020 wurde am 29.01.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Die Stadt Varel wird im RROP 2020 mit der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.



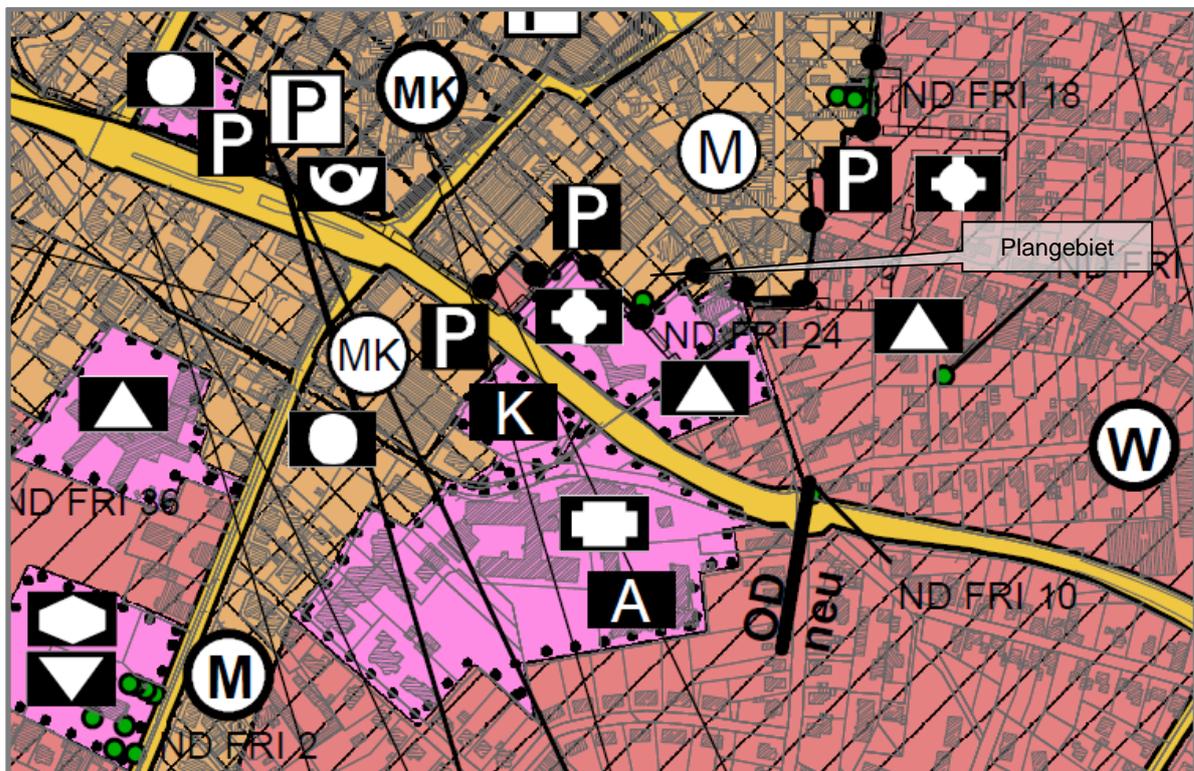
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020, Entwurf (ohne Maßstab)

Insgesamt steht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 den Zielen der Regionalen Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Varel wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) sowie als Standort für Parkflächen dargestellt. Südöstlich angrenzend wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Weiterhin wird ein angrenzender Einzelbaum als Naturdenkmal übernommen. Weiter westlich und südlich werden Hauptverkehrszüge als Verkehrswege nachrichtlich übernommen.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Auszug ohne Maßstab)

Entsprechend des Investorenkonzeptes ist mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4

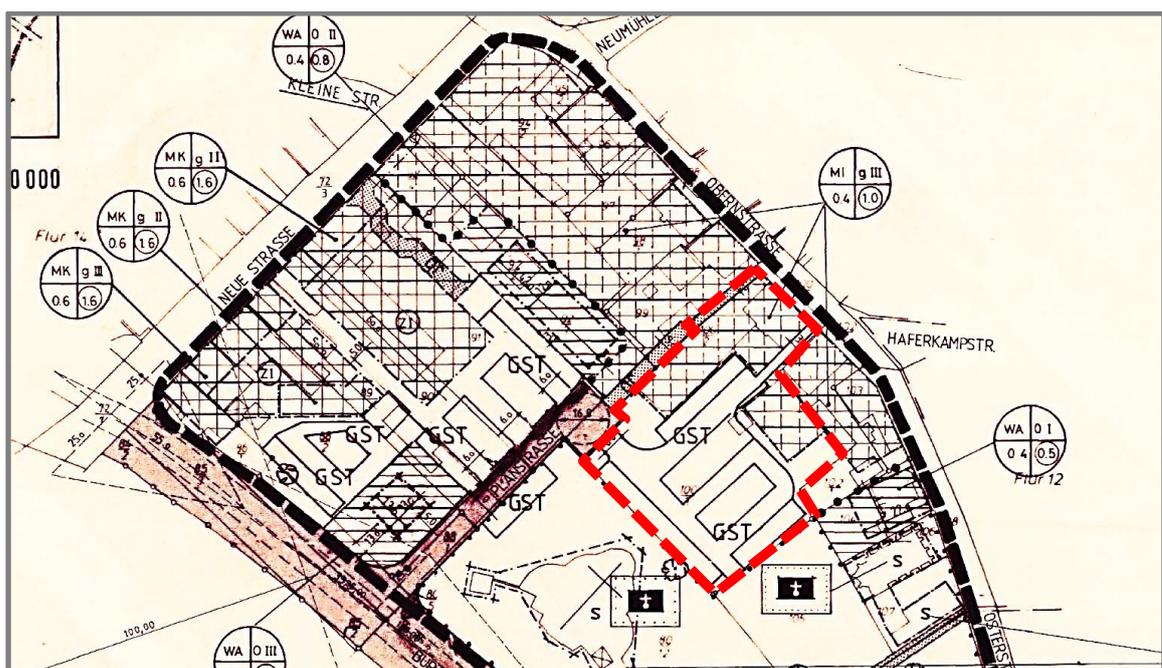
BauNVO) erforderlich, die sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

Trotz der Abweichung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Varel wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen, bei der das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt wird.

4.3 Bestehende Baurechte

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70, der mit Bekanntmachung vom 22.08.1980 rechtsverbindlich ist. Mit der Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 wird der überdeckte Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 „für das Stadtgebiet Neue Straße - Oberstraße Osterstraße – B 437“ außer Kraft gesetzt.

Innerhalb des Plangebietes ist zum heutigen Zeitpunkt ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Ferner ist eine geschlossene Bauweise (g) bei max. III Vollgeschossen festgesetzt. Für den südlichen Planbereich sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) festgesetzt.

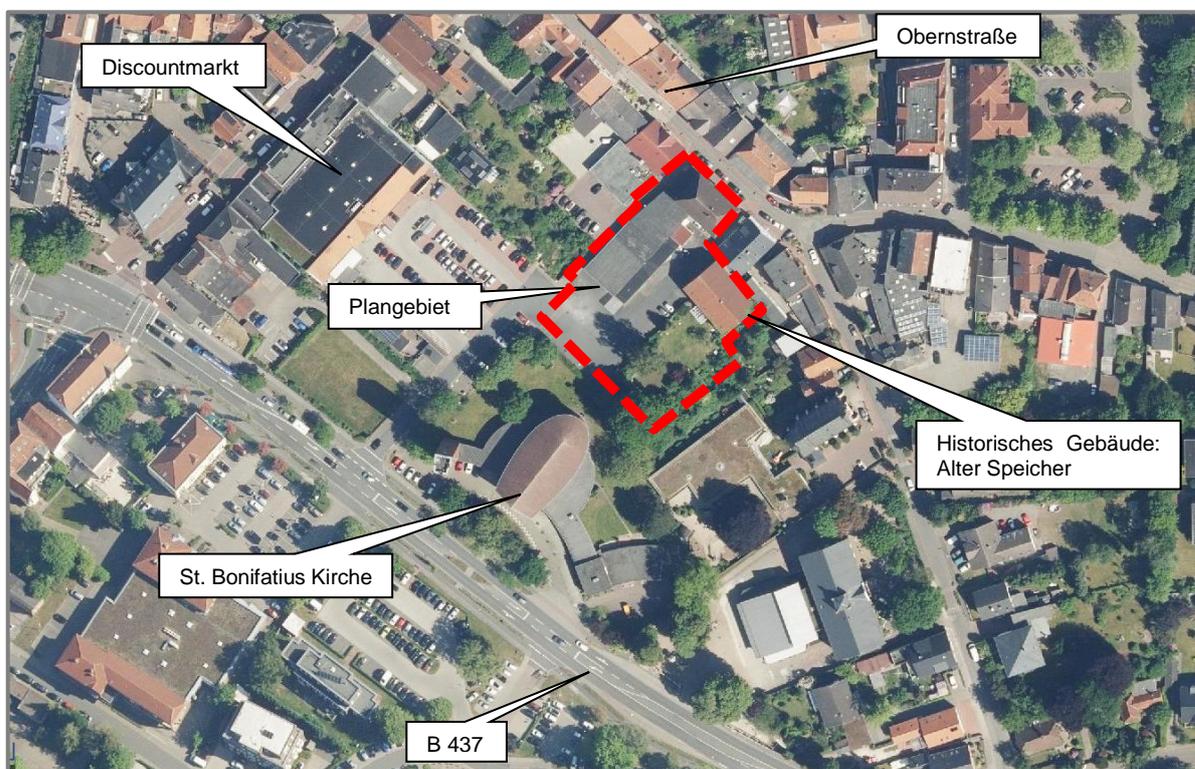


Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung werden die bestehenden Festsetzungen überplant, um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer verdichteten Bebauung zu realisieren.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

5.1 Bestand

Innerhalb des Plangebiets hat sich in der Vergangenheit eine Nutzungsmischung, bestehend aus Wohnen und Einzelhandel entwickelt, die zum heutigen Zeitpunkt überwiegend aufgegeben wurde. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit großflächigen umliegenden Stellplatzflächen. Direkt anliegend an der Obernstraße befindet sich ein traufständiges leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus. Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebietes ein historisches Speichergebäude (der sog. Alter Speicher) mit einer Wohnnutzung. Der rückwärtige Gartenbereich ist die einzige nicht versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes. Randlich steht eine historische Linde mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m und einem Kronendurchmesser von 22 m. Dieser Baum ist beim Landkreis Friesland als Naturdenkmal eingetragen.



Luftbild mit Nutzungen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt nördlich über die Obernstraße und im westlichen Bereich über die Straße am Pfarrgarten, die im weiteren Verlauf eine Fuß- und Radverbindung an die Obernstraße bildet.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Stadt Varel und ist wenige Gehminuten vom zentralen Einkaufs- und Versorgungsbereich entfernt. Das Gebiet ist durch eine überwiegend verdichtete Bebauung geprägt, die durch eine Mischnutzung gekennzeichnet ist.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Geotechnischer Bericht sowie Orientierende Untersuchung beauftragt. Hierbei ist festzustellen, dass die geotechnischen Bodenverhältnisse eine Umsetzung des Vorhabens nicht entgegenstehen.

Aufgrund der vorherigen gewerblichen Grundstücksnutzung konnte ist eine Verunreinigung des Bodens untersucht worden. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung führten zu den folgenden Ergebnissen:

- Der Asphalt ist als unbelastet zu beurteilen. Es handelt sich um die Verwertungsklasse A (AVV 17 03 02), wonach das Material ohne weitere Deklarationen verwertbar ist.
- Der RC-Schotter ergab leichte Belastungen mit Sulfat bei Z1.1
- Der Bodenaushub der Baumaßnahme weist lediglich einen leicht erhöhten Sulfat-Gehalt auf.

Vor diesem Hintergrund sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich. Das Material wird im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt.

5.2 Immissionen

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm) ermittelt und bewertet (Anlage: Schalltechnische Untersuchung).

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002. In dieser Norm sind schalltechnische Orientierungswerte aufgelistet, die nicht überschritten werden sollen.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Orientierungswerte am Tage und max. 2 dB und in der Nacht um 3 dB durch den Verkehrslärm überschritten werden. Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{wges} der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Die Anforderungen beziehen sich auf die den Straßenverkehrswegen zugewandte Gebäudeseite. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)“
2	II	60
3	III	65

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{wges} in dB ermittelt sich wie folgt:

$R_{wges} - La - K_{Raumart}$

La maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

$F_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{wges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{wges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in

Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Im Bauantragsverfahren für nachgelagerte Gebäude kann begründet von den Anforderungen an den passiven Schallschutz abgewichen werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schalldämmte Lüftungseinrichtung).

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnanlage, die sich aus 5 Gebäuden sowie Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt. Hierbei wird das ehem. Wohn- und Geschäftshaus Obernstraße Nr. 21 durch einen Neubau ersetzt. Das historische Gebäude „Alter Speicher“ wird umfassend saniert und bleibt mit seinem historischen und ortsbildprägenden Charakter erhalten. Insgesamt werden mit der Planung 40 Wohneinheiten realisiert. Entsprechend dieser Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der folgenden textlichen Festsetzung abgesichert:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Planungsgebietes soll auf einem derzeit mindergenutzten Grundstück eine verdichtete Wohnbebauung ermöglicht werden. Mit der Neugestaltung des Plangebietes soll weiterer Wohnraum zur Stärkung der Innenstadt bereitgestellt werden. Mit der damit verbundenen stabilen Bewohnerschaft wird einem „Veröden“ der City entgegengewirkt, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Nutzungen durch den hohen Besucherverkehr erhebliche Emissionen verursachen und die umliegende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen. Weiterhin würden diese flächenintensiven Nutzungsarten der städtebaulichen Zielsetzung, der Bereitstellung von Wohnraum, widersprechen.

Detailliertere Festlegungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil der Satzung ist, geregelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an das Investorenkonzept wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit III Vollgeschossen festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse entspricht ferner der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 70, so dass hier keine Eingriffe über das bestehende Maß hinaus vorbereitet werden.

Entsprechend des Investorenkonzeptes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Folglich wird das orientierende Maß für Allgemeine Wohngebiete (0,4) überschritten. Diese Überschreitung der Richtwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus

städtebaulichen Gründen grundsätzlich möglich. Die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,5 erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich der Vareler Innenstadt. Bereits heute ist das Grundstück an der südlich der Obernstraße überwiegend versiegelt und teilweise von großvolumigen Gebäuden umgeben.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Erhöhung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl ebenfalls nicht beeinträchtigt.
- Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der Nds. Bauordnung gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Grundflächenzahl der Umsetzung einer unterirdischen Tiefgarage dient und nicht zu einer sichtbaren Verdichtung der oberirdischen Baukörper dient.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die nachzuweisenden Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes überwiegend durch eine Tiefgarage gedeckt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet die Traufhöhe auf 7,0 m und die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe auf 13,5 begrenzt. Die Höhenlage wird ausgehend von einem Höhenpunkt mit 11,20 m NHN an der Obernstraße festgesetzt. Zur weiteren Konkretisierung wird die folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO aufgenommen:

Bezugspunkte für Höhe und Höhenlage

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt.

Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,5 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe)

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

Mit den festgesetzten First- und Traufhöhen wird sich im Blockrandbereich die Gebäudehöhe an der umliegenden Struktur orientieren.

6.3 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Entsprechend der Grundstücksausnutzung mit Beibehaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 55 m in jede Richtung. Bei der Bemessung der Gebäudelängen bleiben Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unberücksichtigt.

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Mit dem geplanten Vorhaben wird diese Längenbeschränkung mit weniger als 52 m dennoch überschritten. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen an der umliegenden Bebauung orientiert. Entsprechend dieser Zielsetzung soll die verdichtete Bauweise der angrenzenden Bereiche nicht fortgesetzt werden. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass bei der Bemessung der Gebäudelängen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich im Wesentlichen an dem geplanten Vorhaben.

Entsprechend des Investorenkonzeptes wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassen und Balkone überschritten werden. Eine Überschreitung darf über das Maß von 1,5m nicht hinausgehen (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Zur Absicherung der historischen und ortsbildprägenden Straßenrandbebauung wird entlang der Obernstraße eine Baulinie gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein Abrücken der Bebauung unterbunden und die Beibehaltung der Bauflucht erzwungen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – wird durch den anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt (Teil C).

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße „Am Pfarrgarten“ über die eine Tiefgarage angefahren wird. Die Zuwegung wird als private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Insgesamt werden in der Tiefgarage 57 Stellplätze untergebracht. Entsprechend wird der motorisierte Fahrzeugverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten und eine größtmögliche Wohnruhe gewährleistet.

Um für den nichtmotorisierten Verkehr eine Durchlässigkeit zu erhöhen erfolgt eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (z. B. Fuß- und Radweg) im westlichen Bereich des Plangebietes. Hierbei wird eine Teilfläche des westlich angrenzenden Grundstückes in das Plangebiet einbezogen und plangebietsseitig um 3 m erweitert. Daher wird diese Verkehrsfläche insgesamt auf einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

6.5 Solarfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Stadt Varel setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 20 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von

Strom von 0,366 kg (Bundesmix 2020, Gemis Daten) und 0,050 kg (Solarstrom) je kWh ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von 285 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Diese Festsetzung zur Nutzung von regenerativen Energien entspricht dem Gebäudekonzept des Vorhabenträgers und wird daher verbindlich festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % 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 m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 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 m²) abzuziehen:

- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 20 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

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

Erheblich beschattete Teile der Dachfläche sind Flächen auf denen sich eine Nutzung der solaren Strahlungsenergie nicht wirtschaftlich betreiben lässt oder dauerhaft beschattet werden.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 20 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet und entspricht der Zielsetzung des Vorhabenträgers. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer

Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 20 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Absicherung einer ortsbildtypischen Bebauung und zur ökologischen Aufwertung von privaten Grundstücksflächen werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO aufgenommen:

1. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
3. Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
4. Die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z. B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.
5. Die flächenhafte Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zur Gartengestaltung nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Die Gartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohn- und Gewerbenutzungen umgeben sowie von Flächen für Stellplätze / Garagen und damit erheblich urban überformt. Innerhalb des Plangebiets hat sich in der Vergangenheit eine Nutzungsmischung, bestehend aus Wohnen und Einzelhandel entwickelt, die zum heutigen Zeitpunkt überwiegend aufgegeben wurde. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit großflächigen umliegenden Stellplatzflächen. Insgesamt weist das Plangebiet bereits zum heutigen Zeitpunkt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, da das Plangebiet bereits im hohen Maß versiegelt war und es sich bei der Planung um eine Wiedernutzung brachfallender Flächen handelt. Daher wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Möglichkeit der Bodenversiegelung, bereits vor dieser Planung vorbereitet.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. §2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingung eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 4.118 m². Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits durch die Umsetzung der Wohn- und Einzelhandelsgebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 70.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage) erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Strukturen nicht mit Fortpflanzungsstätten gefährdeter oder streng geschützter Vogelarten zu rechnen ist. Im Wesentlichen gilt dies auch für die streng geschützten Fledermausarten, da Großbäume mit potenzieller Quartiereignung erhalten bleiben. Hierbei erfolgt eine zeichnerische Festsetzung einer großkörnigen Linde, dessen Bodenbereich durch eine Festsetzung für Maßnahmen zum Naturschutz abgesichert wird.

Der Eingriffsraum ist aufgrund der vorwiegend intensiv genutzten und gepflegten Biotope und fehlenden Mangelhabitate kein Lebensraum für seltene Tagfalter- oder Heuschreckenarten. Verdrängte Vögel und Fledermäuse können in die ähnlich strukturierte Umgebung ausweichen, bzw. wichtige Habitate und Nahrungsräume bleiben voraussichtlich erhalten.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Zur Absicherung der artenschutzrechtlichen Belange werden die folgenden textlichen Hinweise aufgenommen:

Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereiches sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten sind unzulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

Baufeldfreimachung / Baufeldräumung

Die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie Gehölz bewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal FRI 24 „Linde“.

Entsprechend des § 3 der Schutzgebietsverordnung sind die folgenden Punkte zwingend zu beachten:

Untersagt ist im Bereich der geschützten Umgebung:

- a) Eine Bodenbearbeitung in größerer Tiefe als 25 cm,
- b) Lagern oder Ablagern von Material aller Art,
- c) das Abstellen von Kraftfahrzeugen,
- d) Gebäude aller Art, auch ohne Fundamente, zu errichten,
- e) Leitungen aller Art unterirdisch zu verlegen,
- f) Grabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen,
- g) Brunnen herzustellen,
- h) Feuerstätten anzulegen,
- j) die Befestigung der Bodenoberfläche.

Die Bestimmungen werden als nachrichtliche Übernahme übernommen.

(3) Untersagt ist, im Umkreis von 30 m um den Stamm herum Grundwasser in einer Zeit von mehr als 2 Wochen abzusenken.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Weiterhin sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Daneben ist im Baufeld vor Baubeginn ein Wurzelsuchgraben in Handschachtung durch eine Fachfirma durchzuführen.
- Das Ergebnis ist gemeinsam ist besprechen. Die Bauplanung ist evtl. anzupassen. Ggf. ist ein Wurzelvorhang anzulegen und ein Kronenausgleichsschnitt durchzuführen.
- Die DIN 18920-Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS LP 4 - Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen sind zu beachten.
- Während der kompletten Bauphase hat eine Bewässerung stattzufinden.
- Die gesamten Arbeiten sind durch eine baumpflegerische Fachfirma zu begleiten (baumökologische Baubegleitung), Die Firma ist gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Varel gewährleistet.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation der Stadt Varel gewährleistet. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept mit entsprechendem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erstellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Friesland gewährleistet.

Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1.600 l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die hierfür erforderlichen Versorgungsanlagen sind rechtzeitig mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland und dem zuständigen Brandmeister abzustimmen.

10 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	3.924 m ²
davon Maßnahmen zum Naturschutz	337 m ²
Straßenverkehrsfläche	194 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	4.118 m²

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)

meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

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

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

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

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.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

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.

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.

8. Energiesparendes Bauen

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

9. Telekommunikation

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

10. 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.

11. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 253 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 vom 22.08.1980 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

TEIL C: VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Gemäß §12 BauGB kann die Stadt Varel durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Ferner ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um die TweWe-Bau GmbH, Königstraße 8, 26180 Rastede.

Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Grundstücksflächen des Plangebietes. Dies wird spätestens zur Wirksamkeit des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben besteht aus einer Wohnanlage, die sich aus 5 Gebäuden sowie Fahrradstellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt. Es sind 40 Wohneinheiten geplant.

Die der Wohnbebauung zugehörigen Nebenanlagen werden innerhalb des Baugebietes, entsprechend dem anliegenden Lageplan, untergebracht.

Einzelheiten sind dem anliegenden Ausführungsplänen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

Die bauliche Gestaltung des Vorhabens ist dem anliegenden Lageplan, sowie den Gebäudegrundrissen und den Gebäudeansichten zu entnehmen.

Kosten und Realisierung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Realisierung einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der Stadt Varel keine finanziellen Aufwendungen. Die Stadt Varel wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben insgesamt bis Anfang 2024 abzuschließen.

Varel, den

(Siegel)

.....

Der Bürgermeister