

Stadt Varel

Landkreis Friesland

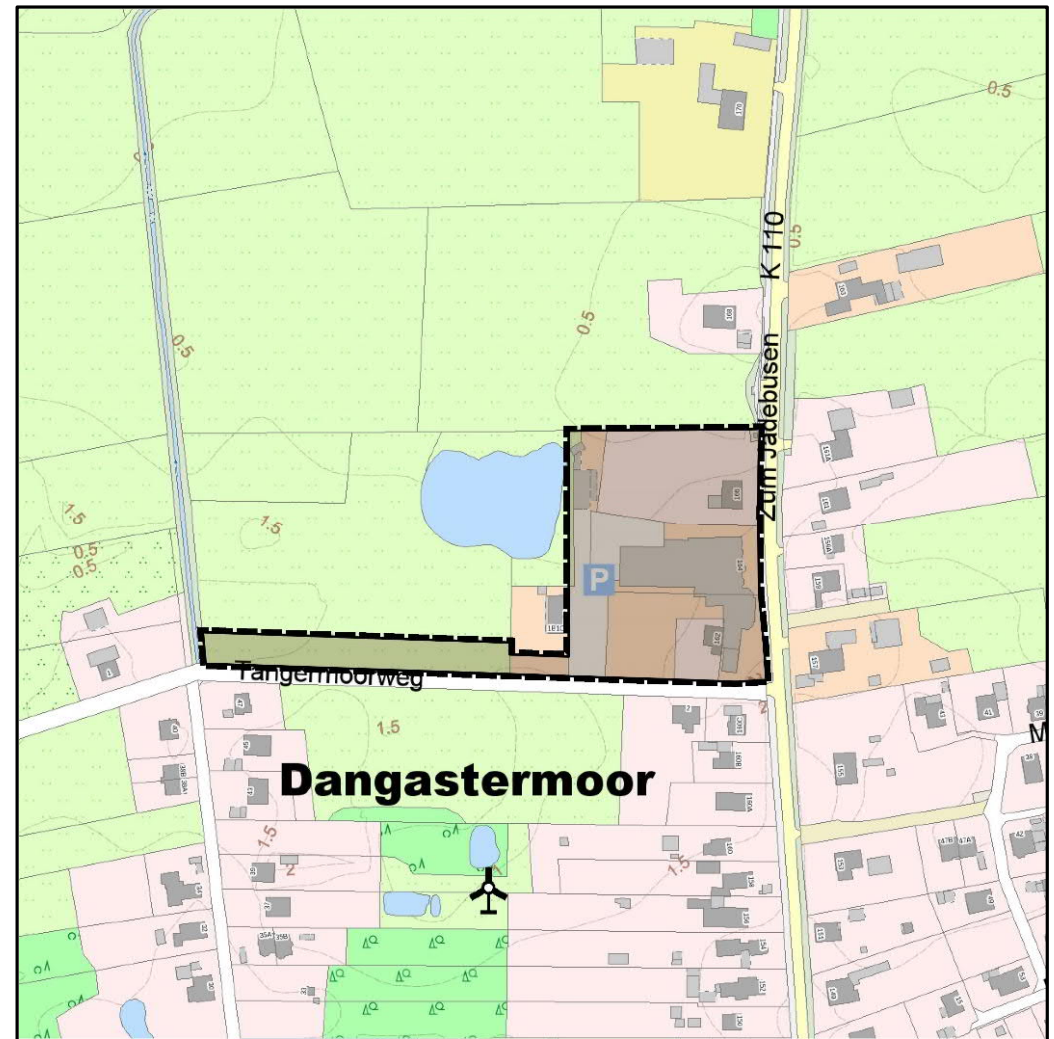
## Bebauungsplan Nr. 254 „Vareler Brauhaus“

Ortsteil Dangastermoor

Vorbereitung

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss



# Entwicklungskonzept - Erläuterungen



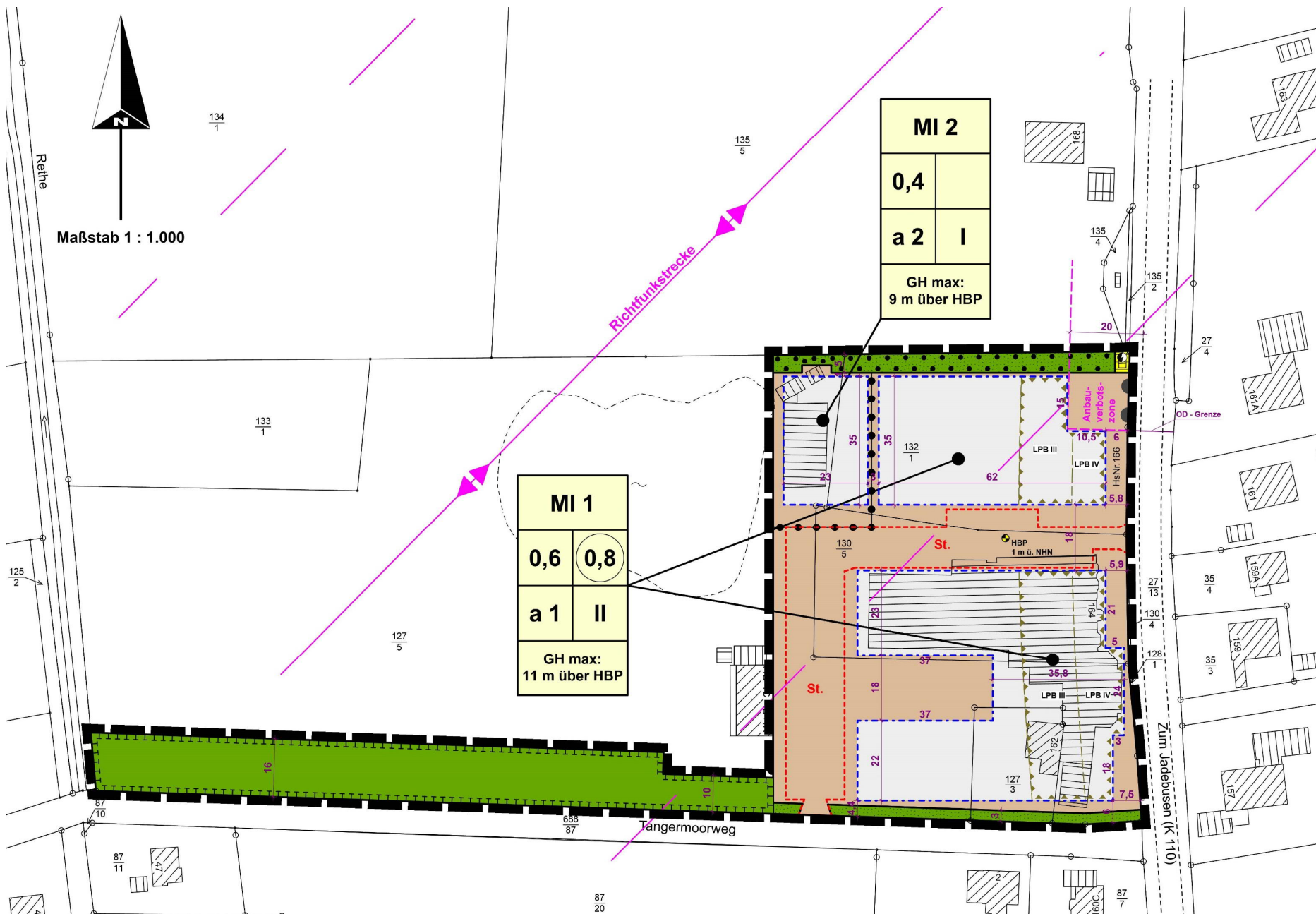
## Vorgesehene Maßnahmen:

- Errichtung eines Brauereigebäudes mit Außengastronomie
- Umbau und Aufstockung des Hotels (Hotelzimmer / FeWo)
- Mittelfristig: Erweiterung des Hotels durch einen Anbau (Boardinghouse)
- Errichtung eines Wohnhauses (Betriebswohnen)
- Abriss abgängiger Bausubstanz
- Beordnung / Begrünung der Freiflächen
- Schaffung weiterer Parkplätze





# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- Avacon AG
- Andrea Arens (Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel)
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)
  - FB Umwelt (Untere Immissionsschutzbehörde)
  - FB Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde)
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- OOWV Brake
- EWE Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Straßenverkehrsbehörde der Stadt Varel
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)
  - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)



## **Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake**

Der OOWV gibt mehrere Hinweise zur Wasserversorgung, zur Regelung der Schmutzwasserentsorgung und zur Ableitung des Oberflächenwassers und bittet darum, diese Hinweise in die Begründung aufzunehmen.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Die Hinweise zum Thema Schmutzwasser und zur Ableitung des Niederschlagswassers werden in die Begründung aufgenommen.

## **Stellungnahme der EWE Netz GmbH**

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung und Hinweise hinsichtlich der Modalitäten bei eventuellen Netzanpassungen vorgebracht.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

## **Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie**

Es werden rechtliche Hinweise zum Umgang mit dem Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen gegeben.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.



## Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Zum B-Plan Nr. 254 haben wir bereits im Verfahren nach § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Einen Hinweis zur Oberflächenentwässerung (7.5.3 der Begründung) möchte ich noch geben.

Ich gehe davon aus, dass die Einzelheiten der Oberflächenentwässerung noch mit meiner Dienststelle abgestimmt werden. Soweit eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der K 110 erfolgen soll, ist im vorliegenden Fall die gedrosselte Einleitung (max. Meliorationsabfluss) nur in den offenen Gräben in Richtung Vorflut möglich.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Ergänzende Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden in die Begründung aufgenommen.

**Anmerkung:** Eine Einleitung in die Entwässerungsanlagen der K 110 ist nicht vorgesehen.



## Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde der Stadt Varel

Grundsätzlich bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände.

Allerdings wird bezüglich der Verkehrslärmuntersuchung im Vorfeld darauf hingewiesen, dass verkehrsbeschränkende Maßnahmen bei neuen Bauvorhaben / Umstrukturierungsmaßnahmen keine Alternative zum Erreichen des Lärmschutzes darstellen. Sofern die angesprochenen notwendigen baulichen Mindestabstände oder die Ausführung der sonstigen passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten bzw. umgesetzt werden, kann dies nicht im Nachhinein zu einer möglichen Beschränkung des öffentlichen Straßenverkehrs führen.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen keine grundlegenden Bedenken, sofern bei der Oberflächenentwässerung folgendes berücksichtigt wird:

- die Einleitung von Niederschlagsabflüssen in den Graben am nördlichen Rand des Geltungsbereichs darf keine schädlichen oder nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben,
- auf die Belange weiterer Anlieger des Grabens ist zu achten,
- sofern Grundleitungen der Oberflächenentwässerung an den Grenzgraben angeschlossen werden, ist eine bauliche Sicherung von Grabensohle und -böschungen gegen Ausspülen herzustellen,
- zunächst sollte eine Grundräumung bzw. Reprofilierung des Grabens erfolgen,
- für die Abflüsse von Stellplatzflächen und Fahrgassen ist ein wirksamer Stoffrückhalt zu gewährleisten.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Ergänzende Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden in die Begründung aufgenommen.



## **Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)**

Vor Ausführung des Vorhabens sollte als Grundlage ein aussagekräftiges Oberflächenentwässerungskonzept ausgearbeitet werden.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Der Anregung wird gefolgt. Der Begründung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept als Anlage beigefügt.





## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)

Es ist bei der Realisierung auf einen ausreichend dimensionierten „Müllplatz“ zu achten.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

**Anmerkung:** Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt wie bisher in der Form, dass sie für die Entsorgungsfahrzeuge problemlos erreichbar sind.



## Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers wurde zwischenzeitlich ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das der Begründung als Anlage 2 beigelegt wird.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 254 gefasst werden.

Die Fassung zum Satzungsbeschluss wird nachfolgend dargestellt.



[illegible]

# RAHMEN

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Nationalen Kommunalaufbauvereinsgesetzes (NKoVnG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 254 "Vareler Bruch" bestehend aus der Flurplanzeichnung, den erforderlichen textuellen Festsetzungen sowie den erforderlichen Bebauungsplänen über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Er ergäbe die Bestimmungen der Bauordnung-Vorgabe (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch vom 14.09.2021.

VareL, den \_\_\_\_\_

Stadtsenator \_\_\_\_\_

## PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 254 wurde ausgearbeitet von:



**BONER + PARTNER**  
architekten und planer  
GmbH  
Helmholtzstr. 1  
30559 Hannover  
Telefon: 0511 336 90-0  
Telefax: 0511 336 90-20  
E-Mail: [info@boner-partner.de](mailto:info@boner-partner.de)  
[www.boner-partner.de](http://www.boner-partner.de)

Ortsbürger, den \_\_\_\_\_

Planverfasser \_\_\_\_\_

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Veranlagungsbeschluss wurde in seiner Sitzung am 11.03.2021 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 254 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ veröffentlicht gemacht.

VareL, den \_\_\_\_\_

Stadtsenator \_\_\_\_\_

den \_\_\_\_\_ hat der Veranlagungsbeschluss der Stadt Varel beschlossen, mit dem folgende Planunterstützung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen (der öffentliche Auftraggeber) der öffentlichen Auflegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auflegung wurden am \_\_\_\_\_ veröffentlicht bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 254 und der Begründung haben von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

VareL, den \_\_\_\_\_

Stadtsenator \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 254 nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

VareL, den \_\_\_\_\_

Stadtsenator \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 254 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Zeitung (Ausgabe der Gemeindeförderung) bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich.

VareL, den \_\_\_\_\_

Stadtsenator \_\_\_\_\_

Inhaltsinhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrensformvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

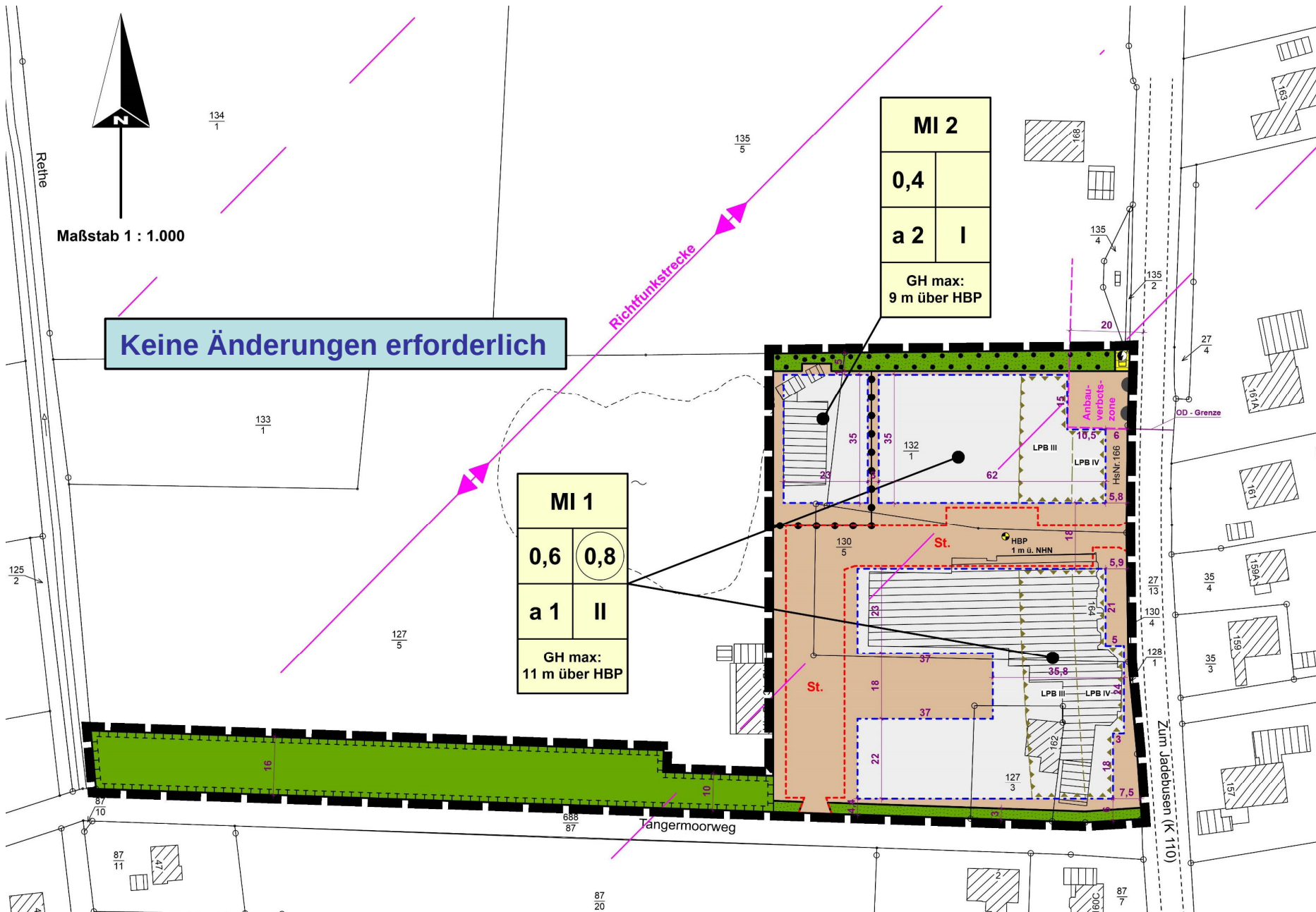
VareL, den \_\_\_\_\_

Stadtsenator \_\_\_\_\_

Inhaltsinhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht gemacht worden.

**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

# Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



## **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 (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Abweichend hiervon sind Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Im Mischgebiet (MI) 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).



## Nr. 2 Gebäudehöhe

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

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 1,00 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32440642,3 und Nord: 5919125,7.

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

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils 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.

## **Nr. 3 Bauweise**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gelten abweichende Bauweisen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 65 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker und andere untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

## **Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen**

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

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.



## Nr. 5 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 110 (Zum Jadebusen) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R_w$ , res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.



## **Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

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.



## Nr. 7 Anlage eines naturnahen Feldgehölzes (Kompensationsmaßnahme)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Folgende Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu verwenden:

### Bäume

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

### Sträucher

- Besenginster (*Cytisus scorpiarius*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Öhrchenweide (*Salix aurita*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)



## Nr. 8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

### Nr. 8.1

Im festgesetzten Mischgebiet MI 2 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. 8.2

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

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereiche des festgesetzten Mischgebietes MI 1.

## § 2 Einfriedung

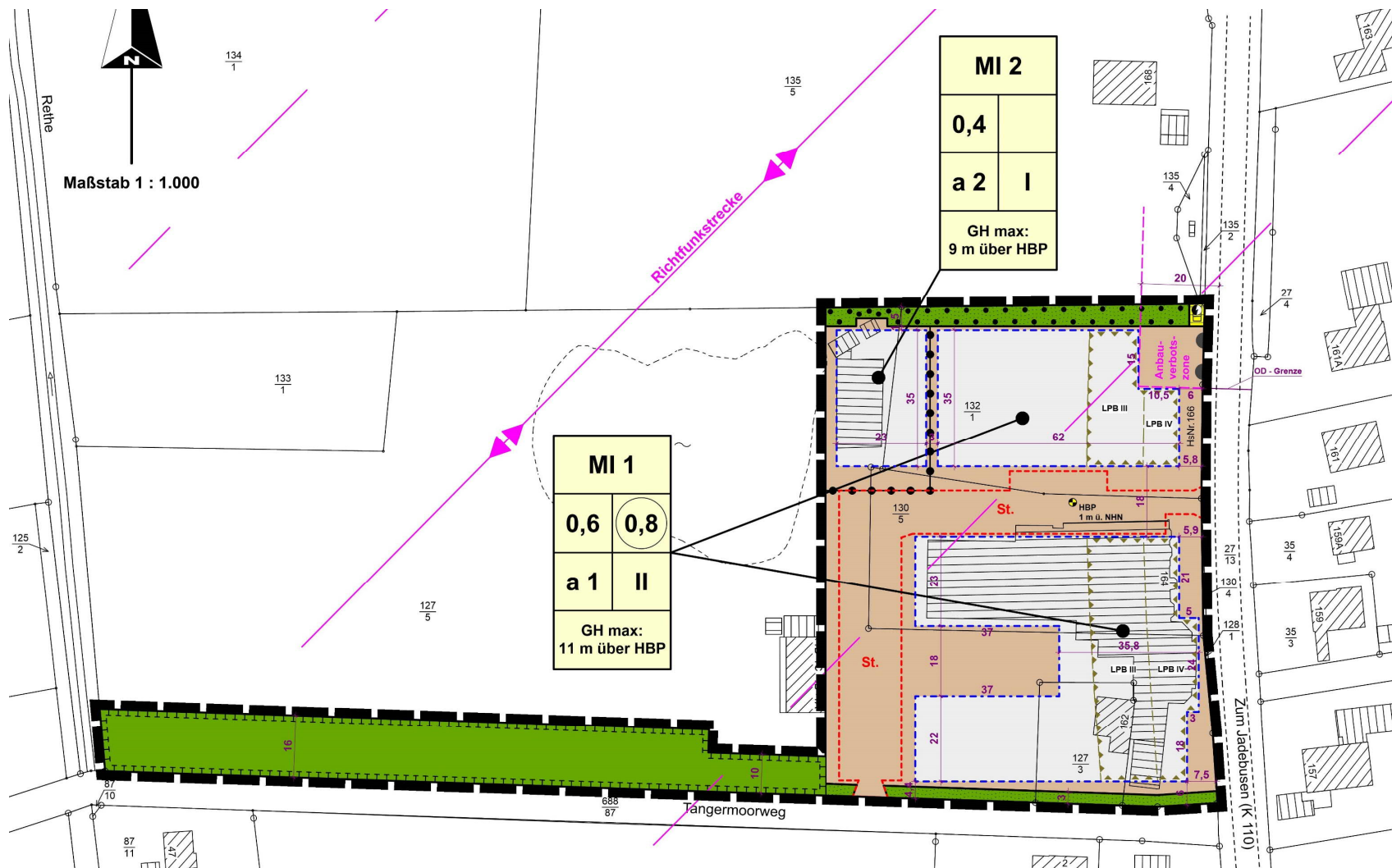
Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.



# Beschlussvorschlag

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.  
Der Bebauungsplan Nr. 254 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.



---

# Bedarfsfolien



Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken an der Straße „Zum Jadebusen“ in Dangastermoor umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen.

Hierdurch soll die Attraktivität der dort bestehenden gastronomischen Einrichtungen (Gaststätte / Hotelbetrieb) deutlich gesteigert werden.

Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bauvorhaben zu schaffen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



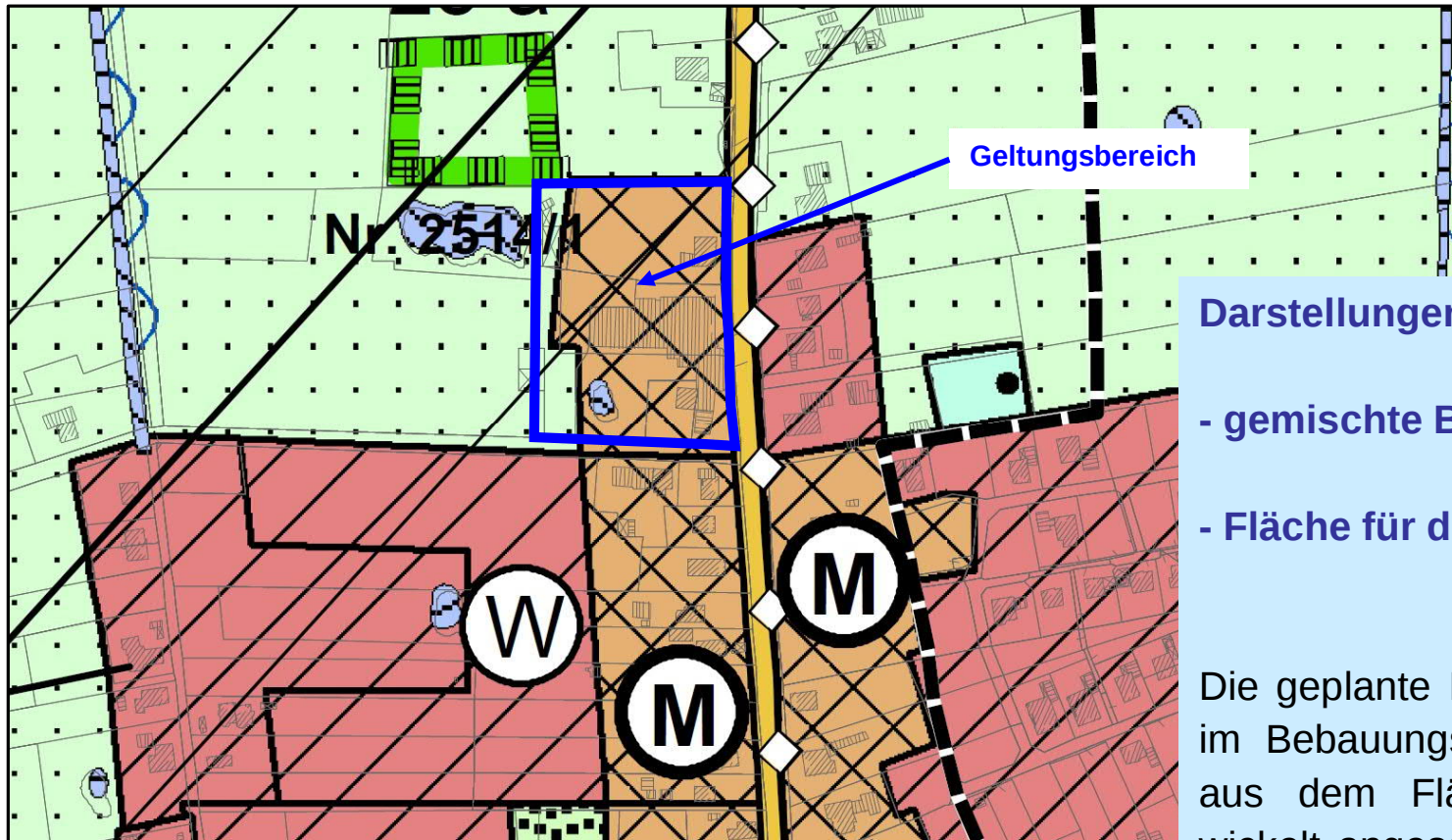
# Bestand Vorhabenfläche Luftbild



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE





## Darstellungen im FNP:

- gemischte Bauflächen (M)
- Fläche für die Landwirtschaft

Die geplante Mischgebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 254 kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (wurde mit dem Landkreis Friesland abgestimmt).

**Für den geplanten Geltungsbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.**