

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 258

Sondergebiet Hullenwiesenstraße

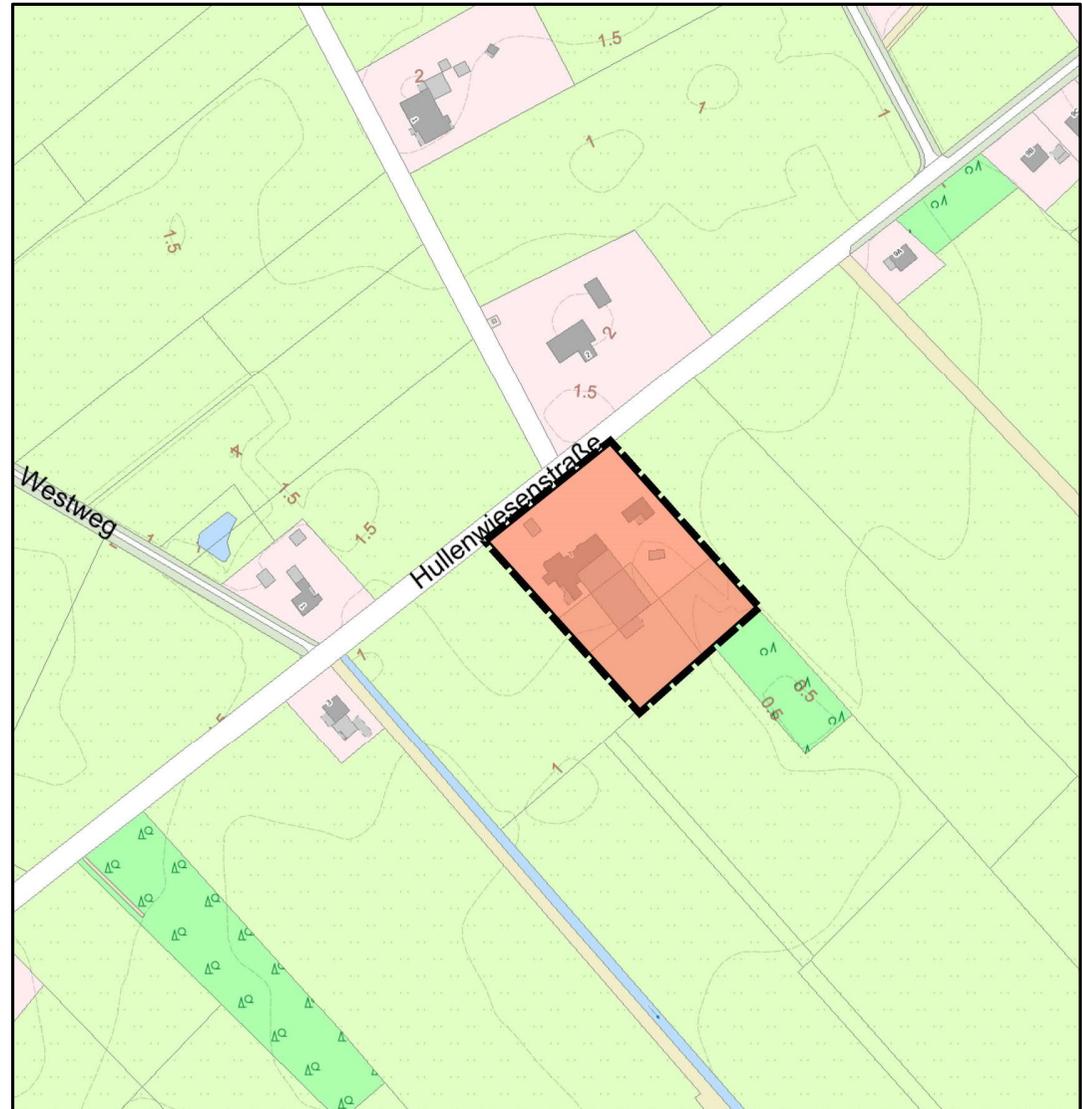
und

52. FNP-Änderung

Ortsteil Moorhausen

**Abwägungsbeschluss zu den
Stellungnahmen aus den frühzeitigen
Beteiligungsverfahren**

Auslegungsbeschluss



Planungsanlass / Planungsziele

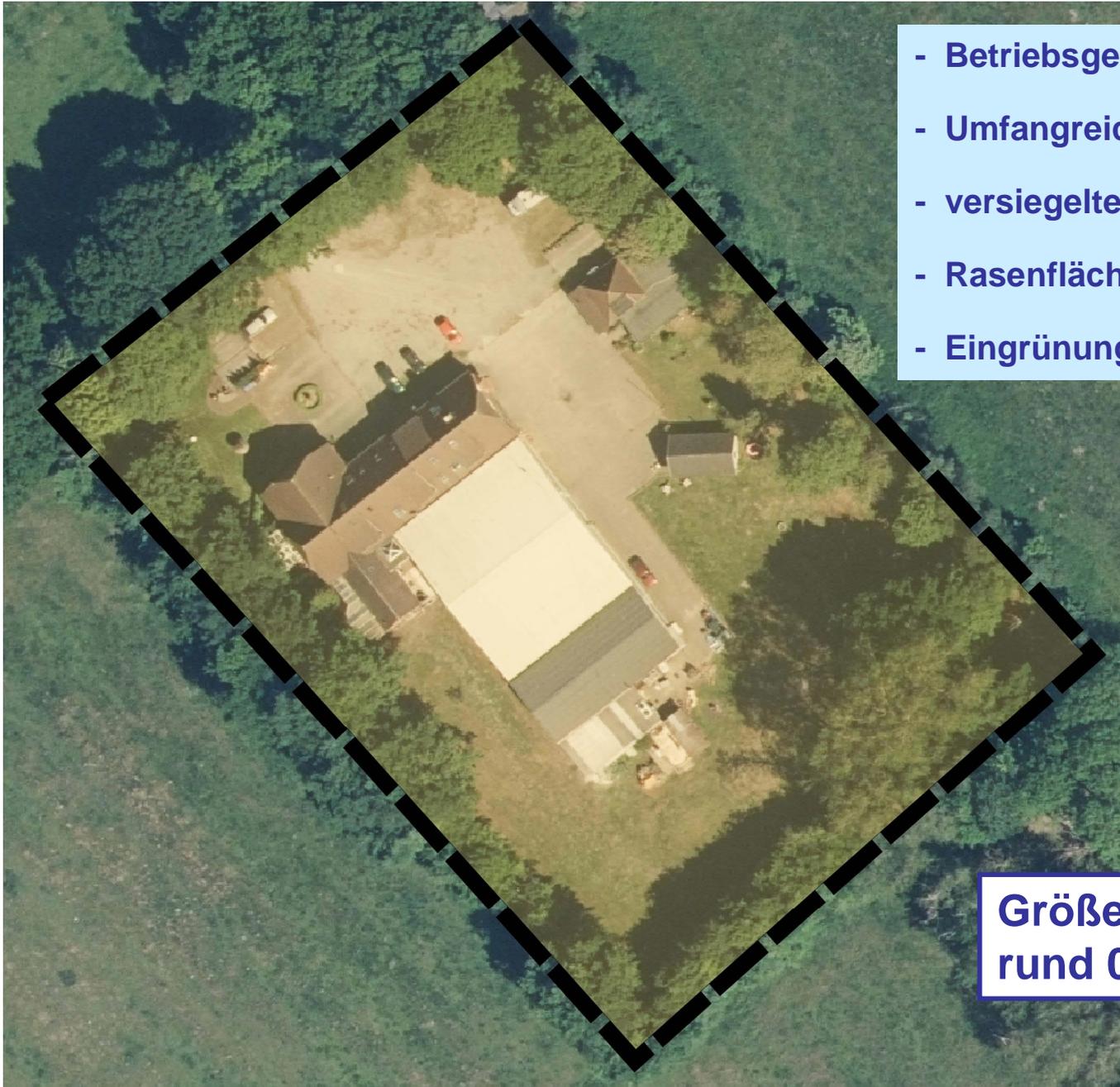
Auf dem Grundstück Hullenwiesenstraße 7 möchte sich ein dort ansässiger Schau-stellerbetrieb baulich erweitern. Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Wartungshalle sowie eines weiteren Gebäudes, in dem das Büro sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber untergebracht werden soll. Für das separat stehende Bürogebäude am Nordostrand wird nunmehr eine Wohnnutzung angestrebt.

Durch den Bau der Fahrzeughalle wird es dem Betrieb ermöglicht, den gesamten Fuhrpark auf dem Betriebsgelände unterzubringen und auch sonstige Aktivitäten an einem Standort zu bündeln. Derzeit werden mehrere Fahrzeuge noch an anderen Stand-orten untergestellt.

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. Gleichzeitig ist der FNP entsprechend zu ändern.

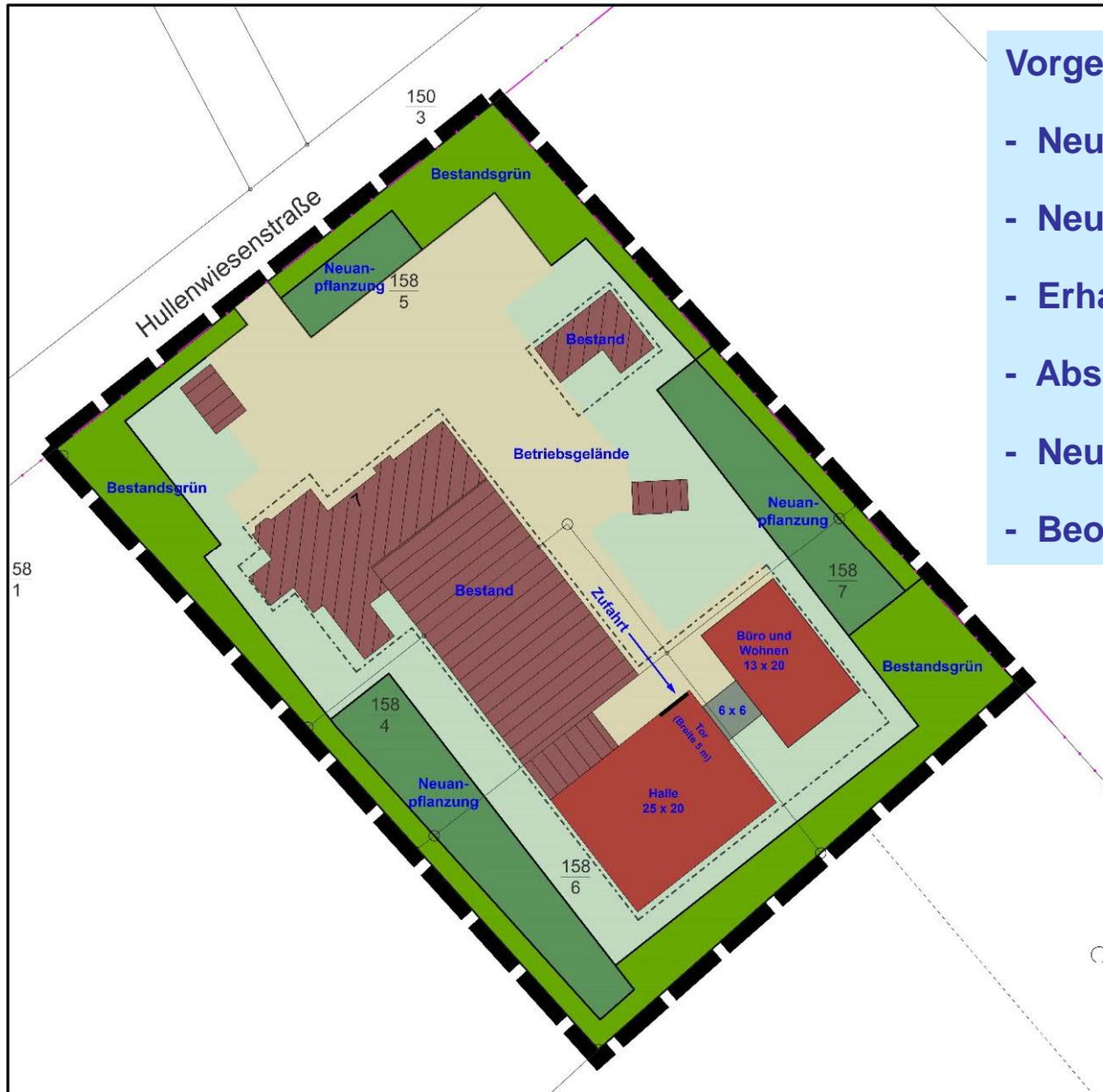




- Betriebsgelände von Schaustellerbetrieben
- Umfangreicher Gebäudebestand
- versiegelte Hofflächen / Zuwegung
- Rasenflächen / Hausgarten
- Eingrünung durch Buchenreihe

**Größe des Geltungsbereiches:
rund 0,88 ha**





Vorgesehene Maßnahmen:

- Neubau einer Fahrzeughalle
- Neubau eines Büro- und Wohngebäudes
- Erhaltung des Gebäudebestands
- Absicherung des Bestandsgrüns
- Neuanpflanzungen
- Beordnung der Freiflächen



Entwicklungskonzept - Erläuterungen





Für den geplanten Geltungsbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.



Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Betriebsgelände für einen Schau Stellbetrieb

Maß der baulichen Nutzung

- 10 Geschosflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a 1 / a 2 abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Grünflächen

- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bemalung in Meter
- Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für einen Schau Stellbetrieb“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsflächen und Betriebsgebäude für einen Schau Stellbetrieb (Werkstatt, Kfz-Halle, Lager, Büro etc.),
- maximal 8 Wohnungen;
- Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal.

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

Im Baufeld 1 gilt die abweichende Bauweise a. Hier sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im Baufeld 2 gilt die abweichende Bauweise a. Hier darf die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten.

Es sind jeweils Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulinien sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. 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. 3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Sockelhöhe
Im Sonstigen Sondergebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage und Höhe der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

Gebäudehöhe / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird der obere Bezugspunkt als Schrägpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krippenwälm, Dachaufbauten, Quergebälde). Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximale zulässige Traufhöhe.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird der obere Bezugspunkt als Schrägpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krippenwälm, Dachaufbauten, Quergebälde). Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximale zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m erhalten.

Nr. 5 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Gehölzbestand 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 Kronenbereich der Hochstämme ist von jeglicher Verriegelung freizuhalten.

Abgabe 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 1 m Meter Höhe; (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nr. 6 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und staumhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht ist. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen. Bei der Anpflanzung sind Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 100 bis 150 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 scoparius*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Grauwelle (*Saxa ornata*)
- Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Orchardweide (*Salix aurita*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)

Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einstrahlenden solaren Strahlungsenergie auszurüsten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmeweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bei: anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten abweichend, gilt Seite 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 Grundstück des Baugebietes errichtet werden. Nutzer 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 Ausschussverfahren 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, Giebeln, Dachschornsteine, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Erfindungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie baurechtsgrenzüberschreitende Anstandsflächen zu den Dachnachbarn;

Nr. 7.2
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diesen Baugebungsplan Nr. 258, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Varel, den

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Vorentwurf des Baugebungsplanes Nr. 258 wurde ausgearbeitet von:



Oderberg, den

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Baugebungsplanes Nr. 258 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ordentlich bekannt gemacht.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ordentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Baugebungsplans Nr. 258 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Baugebungsplan Nr. 258 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 5 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Baugebungsplan Nr. 258 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützig) und im Internet bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Baugebungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Baugebungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Baugebungsplanes sind Mängel in der Auslegung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland
Baugebungsplan Nr. 258
Sondergebiet Hullenwiesenstraße

Ortsteil Moorhausen

VORENTWURF

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(Stand: 23.02.2023)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den

.....
STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den

.....
Siegel

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 127 / 2022

Quelle:
Auszug aus über Oberflächen aus Luftbildaufnahmen für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.08.2022).

Verweilungsunterlagen erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalesdeutsches Institut, Kaldenburger/Varel

Varel, den

.....
Unterschrift

HINWEISE

Nr. 1 Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkehlraumamalgamente, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mündlich und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oderberg, Otter Straße 15, Tel. 0441 / 205766-10 unverzüglich gemeldet werden.

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

Nr. 3 Maßnahmen zum Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Baugebungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erhebt nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 4 Altabtragungen / Altlasten
Sollen bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Denkmalschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel
Sollen bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsstelle in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Nr. 6 Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugruben die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DIN EN 18200 zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 301 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektro- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Landwirtschaftliche Immissionen
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen herübergerufene Gerüche, Staub- und Lärmimmissionen sind als ordentlich hinzunehmen.

Nr. 9 Gesetzliche und technische Vorschriften
Die in diesem Baugebungsplan genannten Gesetze, Verordnungen und technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum „Ladeweg“ 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 2 Abweichende Bauweisen

Nr. 3 Höhe der baulichen Anlagen

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nr. 5 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Nr. 6 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie



Frühzeitige Beteiligungsverfahren

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

- Entwässerungsverband Varel
- Andrea Arens - Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel
- Avacon AG
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Telekom Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
 - 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



Frühzeitige Beteiligungsverfahren

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

- EWE Netz GmbH
- OOWV Brake
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Straßenverkehrsbehörde der Stadt Varel
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.



Zusammenfassung der Stellungnahme der EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in Ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Weiterhin werden Hinweise zu einer eventuellen Netzerweiterung gegeben.

Abwägung der Stadt Varel

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



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.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Varel

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Hullenwiesenstraße um eine auf 5,5 t gewichtsreduzierte Straße handelt. Sofern die Straße mit Fahrzeugen über dieses zulässige Gesamtgewicht genutzt wird, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

1.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

2.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen können.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben und es wird eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Funktionen vorgenommen.

zu 2.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Dabei werden die einschlägigen Vorgaben zum Umgang mit sulfatsauren Sedimenten Berücksichtigung finden.



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

1.

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Es ist jedoch zu beachten, dass sich an den Rändern des Plangebietes Gräben 3. Ordnung befinden. Diese sind in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Ergänzung in der Planzeichnung wäre zur Klarstellung hilfreich. Dies schließt auch einen Straßenseitengraben an der Hullenwiesenstraße ein. Die Grundstückszufahrt muss daher mit einer Verrohrung versehen sein, hier bedürfen Änderungen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Unterhaltungspflicht für die Entwässerungsgräben liegt anteilig auch bei dem Eigentümer der Flurstücke 158/3 und 158/2. Erschwernisse für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden, dies gilt insbesondere auch für Anpflanzungen auf der betreffend umgrenzten Fläche im Zusammenhang mit der Textlichen Festsetzung Nr. 6.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die vorhandenen Grenzgräben werden nunmehr bei der weiteren Planung berücksichtigt. Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.

Der Straßenseitengraben im Bereich der Zufahrt ist bereits verrohrt. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.



Stellungnahme Einwender A

1.

Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan Nr. 258 vom 24.03.2023. Als Anwohner des direkt gegenüberliegenden Grundstückes sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Stellungnahme Einwender A

2.

Beim fraglichen Gebiet handelt es sich um ländlich geprägten Außenbereich, in dem bereits der bestehende Betrieb in der Hullenwiesenstr. 7 einen Fremdkörper darstellt. Als wir nach Varel gezogen sind, beschränkte sich die Aktivität dort noch auf das gelegentliche Ein- und Ausfahren der Schaustellerfahrzeuge. Über die Jahre hat allerdings die Lärm- und Geruchsbelästigung durch Abgase bereits erheblich zugenommen. Es werden regelmäßig Maschinen bedient, Fahrzeuge mit Hochdruckreiniger gewaschen, Motoren laufen gelassen und es finden Arbeiten mit Niederflurfahrzeugen statt.

Unser Grundstück und damit unser Garten ist weniger als 20 Meter vom Grundstück Hullenwiesenstr. 7 entfernt, die Häuser auf den Grundstücken etwa 80 Meter. Die Arbeiten und der entsprechende Lärm beschränken sich keineswegs nur auf die Hallen, sondern werden auch auf dem Vorplatz durchgeführt, so dass die Entfernung zum Lärm eher bei ca. 30 Metern liegt.

Wir haben das bisher soweit hingenommen und die offenbare Nutzung der Hallen als Lager, u.a. mit den coronabedingten Einschränkungen für Schausteller in Verbindung gebracht und dafür Verständnis gehabt, obwohl unter anderem sogar an Sonn- und Feiertagen gearbeitet wurde und regelmäßiger An- und Abfuhrverkehr herrschte.

Wenn nun aber der Betrieb nochmal erheblich ausgeweitet würde, wird das unsere Lebensqualität durch Lärm und Geruch in einem nicht mehr akzeptablen Maße beeinträchtigen, zumal bei uns eine gesundheitliche Einschränkung besteht.

Darüber hinaus würde natürlich auch der Wert unserer Immobilie erheblich gemindert.



Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Vorab ist klarzustellen, dass auf dem Betriebsgelände zwei gewerberechtlich eigenständige Unternehmen ansässig sind, die die dort vorhandenen gewerblichen Betriebsflächen gemeinschaftlich nutzen. Der eine Betrieb (vom Senior geführt) besteht dort bereits seit rund 40 Jahren. Vor rund 8 Jahren hat der Junior ein eigenständiges Gewerbe angemeldet. Für beide im Plangebiet ansässigen Schaustellerbetriebe liegen entsprechende Nutzungsgenehmigungen vor.

Somit handelt es sich um einen gewachsenen Gewerbestandort, der sich zwar im Außenbereich befindet, der aber aufgrund der Siedlungshistorie dort seinen angestammten Platz hat.

Gleichwohl wird die Stellungnahme der Einwender A zum Anlass genommen, die Belange des Lärmschutzes nunmehr konkreter bei der Planung zu berücksichtigen. So werden nunmehr für das Sonstige Sondergebiet Lärmkontingente festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Ergänzend dazu wird in einer Lärmuntersuchung nachgewiesen, dass bei den angesetzten Lärmkontingenten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 auf dem Grundstück der Einwender deutlich unterschritten werden.

Im Kapitel 7.1 der Begründung (Teil I) wird darüber hinaus dargelegt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zu keiner unzuträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes führen.



Stellungnahme Einwender A

3.

Im Übrigen protestieren wir gegen etwaige Vorabreden zur Bebauung, die sich ggf. in der Tatsache manifestieren, dass sich das fragliche Grundstück bereits seit Anfang des Jahres keineswegs mehr in der im „Begründung des Bebauungsplanes“ (dort Abb. 6) behaupteten Ist-Situation befindet, sondern stattdessen vielmehr bereits erhebliche Abholzungs- und Ausschachtungsarbeiten vorgenommen wurden, wie nicht zu überhören und übersehen war (Vergl. Abb. 3 und 4 unten).

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenträger tatsächlich zwischenzeitlich damit begonnen hatte, im Bereich der geplanten neuen Gebäude einen Bodenaustausch vorzunehmen. Hierfür fehlte jedoch die rechtliche Grundlage, so dass für diese Maßnahme ein Baustopp verhängt wurde. Die Arbeiten dürfen erst fortgeführt werden, wenn eine Genehmigung dafür vorliegt.



Stellungnahme Einwender A

4.

Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 4.

Der Anregung, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten, wird aus den o. a. Gründen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel ist der Ansicht, dass mit den ergänzenden Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Lärmschutz) ein verträgliches nachbarschaftliches Miteinander zu erwarten ist.



Stellungnahme Einwender A

5.

Die Stadt Varel ausreichend Gewerbeflächen (auch mit Hallen) ausgewiesen hat und somit kein Grund erkennbar ist, im Außenbereich eine weitere entsprechend Fläche bzw. deren Vergrößerung zu schaffen, der über die Bequemlichkeit der Halle vor der eigenen Haustür und die Möglichkeit von Arbeiten außerhalb normaler Betriebszeiten hinausgeht.



Abwägung der Stadt Varel

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf dem Betriebsgelände zwei gewerberechtlich eigenständige Unternehmen ansässig sind, die die dort vorhandenen gewerblichen Betriebsflächen gemeinschaftlich nutzen. Der eine Betrieb (vom Senior geführt) besteht dort bereits seit rund 40 Jahren. Vor rund 8 Jahren hat der Junior ein eigenständiges Gewerbe angemeldet. Für beide im Plangebiet ansässigen Schaustellerbetriebe liegen entsprechende Nutzungsgenehmigungen vor. Somit handelt es sich um einen gewachsenen Gewerbestandort, der sich zwar im Außenbereich befindet, der aber aufgrund der Siedlungshistorie dort seinen angestammten Platz hat.

Derzeit werden mehrere Fahrzeuge noch an anderen Standorten untergestellt. Diese müssen jeweils zur Wartung, Reinigung und Bestückung zum Betriebsgelände an der Hullenwiesenstraße gebracht werden. Durch den Bau der Fahrzeughalle wird es dem Betrieb nunmehr ermöglicht, den gesamten Fuhrpark auf dem Betriebsgelände unterzubringen und auch sonstige Aktivitäten an einem Standort zu bündeln.

Der Stadt Varel ist daran gelegen, dass die ortsansässigen Betriebe erhalten bleiben, da sie für die örtliche Wirtschaft und den Arbeitsmarkt von Bedeutung sind. Deshalb hat sie sich entschlossen, das bestehende Betriebsgelände planungsrechtlich abzusichern und eine moderate bauliche Entwicklung zuzulassen.

Zwar wird damit ein Gewerbefläche außerhalb der Ortslage Varels in nicht integrierter Lage festgesetzt, doch ist dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich um einen gewachsenen Standort handelt. Darüber hinaus sind die Betriebsflächen aufgrund der bestehenden Eingrünung verträglich in das Landschaftsbild eingebunden.



Stellungnahme Einwender A

6.

Die schon bestehende Hallenfläche wird offenbar gar nicht vollständig ausgenutzt, da sie u.a. auch zum Einstellen von Oldtimern dient und zumindest in der Zeit der coronabedingten Betriebseinschränkungen auch für anderweitige Lagerungszwecke genutzt wurde (was u. a. erheblichen Lärm durch Lager und Rangierarbeiten verursacht hat). Als Beleg möchten wir exemplarisch auf einen Artikel aus der NWZ verweisen, in dem der Besitzer seine Oldtimer vor der Halle vorführt.

Abwägung der Stadt Varel

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenträger der Stadt Varel mitgeteilt hat, dass er für die Absicherung und Entwicklung seines Schaustellerbetriebs auf die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Wartungshalle sowie eines weiteren Gebäudes, in dem das Büro sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber untergebracht werden soll, angewiesen ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund erforderlich, um zukünftig unabhängig von den bislang genutzten Betriebseinrichtungen zu sein, die gemeinschaftlich mit dem anderen ansässigen Schaustellerbetrieb genutzt werden. Außerdem soll nunmehr der gesamte Fuhrpark des Schaustellerbetriebes an einem Standort untergebracht werden.

Die Stadt Varel sieht somit den Bedarf an neuen Bauflächen als gegeben an und schafft für deren Realisierung die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.



FAZIT

Den von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird gefolgt.

Den von den Einwendern A vorgebrachten Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Belange des Lärmschutzes nunmehr konkreter bei der Planung berücksichtigt werden.

Der Forderung, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes gänzlich zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Soweit erforderlich, wurden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Somit könnte nunmehr die öffentliche Auslegung erfolgen und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Fassung zur öffentlichen Auslegung (Entwurfssfassung) wird nachfolgend dargestellt.



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 258 - Planzeichnung



- Sonstiges Sondergebiet / Baufelder
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / ZdV 2 bzw. 1
- Trauf- u. Gebäudehöhen
- abweichende Bauweisen
- Grünflächen
- Pflanzerschutzgebote
- Anpflanzungsgebote



Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebsflächen und Betriebsgebäude für Schaustellerbetriebe (Werkstatt, Kfz-Halle, Lager, Büro),
2. maximal 8 Wohnungen,
3. Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal.

1.2

Innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags: 65 dB (A)

LEK, nachts: 50 dB (A)

Die Prüfung der planungsrechtl. Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.



Nr. 2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden.

Nr. 3 Abweichende Bauweisen

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

Im Baufeld 1 gilt die abweichende Bauweise a 1. Hier sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Im Baufeld 2 gilt die abweichende Bauweise a 2. Hier darf die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten.

Es sind jeweils Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. 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 Höhe der baulichen Anlagen

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

4.1 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

Im Sonstigen Sondergebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage und Höhe der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

4.2 Gebäudehöhe / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel). Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.



Nr. 5 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zu den Grenzen zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.



Nr. 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 258 sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzenqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

6.1 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (TF 6.1) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Abgänge von Bäumen 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.



6.2 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (TF 6.2) sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen 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. Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

6.3 Anpflanzungsgebot für Sträucher

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (TF 6.3) sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm. Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher die Höhe von 4 m über Grund nicht überschreitet.

6.4 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 7.1

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 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 vorh. Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 7.2

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



52. Änderung des Flächennutzungsplanes

<p>Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.500)</p> 	<p>Planzeichenerklärung</p> <ul style="list-style-type: none">  Sonderbaufläche (S) Zweckbestimmung: Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe  Grünflächen  Flächen für die Landwirtschaft  Flächen für Wald  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 	<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel diese 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung der 52. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am in bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>
<p>52. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.500)</p> 	<p>HINWEISE</p> <ol style="list-style-type: none"> Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021. 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, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. 	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab: 1 : 5.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel - </p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 52. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>
<p>PLANVERFASSER</p> <p>Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p> BONER + PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE Johann H. Boner - Dr. Helmut Gremms GbR Auf der Esst. 36 B - 26116 Varel - Dangst Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg</p> <p>Oldenburg, den Planverfasser</p>		<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p>
		<p>Feststellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 52. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.</p> <p>Varel, den Bürgermeister</p>	<p style="text-align: center;">Stadt Varel Landkreis Friesland</p> <p style="text-align: center;">52. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p style="text-align: center;">im Ortsteil Moorhausen</p>
		<p>Genehmigung</p> <p>Die 52. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Jever, den Genehmigungsbehörde</p>	<p style="text-align: center;">ENTWURF</p> <p>Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: right;">(Stand: 31.07.2023)</p>



Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 258 sowie der 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

