

STADT VAREL

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 247

**„Altenwohnungen
Simeon und Hanna“**

Begründung
(Teil I)

Entwurf

05.03.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Straßenverkehrsflächen	6
5.5	Hauptwasserleitung	6
5.9	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.10	Erhaltung von Einzelbäumen	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

ANLAGE:

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Altenwohnungen Simeon und Hanna“ der Stadt Varel, Projekt Nr. 20210033, ted GmbH, Bremerhaven, 6. Mai 2021

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des an der Oldenburger Straße vorhandenen Altersstiftes zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 247 „Altenwohnungen Simeon und Hanna“ auf. Das Diakonische Werk Varel e.V. plant die vorhandene Senioreneinrichtung auf dem Gelände entlang der Oldenburger Straße baulich zu erweitern.

Ziel der Stadt Varel ist es, die Entwicklungsperspektiven des vorhandenen Betriebes zu sichern und somit einen Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur zu schaffen. Aufgrund des demografischen Wandels besteht ein hoher Bedarf an Einrichtungen für Senioren. Auch soll dies zur Schaffung bzw. zur Sicherung von wichtigen Arbeitsstätten im Pflege-, Betreuungs- und Dienstleistungsbereich beitragen.

In städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der Nutzung an einem vorgeprägten Standort vorbereitet werden.

Entsprechend der formulierten Zielsetzung wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden in die Planung eingestellt.

Zusätzlich soll die „Radverkehrsplanung Oldenburger Straße (L 819) in Varel“ bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 247 wurde auf einer amtlichen Plangrundlage des Katasteramtes Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 2,1 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 befindet sich südlich des Vareler Stadtgebietes westlich der Einmündung des Tweehörnweges auf die Oldenburger Straße (L 819). Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist derzeit bereits mit Gebäuden des Altenstiftes bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich ein bislang unbebauter Gartenbereich.

Im Westen wird das Plangebiet durch den Vareler Wald begrenzt während nördlich Wohnbauflächen angrenzen. In östlicher Richtung und in Richtung Süden grenzt die Oldenburger Straße mit dahinterliegenden Wohnbauflächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017, zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.09.2022, ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Für den Geltungsbereich werden keine weiteren Darstellungen getroffen.

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Kreistag des Landkreises Friesland hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Friesland als Satzung beschlossen und wurde am 29.01.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht. Verbunden mit dem Beschluss war eine Änderung der in dem 2. Entwurf festgelegten vier Vorranggebiete Rohstoffsicherung Klei in Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Klei. In Bezug auf diese Änderungen wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist gem. dem RROP im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Mit dem Siedlungsflächenmodell verfolgt der Landkreis Friesland das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die zudem der Sicherung der Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und Stärkung der (Nach-)Verdichtung durch Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie die angrenzende Oldenburger Straße (L 819) als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und planerische Erweiterung des vorhandenen Altersstiftes wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim / Betreutes Wohnen dargestellt. Eine unterirdische Wasserleitung quert den Geltungsbereich. Der Betreiber der Wasserleitung, OOWV, hat mitgeteilt, dass eine Verlegung auf dem Grundstück möglich ist, eine Klärung zum neuen Verlauf wurde einvernehmlich herbeigeführt. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb von Flächen mit wasserrechtlichen Darstellungen, in diesem Fall einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet Zone III A ist dabei weitestgehend deckungsgleich mit dem im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist der bebaute Bereich dem Innenbereich (§ 34 BauGB), der unbebaute Bereich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Teil II der Begründung und ist den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wurde durch die ted GmbH, Bremerhaven ein Lärmgutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigelegt ist. In diesem Rahmen erfolgte eine Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Auf Basis der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen wurde eine zu einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbare Schutzwürdigkeit herangezogen. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planung eingestellt.

Aufgrund der von der angrenzenden Oldenburger Straße ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Es werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Auch für Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind Vorkehrungen zum Schutz von Lärmimmissionen vorzusehen. Festgesetzt wird, dass diese nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig sind. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte tags gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Lärmpegel (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) ist auf Zulassungsebene führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall nachzuweisen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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.“

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Momentan liegen keine Hinweise vor, die es erforderlich machen das Plangebiet als Altstandort einzustufen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Grundsätzlich ist das Betriebsgrundstück jedoch als gefahrenverdächtige Betriebsfläche gem. § 2 (4) BBodSchG einzustufen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Kapitel 1.0 dargelegt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die für die Erweiterung des an der Oldenburger Straße vorhandenen Altersstiftes zu schaffen. Hierzu wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 247 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Entsprechend der aktuellen Gliederung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, die für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit III festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen wird für den südlichen Bereich eine Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m, für den nördlichen Bereich von 13,50 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte maßgebend (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt der Mittelpunkt des Parkplatzes, s. Planzeichnung (7,98 m NHN). Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (H) zählt die Oberkante der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird für den südlichen Bereich eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von höchstens 25 m gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Für den nördlichen, bereits bebauten Bereich, wird entsprechend der dort vorhandenen Bebauung eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich für beide Bereiche entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung.

Die Baugrenze im östlichen Teil des Plangebietes wird überwiegend mit einem Abstand von 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze definiert. Die Baugrenzen im Westen werden überwiegend in einem Abstand von 8,00 m festgesetzt. Da hier der Mindestabstand aus Verkehrssicherheit zwischen Wald und Bebauung unterschritten wird fordert das Forstamt Neuenburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts für die betreffenden Flurstücke: „*Der Eigentümer hat alle von dem Flurstück 33/4 der Flur 20 Gemarkung Varel, Stadt der Anstalt Niedersächsische Landesforsten ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung zu dulden. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkung keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu.*“ Der Eigentümer wird eine entsprechende Dienstbarkeit vor Satzungsbeschluss eintragen lassen.

Die südliche Gemeinbedarfsfläche 2 wird durch eine 5 m breite nichtüberbaubare Fläche in zwei Baufenster geteilt. Dies dient mit der festgesetzten abweichenden Bauweise mit höchsten 25 m langen Gebäuden einer aufgelockerten Bebauung.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Bestand und für die Neuplanung von der Oldenburger Straße. Für den neu geplanten Bereich im Süden wird zur Erschließung von der Oldenburger Straße (L 819) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, die öffentlich gewidmet werden soll. Die Planung der Anbindung erfolgte durch ein Fachbüro. Die Fahrbahnbreite der zukünftigen Erschließungsstraße wurde mit einer Breite von 6,00 m geplant. Die senkrechte Anbindung erfolgt mittels Korbbögen an die vorhandene Landesstraße (L 819), entsprechend Anforderung der Straßenbaubehörde.

Entlang der Plangebietsgrenze zur Oldenburger Straße wird im südlichen Bereich ein Streifen als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieser Streifen soll die Möglichkeit eröffnen den Radweg an der Oldenburger Straße (L 819) in südlicher Richtung zu verbreitern. Hierfür wurde von einem Fachbüro ein Vorentwurf für die „Radverkehrsplanung Oldenburger Straße (L 819) in Varel“ erstellt, die entsprechend in die vorliegende Bauleitplanung übernommen wurde.

Entlang der Oldenburger Straße (L 819) wird aus Verkehrssicherheitsgründen im Bereich der Einmündungen des Büppeler Weges und des Tweehornweges auf die Oldenburger Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Hauptwasserleitung

Der mit dem OOWV abgestimmte Verlauf der zu verlegenden Hauptwasserleitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt mit einem 8 m breiten Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Der Verlauf der bestehenden Hauptwasserleitung wird nachrichtlich dargestellt.

5.6 Private Grünfläche

Im nördlichen Geltungsbereich wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd wird diese als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung werden für die Gemeinbedarfsflächen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Berücksichtigung der „Radverkehrsplanung Oldenburger Straße (L 819) in Varel“ überplant die vorhandene Eingrünung längs der Oldenburger Straße (L 819) mit einer Straßenverkehrsfläche. Zum Ersatz hierfür wird eine 2,0 m breite Fläche zur Anlage einer Strauchhecke gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB überlagernd zu der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen werden in ihrem Bestand als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Überlagernd werden diese Flächen als eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Oldenburger Straße. Zur Anbindung im Süden außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die öffentlich gewidmet werden soll.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgungsnetze.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 247 erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de