

# Bebauungsplan Nr. 230 „Kindergarten Büppel“



## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

### Satzung

Stand: 26.06.2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensvermerk.....	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Einordnung in das Stadtgebiet.....	4
2.3 Bestand .....	5
3. PLANERISCHE VORGABEN .....	5
3.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm ..	5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Varel .....	6
3.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan .....	7
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....	7
4.1 Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	8
4.3 Leitungstrasse mit Schutzstreifen sowie Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB .....	9
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 22 und § 23 BauNVO.....	9
4.5 Öffentliche und Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB .....	9
4.6 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a .....	9
5. LÄRMIMMISSIONEN.....	10
6. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	10
6.1 Erschließung.....	10
6.2 Gas- und Stromversorgung.....	10
6.3 Wasserversorgung.....	11
Abfallbeseitigung.....	11
6.4 Entwässerung .....	11
6.5 Fernmeldetechnische Versorgung .....	11
7. FLÄCHENBILANZ .....	11
8. RECHTSGRUNDLAGEN .....	12
9. HINWEISE .....	12
9.1 Baunutzungsverordnung.....	12
9.2 Bodenfunde .....	12
9.3 Altlasten.....	12

9.4	Kampfmittel.....	13
9.5	Liste standortgerechter heimischer Gehölze .....	13
9.6	Baumschutzsatzung der Stadt Varel .....	13
10.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....	14
11.	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	15

### 1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Die Stadt Varel beabsichtigt im Ortsteil Büppel den Bebauungsplan Nr. 230 – Kindergarten Büppel – aufzustellen.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Varel, für das Jahr 2019 weitere Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. Hintergrund ist ein gestiegener gesamtstädtischer Bedarf an Betreuungsplätzen. Die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen sind angesichts der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet. Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. Kindergartens in der ehemaligen Friesland-Kaserne und einer weiteren Einrichtung im Ortsteil Büppel, soll der Mangel an Betreuungsplätzen in Varel behoben werden.

Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 230 – Kindergarten Büppel – auf. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die ursprünglich für Mitte 2018 beabsichtigte Inbetriebnahme wurde um ein Jahr verschoben. Dadurch konnte der Bedarf an Kindergarten- und Kindertagesstättenplätzen genauer bestimmt werden, was zu der Entscheidung führte, die ursprünglich für drei Gruppen vorgesehene Einrichtung auf insgesamt fünf Gruppen zu erweitern. Insofern wurde die Satzungsfassung des vorliegenden Bebauungsplans an die veränderten Gegebenheiten angepasst.

### 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHRENSVERMERK

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 – Kindergarten Büppel – beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gemäß § 3 Abs. 1ff BauGB aufgestellt.

#### 2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 230 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Varel erstellten amtlichen Kartengrundlage im Maßstab von 1:500 erstellt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4.900 qm großen Bereich und befindet sich auf dem Flurstück 158/5, Flur 41, Gemarkung Varel-Land. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Eingegrenzt ist der Geltungsbereich im Westen sowie im Nordwesten von Wohnbebauung. Im Osten, Nordosten sowie Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor und auch unmittelbar angrenzend befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. In geringer Entfernung zum Plangebiet, befindet sich nördlich der Bebauungsplan Nr. 101 aus dem Jahr 1985 und südlich der Bebauungsplan Nr. 133, welcher 1997 in Kraft getreten ist; beide mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Freifläche eingegrenzt. Der Geltungsbereich wird bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft.

### 2.3 BESTAND

Im Plangebiet befindet sich derzeit landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Hochbauliche Anlagen oder relevante Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

## 3. PLANERISCHE VORGABEN

### 3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) UND REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Grundsätzlich müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Somit entwickelt sich die kommunale Planung aus übergeordneten Planungszielen und ist dahingehend abzustimmen. Das LROP des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 bzw. aus dem Jahr 2017 weist die Stadt Varel als Mittelzentrum aus. Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- sowie Versorgungsstruktur. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen für den gehobenen Bedarf und den allgemeinen Grundbedarf zu erhalten und zu entwickeln.

Ebenfalls weist das RROP aus dem Jahr 2003 die Stadt Varel als Mittelzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- sowie Arbeitsstätten und Erholungsvorsorge aus. Der Planbereich selber wird in der Planzeichnung ohne jegliche Hinweise dargestellt. Das RROP des Landkreises Friesland wird aktuell neu aufgestellt; ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor.

Grundsätzlich ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit den übergeordneten Zielen aus dem LROP und dem RROP vereinbar. Dem mit dem Bebauungsplan Nr. 230 verfolgten Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche entsprochen und ist somit mit den Zielen des LROPs und des RROPs gemäß § 1 Abs. 4 BauGB konform. Des Weiteren stellt die Integration eines Kindergartens eine optimale Ergänzung der sozialen Infrastruktur dar und trägt insofern zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel bei.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT VAREL

Die Stadt Varel weist in dem 2006 aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft aus. Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die städtebauliche Planungsabsicht für den Kindergarten ebenfalls zu dokumentieren, wird ein Änderungsverfahren des FNPs vorgenommen. Dieser wird im Parallelverfahren zum 37. Mal geändert. In Zukunft wird das Plangelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne inhaltlich deckungsgleich.

*Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2006 der Stadt Varel mit dem Änderungsbereich der 37. FNP-Änderung*



Quelle: FNP der Stadt Varel (2007) und eigene Darstellung.

### 3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet als Biotoptyp mit geringer Bedeutung, als Gefährdungsbereich um empfindliche Biotope; Moorboden mit erhaltenem Torfhorizont und rezenter Torfauflage sowie einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung dar. Des Weiteren weist der Geltungsbereich eine hohe Winderosionsgefahr mit Dauervegetation und hoher Nitratauswaschung auf. Im Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan wird eine umweltverträgliche Nutzung, Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen beschrieben.

Aktuell befindet sich der Landkreis Friesland in der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes, jedoch liegt noch keine rechtskräftige Fassung vor. Nach Rücksprache mit dem Landkreis wurde darauf verwiesen, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 230 ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft werden soll. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen so abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung des Vorsorgegebietes nicht erfolgt. Durch die Ausweisung einer rund 0,5 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzung von Natur und Landschaft. Des Weiteren sind keine relevanten Emissionsausstrahlungen zu erwarten. Alternative Standorte wurden von Seiten der Stadt ausgiebig gesucht und geprüft. Jedoch stehen aktuell keine Flächen im Bereich des Siedlungskörpers zur Verfügung oder die Planung führt zu einer Zerschneidung des Freiraums.

Auf der Grundlage des gestiegenen Bedarfs an Betreuungsplätzen und der fehlenden Möglichkeit Bestandseinrichtungen zu erweitern, muss die Stadt schnell handeln, um für das Jahr 2019 Kindertagesplätze anbieten zu können. Nach Prüfung von alternativen Standorten ist die Wahl auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 gefallen. Das Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein, so dass es zu keiner wesentlichen Zerschneidung der Landschaft kommt.

Der Landschaftsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2004 weist das Plangebiet als Fläche mit geringer Biotop-Bedeutung und mittleren Grundwasserneubildung aus.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

### 4.1 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS

Das Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Begriff Gemeinbedarf beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage

der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Unabhängig vom Träger verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Diese Voraussetzung sieht das Bundesverwaltungsgerichts als wesentlichen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche an [BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, Az.: 4 C 3/03].

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ [vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1996, Az.: 4 C 17.95] zu beschreiben sind. Ein Kindergarten ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung einzuordnen. Durch die Errichtung eines Kindergartens wird das Versorgungsangebot an Betreuungsplätzen und das Gemeinwohl der Stadt Varel gesteigert.

Neben der Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgeschrieben.

#### 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Auf Grund eines sehr großzügigen Baufensters und zur Vermeidung einer ungewollt großflächigen Versiegelung wird im Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,5 festgelegt. Basierend auf der Hochbauplanung, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Vollgeschoss ermöglicht. Die Stadt strebt aus funktionalen Gründen den Bau eines Gebäudes in Form eines Flachbaus an. Alle Räumlichkeiten sollen ebenerdig angelegt werden, um jegliche Barrieren in Form von Treppen zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe im Sinne des § 18 BauNVO mit einer Firsthöhe von maximal 7,50 m bestimmt. Die Höhenfestsetzungen wurden an die benachbarte Wohnbebauung angepasst, um eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung des Gesamtgeländes zu erreichen. Der Bezugspunkt für die Messung der Gebäudehöhen wird im Geltungsbereich bei minus 1,21 Metern gegenüber der Fahrbahn der angrenzenden Neudorfer Straße festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 4.3 LEITUNGSTRASSE MIT SCHUTZSTREIFEN SOWIE LEITUNGSRECHT

Zur Sicherung und zur Verlegung einer Ver- und Entsorgungsleitung (Regenwasserkanal), wird die in der Planzeichnung gekennzeichnete Leitungstrasse mit Schutzstreifen zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und das Anpflanzen von Bäumen ist unzulässig.

#### 4.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Parallel zum Start der Bauleitplanung in 2016 wurden erste Entwürfe für den Hochbau entwickelt und Anfang 2018 überarbeitet als sich der nochmals gesteigerte Bedarf konkretisierte (siehe Kapitel 1). Aufgrund der veränderten Konzeption wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans vergrößert.

Das Hauptgebäude der Kindergartenstätte soll aus funktionalen Aspekten ebenerdig realisiert werden. Die Vorentwürfe sehen bei einer maximalen Auslastung der Einrichtung, eine voraussichtlichen Gebäudelänge von über 60 m vor. Bei maximaler Auslastung der Einrichtung, werden 25 Kindergartenplätze und 60 Krippenplätze geschaffen, welches eine gewisse Größe des Gebäudes erfordert. Aus diesem Grund und zur optimalen Ausnutzung des rechteckigen Bauteppichs, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Dem zufolge sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Innerhalb des Baufensters werden die einzelnen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung geregelt.

#### 4.5 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Zur Gewährleistung eines möglichst hohen Grünanteils und zur Sicherung des Wurzelbereiches der in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wachsenden Bäume, wird im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 230 eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die private Grünfläche ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Zur Erschließung des Kindergartens ist die Anlage von zwei maximal 6,50 Meter breiten Zufahrten durch die private Grünfläche zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung, ist ebenfalls als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Innerhalb der Grünfläche soll eine fußläufige Erschließung des Kindergartens zur Bürgermeister Osterlohstraße ermöglicht

werden. Um dies gewährleisten zu können, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche das Anlegen eines Fußweges in einer Breite von 2,5 m zulässig.

## 5. LÄRMIMMISSIONEN

Die Nachbarschaft zwischen einem Kindergarten und benachbarter Wohnbebauung ist grundsätzlich als verträglich einzustufen. Seit der Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Jahr 2011, mit der geklärt wurde, dass Kinderlärm keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Lärmschutzrechtes ist und somit auch keine erhebliche Belastung darstellt, ist dies bundesgesetzlich geklärt. Dies wurde inzwischen auch in einschlägigen Urteilen bestätigt. Nach § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG sind somit Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und damit keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (VGH Hessen, 25.02.2017 - 3 B 107/17).

Im vorliegenden Planungsfall wird dieser Regelfall nicht außer Kraft gesetzt. Die Hochbauplanung der Einrichtung nimmt - soweit möglich - auf die Lärmschutzinteressen der Nachbarschaft Rücksicht. Die Frei- und Spielbereiche werden weitestgehend in Richtung Südosten orientiert und damit weg von der angrenzenden Bebauung. Auch die Stellplätze auf dem Grundstück werden zwischen dem geplanten Gebäude und der Neudorfer Straße in Richtung Südosten geplant. Dadurch wird eine weitgehende Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft bereits in der baulichen Konzeption des Kindergartens an den Tag gelegt. Dennoch auftretende Lärmimmissionen werden seitens der Stadt Varel als hinnehmbar eingestuft.

## 6. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 6.1 ERSCHLIESSUNG

Die Gemeinbedarfsfläche wird über die Neudorfer Straße erschlossen. Fußläufig ist das Plangebiet von der Bürgermeister-Osterloh-Straße über die öffentliche Grünfläche erreichbar.

### 6.2 GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße.

### 6.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Versorgungssystem des Wasserwerkes Varel über einen Anschluss an die Bürgermeister-Osterloh-Straße.

### 6.4 ABFALLBESEITIGUNG

Der Landkreis Friesland entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die in seinem Gebiet anfallenden Abfälle gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Niedersächsischen Abfallgesetzes und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

### 6.5 ENTWÄSSERUNG

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung wird für die Gemeinbedarfsfläche über die Anbindung an die Bürgermeister-Osterloh-Straße erfolgen. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll entweder über eine Rohr- bzw. Rigolenversickerung auf dem Gelände sichergestellt werden oder es wird mit Hilfe einer im nördlichen Bereich des Plangebietes neu zu verlegenden Leitung der Anschluss an das offene Grabensystem der Umgebung hergestellt. Die grundsätzliche Aufnahmefähigkeit des Grabensystems wird vom Entwässerungsverband Varel positiv eingeschätzt. Ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist allerdings noch durchzuführen.

### 6.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über entsprechende Leitungen der EWE.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Planung	Fläche in qm
Gemeinbedarfsfläche	4.242
Öffentliche Grünfläche	260
Private Grünfläche	375
<b>Gesamt</b>	<b>4.877</b>

## 8. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den jeweilig gültigen Fassungen:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung 2017
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz z. BNatSchG
- NBauO - Niedersächsische Bauordnung
- NKomVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
- PlanzV - Planzeichenverordnung

## 9. HINWEISE

### 9.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

### 9.2 BODENFUNDE

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege -, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder 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.

### 9.3 ALTLASTEN

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

#### 9.4 KAMPFMITTEL

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

#### 9.5 LISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

##### **Pflanzliste ungiftiger Sträuchern für den Kindergartenbereich**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avelana	Gemeine Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgares	Gemeiner Flieder.
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Potentilla canadensis	Fingerstrauch
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Cornus alba	Purpur-Hartriegel
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Hibiscus syriacus	Rosen-Eibisch
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Spiraea bumalda	Spierstrauch

#### 9.6 BAUMSCHUTZSSATZUNG DER STADT VAREL

Die von der Stadt Varel im Jahr 1985 aufgestellte Satzung zum Schutz von Baumbeständen, hat die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 angrenzende Eichenallee zum Schutz gesichert.

## 10. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Die zusammenfassende Erklärung im Sinne des § 10 a BauGB soll darlegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit umweltbezogenen Aspekten eingegangen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wies die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland im April 2017 darauf hin, dass ein Umweltbericht zu erstellen ist bzw. die Eingriffsregelung vollständig abzuarbeiten ist. Die Stellungnahme war zum damaligen Zeitpunkt korrekt, da sich die Stadt Varel angesichts eines sich akut abzeichnenden Bedarfs an Kindergartenplätzen dazu entschieden hatte, sehr kurzfristig mit der vorliegenden Bauleitplanung in das Vorverfahren einzutreten, obwohl noch keine Umweltbericht vorlag. Der Umweltbericht wurde dann in die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung integriert.

Private Einwender hatten im frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf mögliche Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr hingewiesen. Dazu hatte die Stadt Varel bereits im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Beurteilung anfertigen lassen, die die grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzungszuordnung nachwies. Darüber hinaus werden die Wünsche der Anwohner bezüglich abschirmender Maßnahmen an der Grundstücksgrenze im Rahmen der Vorhabendurchführung in Abstimmung mit den Anwohnern berücksichtigt.

## 11. VERFAHRENSÜBERSICHT

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 22.12.2016 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 – Kindergarten Büppel beschlossen.

### **Frühzeitige öffentliche Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.01.2017 mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 230 – Kindergarten Büppel – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04. bis zum 22.05.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum Jadebusen 20 in 26316 Varel, ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

**Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss wurde am XXXXX.2018 durch den Rat der Stadt Varel gemäß § 10 BauGB gefasst.

**Aufgestellt:**

Planverfasser

Stadt Varel  
Fachbereich 4

M.A. Anja Bach / O. Freitag