

STADT VAREL

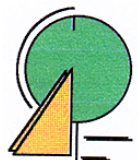
Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 236

„Erweiterung Deutsche WindGuard“

Begründung
(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	3
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	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	7
5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.7 Erhaltung von Einzelbäumen	8
5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	9
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Verfahrensübersicht	10
7.2.1 Öffentliche Auslegung	10
7.3 Planverfasser	10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines an der Oldenburger Straße ansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 236 „Erweiterung Deutsche WindGuard“ auf.

Das etwa 0,9 ha umfassende Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Bundesautobahn 29 (BAB 29). Nördlich des Plangebietes verläuft die Wiefelsteder Straße (L 819). Die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen wurden in jüngster Zeit aufgeforstet. Östlich des Plangebietes befinden sich alte Gehölzbestände und einige Wohnhäuser. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Grünland.

Die Deutsche WindGuard GmbH plant den Neubau eines Bürogebäudes für 80 – 100 Mitarbeiter und die Schaffung zusätzlicher Stellplätze südlich des vorhandenen Betriebsgeländes.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelten derzeit die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 95 aus dem Jahr 1985. In diesem sind an der südlichen Grenze Anpflanzflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Diese Festsetzungen entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten und den Entwicklungsvorstellungen des ansässigen Betriebes. Der Bebauungsplan Nr. 95 wird daher im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 anteilig überplant.

Ziel der Stadt Varel ist es, die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Betriebes zu sichern und somit die lokale Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu stärken. Dies soll zur Schaffung bzw. zur Sicherung von wichtigen Arbeitsstätten beitragen. In städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der gewerblichen Nutzung an einem vorgeprägten Standort vorbereitet werden.

Entsprechend der formulierten Zielsetzung, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Die Baufenster werden so dimensioniert, dass der gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung des Waldabstandes und der Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz, ausreichend Spielraum geboten wird. Die im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzten Anpflanzmaßnahmen werden an die südliche Grenze des Plangebietes verlagert. Darüber hinaus werden zwei an der westlichen Grenze des Plangebietes befindliche Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung wurden im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Gutachten geprüft. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen aufgenommen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Varel überwiegend als Aufforstungsfläche ausgewiesen. Lediglich im nördlichen Randbereich sind bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB aufgestellten 41. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

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.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 236 wurde auf einer amtlichen Plangrundlage des Katasteramtes Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 0,9 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 befindet sich südlich des Vareler Stadtgebietes zwischen der Autobahnabfahrt „Varel / Obenstrohe“ und der Oldenburger Straße (K 340). Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist derzeit noch überwiegend unbebaut und wird als Grünland genutzt. Lediglich am nördlichen Rand befinden sich bauliche Anlagen des ortsansässigen Gewerbebetriebes.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Autobahnabfahrt „Varel / Obenstrohe“ begrenzt, während südlich Aufforstungsflächen angrenzen. Unmittelbar östlich befinden sich ein Wohnhaus und alte Gehölzbestände. Nördlich grenzt das Betriebsgelände der Deutsche WindGuard GmbH 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

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017), wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet südwestlich dieses Mittelzentrums Varel. Weitere Aussagen werden hierin nicht getroffen.

Der Bereich des Plangebietes ist zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP, 2012, Seite 2 ff.). Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden soll, um insbesondere kleinen und mittleren

Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP 2012, Seite 3). Die vorliegende Planung zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Dieser Planung entgegenstehende Aussagen sind dem LROP nicht zu entnehmen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Generell sind die Mittelzentren des Landkreises Friesland (Jever und Varel) so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt werden. Darüber hinaus ist Varel entsprechend der mittelzentralen Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gekennzeichnet.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame planerischen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes an einem bereits vorgeprägten Standort 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, sind im Bereich Obenstrohe und auch innerhalb des Plangebietes umfangreiche Wald- und Aufforstungsflächen ausgewiesen. Lediglich an der nördlichen Grenze des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen vor. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde die Idee eines Waldrings Obenstrohe entwickelt. Die Umsetzung gestaltet sich auf Grund der heterogenen Eigentumsverhältnisse allerdings seit jeher schwierig. Da sich die potenzielle Erweiterungsfläche am Rand der geplanten Aufforstung befindet, ist eine Umwandlung in gewerbliche Baufläche aus Sicht der Stadt Varel vertretbar. Um die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und die geplante Entwicklung bauleitplanerisch vorzubereiten, erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die Aufstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung.

Für den nördlichen Randbereich des Plangebietes gelten die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 95 aus dem Jahr 1985. Hierin sind Anpflanzmaßnahmen und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen nicht den aktuellen Gegebenheiten und den Entwicklungsvorstellungen des ansässigen Gewerbebetriebes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 wird der Bebauungsplan Nr. 95 daher anteilig überplant.

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. 236 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

In 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).

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweitung der vorhandenen gewerblichen Nutzung vorgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der Bundesautobahn 29, sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Hierzu wurde ein Schallgutachten zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro itap, Oldenburg¹ erarbeitet.

Hiernach werden die für Gewerbegebiete zulässigen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 236 Lärmschutzvorkehrungen in Form passiver Schallschutzmaßnahmen verbindlich geregelt. Das Plangebiet befindet sich laut dem Schallgutachten innerhalb des Lärmpegelbereiches IV gem. DIN 4109, in dem Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten sind. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass es für die geplanten Nutzungen zu keiner unverträglichen Belastung aufgrund des Verkehrslärms kommt.

In dem oben genannten Gutachten wurden ferner die Gewerbelärmimmissionen betrachtet. Eine konkrete Beurteilung der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Gewerbelärmimmissionen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend möglich, da aktuell noch keine Vorhabenplanung vorliegt. Eine Ermittlung der aktuellen gewerblichen Geräuschbelastung auf die bestehende Wohnbebauung hat allerdings ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten mit ausreichender Sicherheit eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes sind ein zusätzliches Bürogebäude und ein Mitarbeiterparkplatz vorgesehen, die lediglich im Tageszeitraum genutzt werden. Der Parkplatz ist am westlichen Rand des Geltungsbereichs, mit ausreichendem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung geplant. Daher ist davon auszugehen, dass es zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen an der vorhandenen Wohnbebauung kommt. Näheres ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß diesem ist für eine

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): Schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung des Firmenstandortes der Deutsche WindGuard GmbH an der Oldenburger Straße in Varel, 12. März 2018

konfliktfreie Oberflächenentwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Der Standort für das RRB wird im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Varel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

4.4 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (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.“

4.5 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

Dem eingangs erläuterten Planungsziel entsprechend, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe.

Im Sinne der kommunalen Zielsetzung, im innerstädtischen Bereich der Stadt Varel eine ausgewogene Handelsstruktur zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden, wird eine Regelung zur Koordinierung der Einzelhandelsnutzungen aufgenommen. Folglich sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten sowie den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste der Stadt Varel ("Vareler Liste") nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind lediglich als Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig und dies auch nur, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 236 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 0,8 festgesetzt.

Die Mitarbeiterzahl der Deutsche WindGuard GmbH ist aufgrund der positiven Entwicklung des Unternehmens in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Mit dem Neubau eines zusätzlichen Bürogebäudes sollen zum einen die Arbeitsbedingungen für die derzeitigen Mitarbeiter verbessert, zum anderen aber auch die Grundlagen für eine Erweiterung des Unternehmens geschaffen werden. Um den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen des Unternehmens gerecht zu werden, ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes erforderlich, welches sich in seinen Abmaßen an dem vorhandenen Bürogebäude orientiert. Daher wird im Bebauungsplan Nr. 236 eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Diese Festsetzung entspricht den Inhalten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans Nr. 95.

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte maßgebend (§ 18 (1) BauNVO). Der untere Bezugspunkt wird auf + 3 m Normalhöhennull festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die Oberkante der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbenutzung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Zur Wahrung der Bauverbotszone der westlich angrenzenden BAB 29 gem. § 9 (1) FStrG wird die Baugrenze im westlichen Teil des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 17 – 20 m zur Geltungsbereichsgrenze definiert. Dies entspricht einem Abstand von 40 m von der Fahrbahnbegrenzung der BAB 29. Zu den im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein. Wie bereits oben erläutert ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes vorgesehen. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich allerdings ein eingeschossiges Wohnhaus (Oldenburger Straße 67). Im Rahmen der Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass der geplante Büroneubau einen ausreichenden Abstand zu dem Wohngebäude einhält, um eine optisch bedrängende Wirkung auszuschließen und eine ausreichende Belichtung des Gebäudes auch zukünftig sicherzustellen. Daher werden die Baugrenzen in diesem Bereich in einem Abstand von 10 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der zukünftig einzuhalten- de Abstand geht somit über die durch die niedersächsische Bauordnung geforderten Grenzabstände hinaus.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster ist somit ausreichend dimensioniert, um dem Betrieb einen ausreichender Entwicklungsspielraum einzuräumen, während zeitgleich ein angemessener Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichergestellt wird.

5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird im südlichen Teil des Plangebietes angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Verletzung und Tötung von Tieren weitestgehend auszuschließen, ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Daneben sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind

die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan Nr. 95 wurden an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches Anpflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden flächengleich an die südliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 236 verlagert. Dementsprechend wird hier eine 10 m bzw. 24 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze mit den in der textlichen Festsetzung angegebenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Die an der westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5 m, ausgehend von der Stammmitte der Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage des im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 236 ermittelten Lärmpegelbereichs (IV) gemäß der DIN 4109-1 (Fassung 2016-07) werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches sind für Wohn- und Schlafräume in Betriebsleiterwohnungen sowie für Büroräume u. ä. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.):

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Die o. g. DIN Vorschrift kann bei der Stadt Varel eingesehen werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Geltungsbereiches erfolgt über das nördlich des Plangebietes gelegene Betriebsgelände der Deutsche WindGuard GmbH, welches an die Oldenburger Straße angebunden ist.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgernetze.

- **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**
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter notwendig. Der Standort des RRB wird im Bebauungsplan Nr. 236 planungsrechtlich gesichert.
- **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-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **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 Verfahrensübersicht

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.1 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Stadt Varel,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 236 erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*