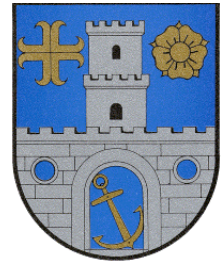


Stadt Varel

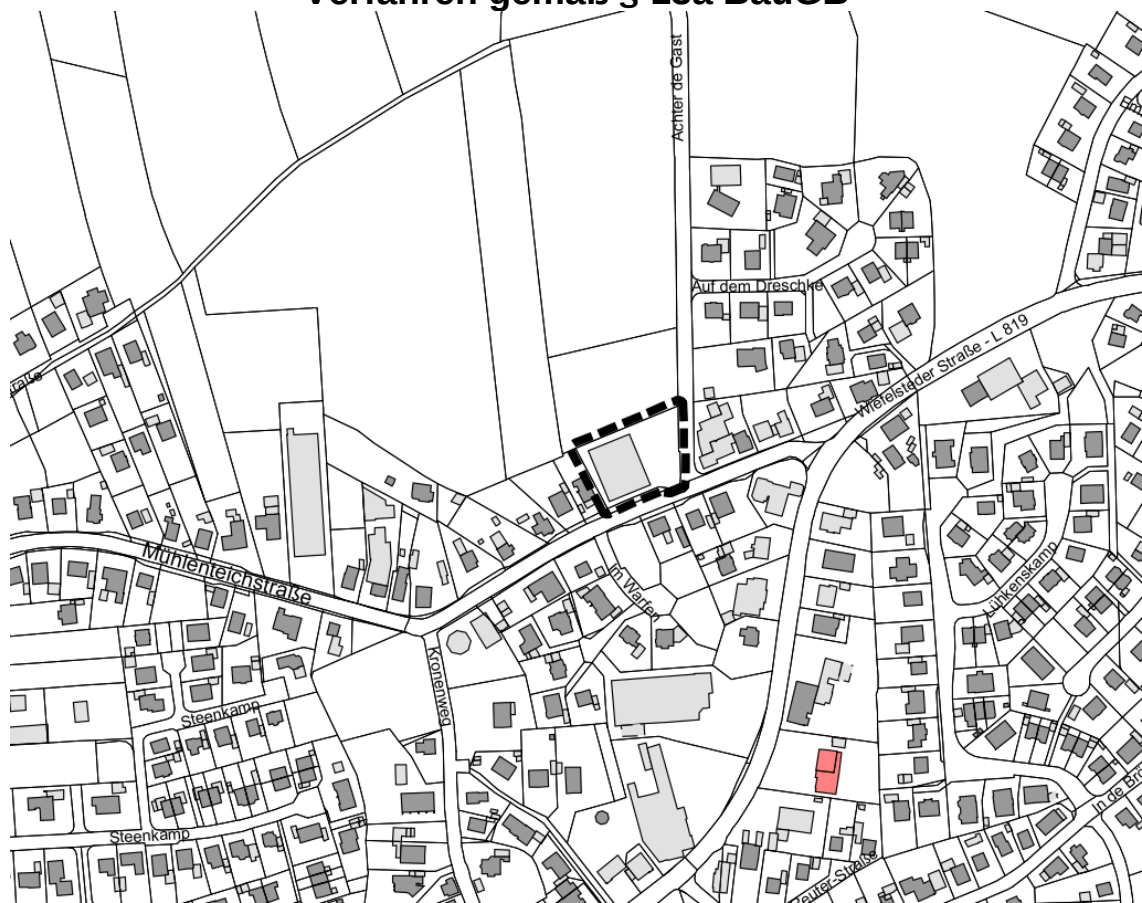
Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 240

„Altstandort EDEKA-Obenstrohe“

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Februar 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1 EINLEITUNG	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.3 Beschreibung des Plangebietes	1
1.4 Planungsrahmenbedingungen	1
1.5 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	2
2 ZIELE DER PLANUNG.....	3
3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise	4
3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	4
3.5 Fläche und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen	5
3.6 Sonstige Festsetzungen	5
3.7 Hinweise	5
4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG.....	6
4.1 Relevante Abwägungsbelange.....	6
4.1.1 Raumordnerische Belange	7
4.1.2 Verkehrliche Belange	7
4.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	7
4.1.4 Belange von Natur und Landschaft.....	8
4.1.5 Natura 2000-Verträglichkeit.....	9
4.1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
4.1.7 Belange des Artenschutzes.....	9
4.1.8 Darstellung von Landschaftsplänen	11
4.1.9 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel.....	11
4.1.10 Belange der Archäologie und Denkmalpflege	11
4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
4.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	11
4.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	12
4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	12
6 VER- UND ENTSORGUNG.....	12
7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	13

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Varel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor die Umsiedlung und den Neubau eines Vollsortimenters in Varel Obenstrohe von der Landesstraße 818 „Mühlenteichstraße“ an die Landesstraße 819 „Wiefelsteder Straße“ durchzuführen und planungsrechtlich abzusichern. Zur Vorbereitung wird in einem weiteren Planverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237 aufgestellt sowie die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In Ergänzung und Steuerung soll der frei werdende Altstandort an der Mühlenteichstraße einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich bereits wohnbauliche Flächen dar.

Die Stadt Varel unterstützt das Vorhaben und führt diese Planung als beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB durch.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 umfasst ausschließlich die Flächen des Altstandortes nördlich der Mühlenteichstraße mit dem Flurstück 233/7 der Flur 32 in der Gemarkung Varel-Land. Die Grenzen des Geltungsbereiches sowie die Flurstücksbezeichnungen sind aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt 2.823 m².

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles Obenstrohe in unmittelbarer und fußläufiger Entfernung zum geplanten Umlagerungsstandort des Vollsortimenters. Die umgebende Bebauung beidseitig der Mühlenteichstraße ist gekennzeichnet durch weitgehend eingeschossige Wohngebäude mit einer Durchmischung von kleingewerblichen Nutzungen und Restaurants.

An der Mühlenteichstraße befinden sich zwei ortsbildprägende Einzelbäume direkt südlich des Plangrundstückes sowie vereinzelte Gehölze auf dem Parkplatz; die weiteren Grundstücksgrenzen sind gehölzfrei. Nördlich angrenzend beginnen großräumige landwirtschaftliche Flächen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Entwurf Januar 2019

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Januar 2019 für den Landkreis Friesland wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren sind im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Die zentralen Siedlungsgebiete sind Standorte von tragfähigen Einrichtungen der allgemeinen Daseinsfürsorge und einer leistungsfähigen Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Der zentrale Bereich der Stadt Varel sowie die Ortslage Obenstrohe sind als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

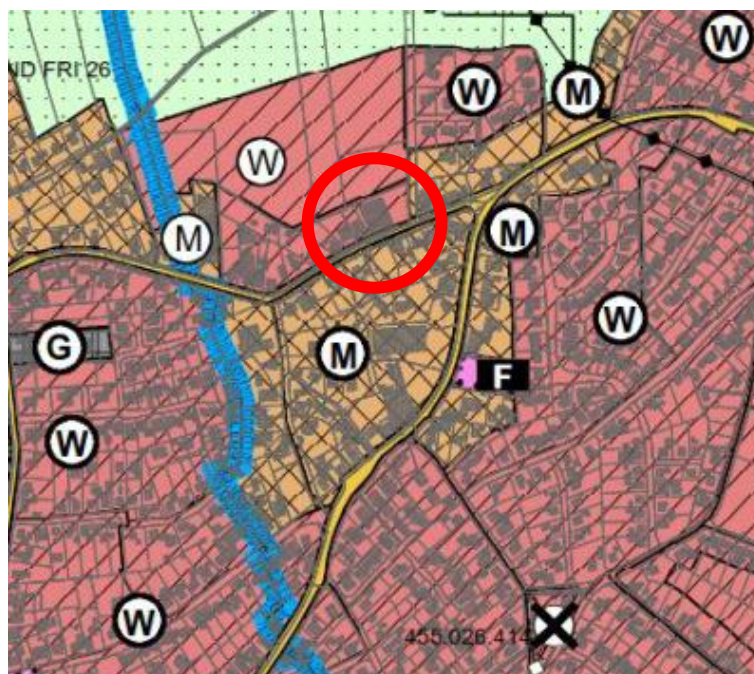
Die geplanten Flächenfestsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen den Zielen der Regionalplanung für ein Mittelzentrum.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich sowie die angrenzenden Flächen bereits Wohnbauflächen dar. Östlich und südlich hiervon sind gemischte Bauflächen dargestellt, die den zentralen Ortsbereich von Obenstrohe mit dem Schwerpunkt der Versorgungseinrichtungen umfassen.

Die beiden Landesstraßen 818 und 819 werden als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan deklariert.

Die geplante wohnbauliche Nachnutzung des Altstandortes geht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konform.



Für die Flächen des Plangebietes gibt es keinen Bebauungsplan. Dementsprechend wäre der Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen müssen. Zur planerischen Absicherung einer ausschließlich wohnbaulichen Nachnutzung steuert die Stadt Varel an dieser Stelle über die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.5 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Varel verfolgt mit dieser Bauleitplanung eine sinnvolle Nachnutzung eines bereits fast vollständig versiegelten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Somit werden keine Freiflächen bzw. derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Nachnutzung des Altstandortes ermöglicht eine intensivere Ausnutzung von Infrastrukturflächen ohne die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen und dient zugleich der Eigenentwicklung der Ortschaft. Landwirtschaftliche Flächen sind durch die vorgenannten Ziele zur Realisierung von allgemeinen Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

2 Ziele der Planung

Im Zuge der Verlagerung des Vollsortimenters innerhalb des Nahversorgungsstandortes Obenstrohe wird eine sinnvolle, hier wohnbauliche, Nachnutzung des Altstandortes gewünscht. Innerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von wohnbaulichen Nutzungen im Zuge der Eigenentwicklung des Ortsteiles als priorisierte Nachnutzung vorgesehen.

Angedacht sind hier Wohngebäude für insgesamt ca. 20-24 Wohneinheiten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Zugleich ist die vertragliche Absicherung der Aufgabe der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, um die raumordnerische Verträglichkeit des Gesamtvorhabens sicherzustellen, d.h. es findet keine schleichende Erhöhung von Verkaufsflächen im Ortsteil Obenstrohe statt. Ein durchgeführtes Moderationsverfahren hat die Verträglichkeit des gesamten Umlagerungsvorhabens unter dieser Maßgabe bereits festgestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzung werden neue Flächen für eine Wohnbebauung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung eines ruhigen Wohncharakters und zur Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Verhältnisse werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstückes wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschossen und der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe definiert und orientiert sich am Bestand entlang der Haupteerschließungsstraße.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet ist mit 0,4, die maximale Geschossigkeit ist mit II-Vollgeschossen festgesetzt; entsprechen somit den Regelungen bzw. der Optik der benachbarten Grundstücke und liegen zudem innerhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes.

Eine Höhenbegrenzung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen der Gebäude gesteuert, um den Belang des Einfügens in den städtebaulichen Zusammenhang und das Ortsbild entsprechend zu berücksichtigen und damit sich neue Baukörper als Neuplanungen in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen. Die gewählte maximale Gebäudehöhe von 11,00 m entspricht den Gebäudehöhen der Nachbarschaften und ermöglicht zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand. Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (4) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine hiervon abweichende Regelung bestimmt. Demnach sind maximale Gebäudelängen von 23 m zulässig. Parallel zur Mühlenteichstraße ausgerichtete Giebel und Gebäudeseiten dürfen eine Breite von 18 m über alles nicht überschreiten (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Länge unberücksichtigt.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Es werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Lärmschutz formuliert.

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die ermittelten Lärmpegelbereiche I bis III auf Grundlage der nächtlichen Beurteilungspegel werden zusammen mit den Schalldämm-Maßen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb des mit grauer Schattierung gekennzeichneten Bereiches mit einem Beurteilungspegel tagsüber, sind nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, so dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleistet ist. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB

verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. -Die Dimensionierung schallgedämmter Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren

3.5 Fläche und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Anpflanzung ist mind. zweireihig lochversetzt mit einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind Sträucher bzw. Heister 2x verpflanzt zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Dieses Anpflanzgebot dient der Eingrünung der Baufläche und Bildung eines Siedlungsrandes mit standortgerechten Gehölzen.

Die folgenden Gehölze können hierfür Verwendung finden:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus mas	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.6 Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz der Bestandsgehölze entlang der Landesstraße wird hier ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Die mögliche Grundstückerschließung kann, wie auch in der Bestandssituation auch, von der Straße „Achter de Gast“ aus erfolgen.

3.7 Hinweise

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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel

oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen/ Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung

4.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4.1.1 Raumordnerische Belange

Die Verträglichkeit der zu verlagernden Einzelhandelsflächen innerhalb des Ortsteiles Obenstrohe wurde gutachterlich für verträglich bewertet, sh. Ergebnisprotokoll zum Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Maßgeblich hierfür ist eine ausschließliche Verlagerung der Verkaufsflächen des Altstandortes auf den Neustandort an der Wiefelsteder Straße mit einer moderaten und marktüblichen Anpassung. Eine insgesamt Vergrößerung der Verkaufsflächen wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen.

Die Bereitstellung von ca. 20-24 weiteren Wohneinheiten dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Obenstrohe und verbessert die Angebotssituation an Wohnraum.

4.1.2 Verkehrliche Belange

Die heutige Erschließungssituation und -struktur ist in ausreichender Form und Ausgestaltung bereits vorhanden. Die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet erfolgt über die Straße „Achter de Gast“. Eine mögliche Anbindung der Bauflächen über die „Mühlenstraße“ kann nur unter Berücksichtigung der Bestandsgehölze erfolgen.

Das überörtliche und örtliche Straßennetz wird durch die geplante Wohnbauflächenenergänzung mit ca. 20-24 Wohneinheiten nur unwesentlich mehr belastet. Aus diesem Grund wird auf die Erarbeitung weiterer gutachterlicher Aussagen verzichtet.

4.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Verkehrslärm:

Zur Darlegung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden weitergehende gutachterliche Aussagen zur möglichen Belastungen des Plangebietes durch Verkehrslärm erforderlich. Demnach war zu überprüfen, ob die Verkehrsgeräuschimmissionen zu maßgeblichen Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 [3] auf dem Planungsgebiet führen. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen bzw. einzuhalten.¹

Zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr wurde als Prognosehorizont das Jahr 2034 angesetzt, damit auch zukünftig ein angemessener Schutz der Anwohner besteht.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um < 4 dB überschritten werden und nachts um < 5 dB überschritten. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind demnach passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten erforderlich.

Geruch:

In direkter Planumgebung bzw. im Einwirkungsbereich von ca. 600 m befindet sich keine aktiv wirtschaftende Landwirtschaft, so dass auch diesbezüglich nicht mit relevanten Belastungen hinsichtlich möglicher landwirtschaftlicher Gerüche gerechnet werden muss.

¹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 240 „Altstandort EDEKA-Obenstrohe“ der Stadt Varel, itap, Oldenburg 13.11.2019

In Zusammenfassung wird auf die Erarbeitung weiterer gutachterlicher Aussagen diesbezüglich verzichtet.

4.1.4 Belange von Natur und Landschaft

aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Lediglich entlang des südlichen und östlichen Grundstücksrandes befinden sich innerhalb der Stellplatzflächen einige grundstücksbegleitende Laubbäume (Birke, Ahorn) und Sträucher. Südlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich zwei ortsbildprägende Eichen, die mit ihren Kronentraufbereichen in das Plangebiet hinein wirken.

Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima Luft) sind keine besonderen Wertigkeiten ersichtlich.

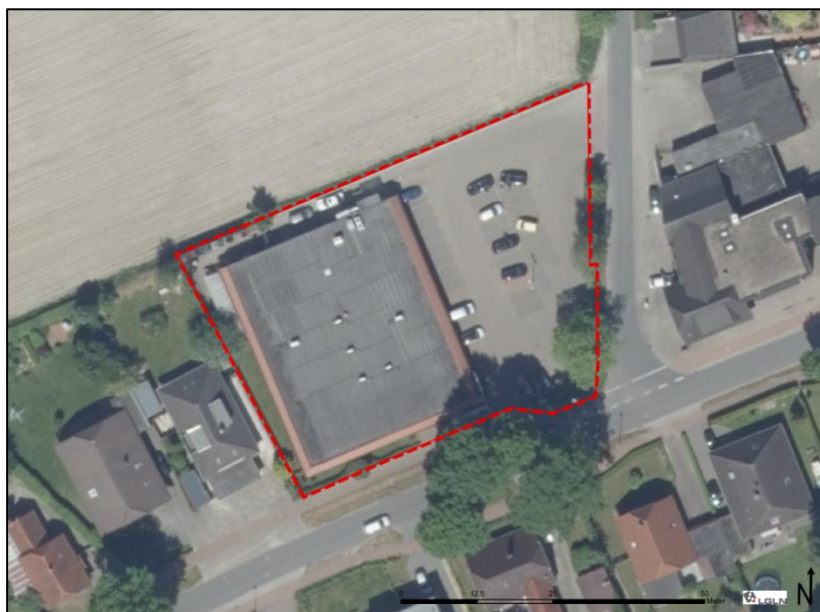


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich mit Luftbild

Vermeidungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen werden Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verringert:

- als Abgrenzung zur angrenzenden Ackernutzung sowie zur Eingrünung des vorgesehenen Wohngebietes wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Gehölzpflanzung vorgenommen.
- Begrenzung der maximalen Bauhöhe auf 11 m, so dass die optische Wirkung der Bebauung begrenzt wird

Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen wie eine Überprüfung ggf. zu fällender Gehölze auf eventuellen Besatz bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden ggf. auf Umsetzungsebene notwendig.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bedingt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich planungsrechtlich die Versiegelungsrate von derzeit fast 100 % auf maximal 60 % verringern ($GRZ\ I = 0,4 + 50\ %$ Überschreitung für Nebenanlagen = 0,6). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Eingriffsregelung sind daher nicht zu prognostizieren.

4.1.5 Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet (DE2514-431) „Marschen am Jadebusen“ befindet sich in über 4,3 km Entfernung zum Plangebiet. Funktionsbeziehungen zwischen dem EU-Vogelschutzgebiet und Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der Entfernung des EU-Vogelschutzgebietes sowie dazwischen liegender Siedlungsbereiche sind keine nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das NATURA 2000- Gebiet zu prognostizieren.

Die nächst gelegenen FFH-Gebiete „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“ (EU-Kennzahl 2312-331) und „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl 2306-301) befinden sich in über 6,4 km Entfernung. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebieten und Plangebiet vorhanden sind und bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen in den FFH-Gebieten ausgelöst werden.

4.1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In ca. 300 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“ (LSG FRI 118). Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu prognostizieren, da mit der Planung eine Verringerung der bestehenden Bebauungsstrukturen vorgenommen wird.

4.1.7 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches plausibel anzunehmen.

Die beiden Bestandsbäume entlang der Mühlenteichstraße können Quartierpotenzial für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse bieten. Sie sind von der Planung nicht betroffen. Eine Bedeutung der anderen im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze für Fledermäuse wird aufgrund der geringen Größe und Alters sowie ihrer Vitalität ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Artenschutz-Verträglichkeit stellt sich wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern sind möglich, wenn im Zuge der Bauphase (Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen) besetzte Niststätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Baufeldvorbereitung und Bauzeit außerhalb der Vogelbrutzeit) lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte jedoch hinreichend sicher vermeiden.

Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Vorkommen von störepfindlichen Arten sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie der täglichen Frequentierung durch Einkaufende nicht zu erwarten. Zusätzliche Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Populationsrelevante und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen sind nicht zu erwarten.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storch-Horste, Fledermaus-Winterquartiere).

Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s.o.). Potenziell dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten sind vorliegend nicht betroffen, da die älteren Gehölze entlang der Mühlenteichstraße von der Planung nicht tangiert werden.

- Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten:

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder bei der Biotoptypen-Erfassung festgestellt noch sind sie anhand der Standortbedingungen zu erwarten.

Fazit

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Auf Grundlage der vorgemachten Einschätzung sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume

verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

4.1.8 Darstellung von Landschaftsplänen

Gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Landkreis Friesland 2017 ist für den Geltungsbereich eine umweltverträgliche Nutzung als Ziel angegeben. Als zu entwickelnde Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen ist Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen dargestellt. Die Planung steht den genannten Zielen nicht entgegen.

4.1.9 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standorte bekannt.

4.1.10 Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorhanden.

4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus.

Die Stadt Varel gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nachfolgend wiedergegeben.

4.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Hinweise abgegeben.

Der Landkreis Friesland hat keine Bedenken gegen diese Planung.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf eine zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 hingewiesen und um weitere Ausführung von Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm hingewiesen. Diese Inhalte werden im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung in die Begründung ergänzt.

Weiterhin verweist er auf die Bestandsgehölze entlang der Landesstraße und regt einen Verzicht von Zufahrten in diesem Bereich an. Dieser Anregung wird gefolgt und ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Das Grundstück ist auch in der Bestandsituation bereits von der Straße Achter de Gast aus erschlossen.

Die Industrie- und Handelskammer trägt das Umlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsprojektes Landgasthof Haßmann-VHB 237) mit begrüßt die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung am Standort.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (OOWV/Vodafone Kabel/ EWE Netz GmbH/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung Berücksichtigung finden.

4.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 05.09.2019 wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Weitere schriftliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Anschluss an die oben beschriebenen Verfahrensschritte. Parallel hierzu hatte die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Gelegenheit zum vorliegenden Planungsstand des Entwurfes ihre Anregungen abzugeben.

Der Landkreis Friesland hat keine Bedenken gegen diese Planung.

Die Industrie- und Handelskammer trägt das Umlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsprojektes Landgasthof Haßmann (VHB 237) mit begrüßt die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung am Standort.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (Vodafone Kabel/ OOWV/ EWE Netz GmbH/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung Berücksichtigung finden.

Die formulierten Planungsziele haben weiterhin Bestand.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	2.823 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.605 m ²
Anpflanzfläche	218 m ²

6 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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 (Anschlusszwang).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

7 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Beschluss über die erneute Auslegung durch den VA der Stadt Varel
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel

Aufgestellt: Oldenburg, den2020



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 240 als Anlage beigelegt.

Varel, den2020

Der Bürgermeister