



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

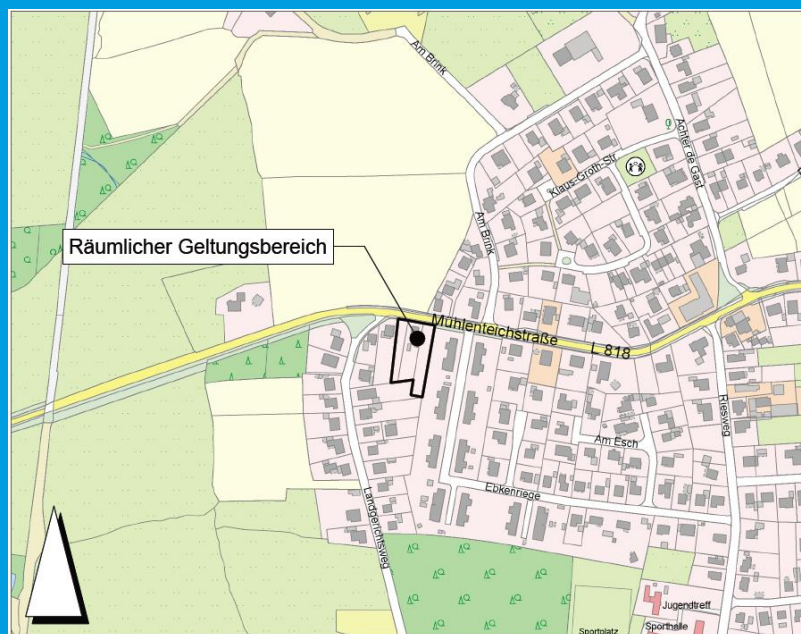
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „OBENSTROHE“

1. ÄNDERUNG

Begründung

STADT VAREL



PROJ.NR. 11454 | 03.11.2020

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Planungsanlass und Erfordernis | 6 |
| 2. | Planungsgrundlagen | 6 |
| 2.1. | Aufstellungsbeschluss und Verfahren | 6 |
| 2.2. | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2.3. | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 2.4. | Bestand..... | 7 |
| 3. | Planerische Vorgaben | 7 |
| 3.1. | Landes- und Regionalplanung..... | 7 |
| 3.2. | Flächennutzungsplanung | 9 |
| 3.3. | Rechtswirksamer Bebauungsplan | 10 |
| 3.4. | Landschaftsplanung..... | 11 |
| 4. | Immissionen | 12 |
| 5. | Inhalte der Bebauungsplanänderung | 12 |
| 5.1. | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | 12 |
| 5.2. | Höhe und Höhenbezugspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO) | 12 |
| 5.2.1. | Maximale Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet | 12 |
| 5.2.2. | Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet..... | 13 |
| 5.3. | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO) | 13 |
| 5.4. | Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) | 13 |
| 5.5. | Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)..... | 13 |
| 5.6. | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 13 |
| 5.7. | Festsetzungen auf Zeit für bestehende Gebäude (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) | 14 |
| 6. | Nachrichtliche Übernahmen | 15 |
| 7. | Umweltbericht | 15 |
| 7.1. | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung..... | 15 |
| 7.2. | Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz..... | 15 |
| 7.3. | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen | 15 |
| 7.3.1. | Fachgesetze..... | 15 |

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.3.2. | Planerische Vorgaben | 16 |
| 7.3.3. | Berücksichtigung der Umweltschutzziele..... | 17 |
| 7.4. | Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung | 17 |
| 7.4.1. | Klima, Luft, Lärm | 17 |
| 7.4.2. | Boden | 17 |
| 7.4.3. | Wasserhaushalt..... | 18 |
| 7.4.4. | Biotop, Pflanzen- und Tierwelt | 18 |
| 7.4.5. | Orts- und Landschaftsbild..... | 19 |
| 7.4.6. | Sach- und Kulturgüter..... | 19 |
| 7.4.7. | Mensch..... | 19 |
| 7.4.8. | Wechselwirkungen | 19 |
| 7.4.9. | Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen | 19 |
| 7.5. | Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels..... | 19 |
| 7.6. | Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren | 19 |
| 7.7. | Anderweitige Planungsalternativen..... | 19 |
| 7.8. | FFH-Verträglichkeit..... | 20 |
| 7.9. | Artenschutzrechtliche Vorprüfung | 20 |
| 7.10. | Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet ... | 22 |
| 7.11. | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen | 22 |
| 7.12. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 22 |
| 8. | Hinweise | 23 |
| 8.1. | Baunutzungsverordnung..... | 23 |
| 8.2. | Bodenfunde..... | 23 |
| 8.3. | Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten..... | 23 |
| 8.4. | Kampfmittel | 23 |
| 8.5. | Artenschutz | 23 |
| 8.6. | Einsichtnahme in technische Vorschriften | 24 |
| 8.7. | Trinkwasserschutzgebiet (WSG) | 24 |
| 8.8. | Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne | 24 |
| 8.9. | Abfallentsorgung..... | 24 |

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

9. Verfahrensvermerke.....24

10. Zusammenfassende Erklärung25

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

1. Planungsanlass und Erfordernis

Die Stadt Varel beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Obenstrohe“ und der damit verbundenen Neukonsolidierung der Bauteppiche bzw. Baugrenzen im Bereich eines Teilabschnittes südlich der Mühlenteichstraße in der Ortschaft Obenstrohe die Eröffnung der Möglichkeit, bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen einer geordneten, auf die heutigen Besitzverhältnisse angepassten Bauleitplanung zuzuführen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“ zum ersten Mal zu ändern.

Die weiteren Verfahrensdaten sind dem Pkt. 9 zu entnehmen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKom-VG),
 - b) Baugesetzbuch (BauGB),
 - c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
 - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
 - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt etwa 3 km südwestlich des Vareler Ortskerns im Westen des ausgelagerten Ortsteils Obenstrohe. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt südlich der Mühlenteichstraße.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

Die 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Varel – Land, Flur 32, die Flurstücke 139/2, 140/2 sowie das Flurstück 141/2.

Begrenzt wird der Geltungsbereich in der Gemarkung Varel-Land, Flur 32,

- im Norden durch die Flurstücke 141/1, 140/1 und 139/1
- im Osten durch das Flurstück 146/19
- im Süden durch das Flurstück 144/1 und
- im Westen durch das Flurstück 142/2.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Bestand

Der Bestand weist eine solitäre Einfamilienhausbebauung mit Nebenanlagen im nördlichen Änderungsbereich auf. Im Süden befindet sich ein Hausgarten mit einzelnen größeren Gehölzen.

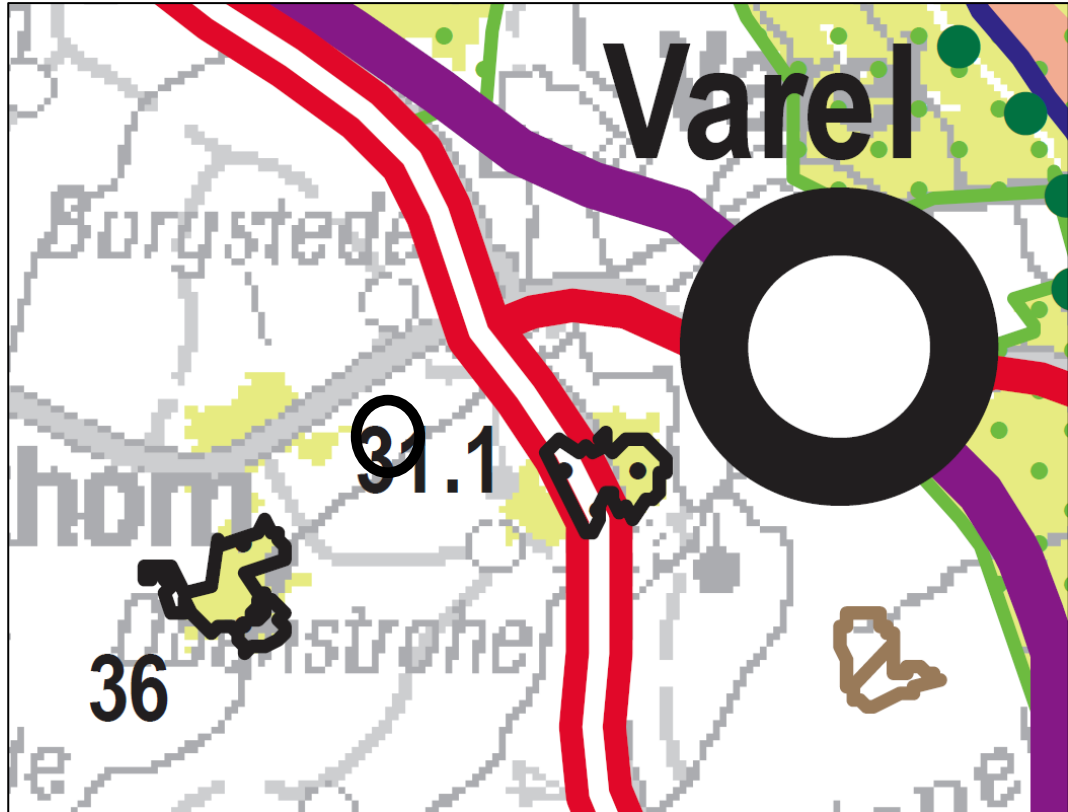
3. Planerische Vorgaben

3.1. Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert und am 26. September 2017 neu bekannt gemacht. Aus der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (Lage des Plangebietes als schwarzer Kreis gekennzeichnet)



Die zeichnerische Darstellung des gültigen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Friesland aus dem Jahre 2004 zeigt, dass für den Änderungsbe-
reich keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete oder sonstige regionalräumlich rele-
vanten Darstellungen aufgeführt werden.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

Abb.: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des gültigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Friesland (2004) (der rote Pfeil dient als Plangebietsverweis).

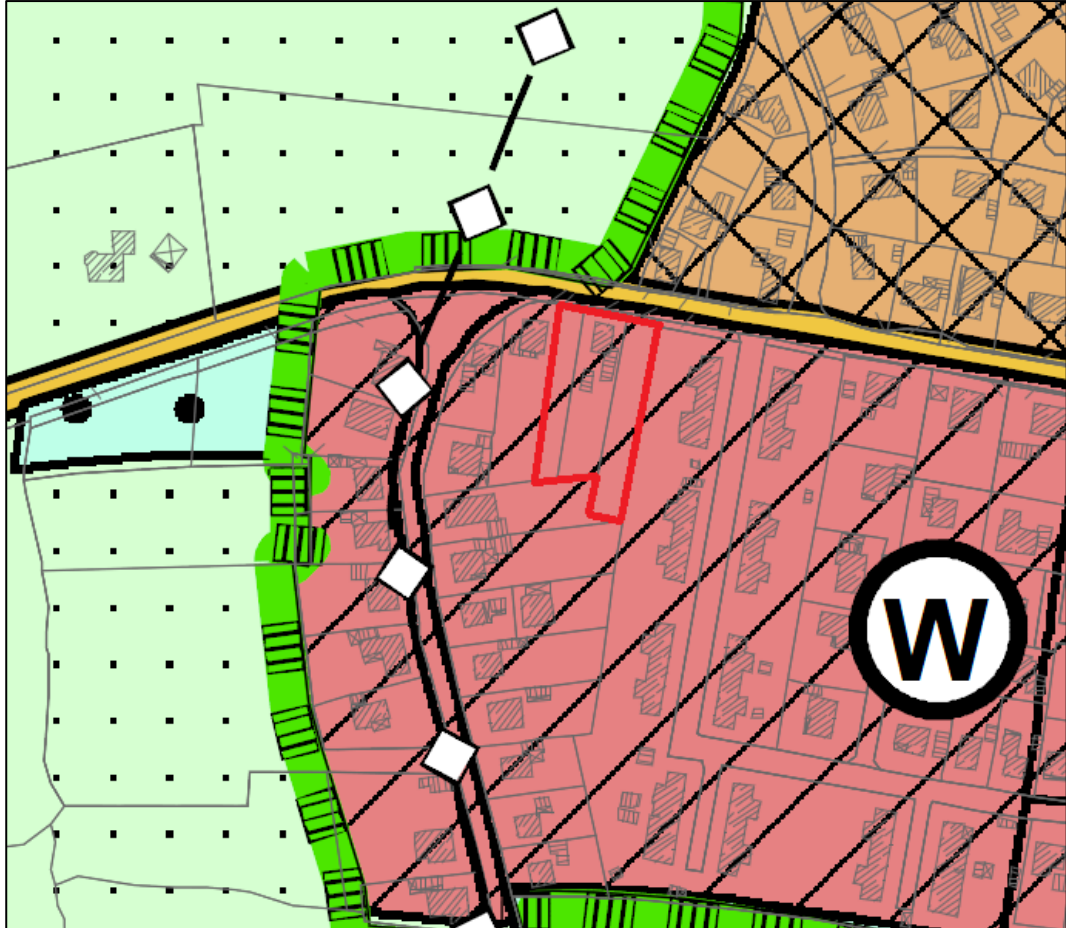


3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel zeigt für den aufgeführten Bereich die Darstellung als Wohnfläche (W). Nördlich des Plangebietes werden gemischte Gebiete (M) dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan steht den Planungsabsichten nicht entgegen und bedarf somit keiner Änderung.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem verbindlichen FNP der Stadt Varel (2006) (die rote Umrandung markiert die für die 1. Änderung relevanten Flurstücke).



3.3. Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“ ist im Jahre 1972 rechtskräftig geworden und setzt für den relevanten Teilbereich des Geltungsraumes der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

4. Immissionen

Der Änderungsbereich liegt südlich angrenzend an die „Mühlenteichstraße“, welche gleichzeitig die L 818 ist. Auch wenn durch diese Bebauungsplanänderung keine grundsätzlich neuen Immissionsaufpunkte bezüglich des vorhandenen Straßenlärms geschaffen werden, werden dennoch neue Flächen für die Entstehung von neuen, schützenswürdigen Nutzungen ausgewiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das im Geltungsbereich gelegene Bestandswohngebäude an der „Mühlenteichstraße“ bereits genehmigt ist. Bei zusätzlichen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches ist im Zuge der Vorhabenplanung ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

800 m östlich des Änderungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 240, der den Altstandort des EDEKA-Markes wohnbaulich überplant. Im Rahmen dieser Planungen wurde vom Büro itap GmbH im November 2019 ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet, das auch die Verkehre und die daraus entstehenden Immissionen an der „Mühlenteichstraße“ beurteilt. Da die „Mühlenteichstraße“ im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 und des Bebauungsplanes Nr. 240 vergleichbare Verkehre führt, werden für die Änderung des Bebauungsplanes schalltechnische Vorgaben gemacht (siehe Punkt 5.6).

5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 im Ortsteil Obenstrohe zeigt die Erweiterung der Bauflächen bzw. Baugrenzen nach Süden auf, die es ermöglicht, Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung auf den überbaubaren Grundstücksflächen umzusetzen.

5.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unverändert gegenüber den Ursprungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig, da sie nicht den beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen würden und der Änderungsbereich zu kleinräumlich für diese Nutzungen erachtet wird.

5.2. Höhe und Höhenbezugspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)

5.2.1. Maximale Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

Für eine die lockere Einfamilienhausbebauung (WA 1) eine maximale Höhe von 8,50 m festgesetzt. So können in Anlehnung an die Umgebung typische Gebäudehöhen entstehen, welche nicht überdimensioniert sind, sich in die Umgebung einpassen und gleichzeitig den Bauherren ausreichend Spielraum lassen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

5.2.2. Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden auf Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

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

In der abweichenden Bauweise (a) darf im Allgemeinen Wohngebiet die maximale Länge bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung erfolgt, damit nicht zu lange Gebäudekubaturen entstehen können, welche ggf. zu Spannungen in der Nachbarschaft führen bzw. Verschattungen hervorrufen oder dem Bild einer lockeren Bebauung nicht entsprechen würden. Angebaute Garagen bzw. Nebengebäude werden nicht mit angerechnet, da diese nicht so massiv wirken wie die zulässigen Hauptgebäude.

5.4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die neuen, südlichen Baugrenzen lehnen sich an die im Bestandsbebauungsplan befindliche südliche Baugrenze des östlich der Straße „Ebkenriege“ gelegenen Gebietes, südlich der „Mühlenteichstraße“ und an die gedachte Linie der zweiten Bautiefe im „Landgerichtsweg“ in Anlehnung an die Tiefe der Hausnummer „Landgerichtsweg 8 a“

5.5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig, damit die Vorgartenbereiche eine räumliche Wirkung entfalten können.

5.6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wie unter Punkt 4 geschildert, wirken Immissionen des Straßenverkehrs auf den Änderungsbereich ein. Vergleichend zum Bebauungsplan Nr. 240 werden deshalb Festsetzungen zum Schutze von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße R'w für die Außenbauteile nicht zu unterschreiten.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

| Maßgeblicher Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärm- pegel [dB(A)] | Erforderliches bewährtes Schall- dämmmaß | |
|---|---|---|----------------------------|
| | | Aufenthalts- und Wohnräume | Büroräume und Ähnliches |
| II | 56-60 | 30 | 30 |
| III | 61-65 | 35 | 30 |

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109, dabei dürfen die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) 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 Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit mehr als 45 dB(A) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung schalldämmter Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

5.7. Festsetzungen auf Zeit für bestehende Gebäude (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Aus dem Ursprungsplan wird auf Grund der Betroffenheit durch das Hauptgebäude unverändert übernommen:

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

6. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 36 „Obenstrohe“ einschließlich der vorliegenden 1. Änderung liegt innerhalb von Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Varel. Hierbei handelt es sich um das Weitere Schutzgebiet, welches das Einzugsgebiet außerhalb des 50-Tage-Fließzeit-Bereichs (Schutzzone II) zum Fassungsgebiet (Schutzzone I) umfasst.

Aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit ist die Lage im Schutzgebiet nachrichtlich zu übernehmen. Da der gesamte Planausschnitt, der in der Planzeichnung dargestellt wird, innerhalb des Schutzgebiets liegt, ist eine sinnvolle zeichnerische Darstellung nicht möglich. Die Übernahme erfolgt daher rein textlich.

7. Umweltbericht

7.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 45 m festgelegt.

7.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst 2451 m².

7.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

7.3.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen gemäß der Bestimmungen des Immissionsschutzrechts. Im vorliegenden Fall ist daher die TA Luft, die Geruchsimmissionsrichtlinie sowie die TA Lärm zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches liegen keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet Varel, Schutzzone III B. Die Schutzzone III B umschließt die äußere weitere Zone um die Brunnen. In der Zone III B gibt es kaum Beschränkungen. Es sind lediglich einige wenige Maßnahmen beschränkt zulässig, wie z.B. das Errichten von Behältern zum Lagern wassergefährdender Stoffe. Zulässig, also ohne Erlaubnis gemäß Wasserschutzgebietsverordnung, sind z.B. Hauskläranlagen oder das Errichten von Wohnsiedlungen (<https://www.friesland.de/portal/seiten/wasserschutzgebiete-im-landkreis-friesland-901000366-20800.html>)

Die Stadt Varel hat eine Baumschutzsatzung erlassen; hiernach werden bestimmte Bäume unter Schutz gestellt. Auf der Fläche des Änderungsbereiches wurden keine Bäume unter Schutz gestellt.

7.3.2. Planerische Vorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen enthält keine Planungsaussagen für den Ortsbereich Obenstrohe. Der Waldbereich zwischen Obenstrohe und der Autobahn A 29 wird als Teil des Biotopverbundsystems gekennzeichnet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 des LK Friesland stellt das Trinkwasserschutzgebiet dar, im Westen angrenzend an das Siedlungsgebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Der Vorentwurf des Reg. Raumordnungsprogramms von 2018 stellt Obenstrohe und damit auch den Geltungsbereich als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dar. Dargestellt wird auch das Trinkwasserschutzgebiet Varel als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel legt das Gebiet als Wohnbaufläche fest.

Für das Gebiet existiert auch ein Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer Überbaubarkeit von 0,4 festsetzt, jedoch die überbaubare Fläche geringer ausweist.

Das Landschaftsprogramm Nds. macht für den Planbereich keine speziellen Aussagen. Es kennzeichnet die natürliche Region als Ostfriesische-Oldenburgische Geest, in der aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmooren, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Der Landschaftsrahmenplan macht für den im Geltungsbereich erfassten Siedlungsbereich keine spezifischen Aussagen. Das Zielkonzept sieht für diesen Bereich eine umweltverträgliche Nutzung vor.

Die Stadt Varel besitzt einen Landschaftsplan. Dieser kennzeichnet in den verschiedenen Grundlagenkarten das Gebiet immer als versiegelten Bereich bzw. als Siedlungsgebiet.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

7.3.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Im Zuge der Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes müssen die Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die die oben dargestellten Umweltziele beeinträchtigen würden.

7.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1. Klima, Luft, Lärm

Der Untersuchungsraum liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen sowohl im Jahres- wie auch im Tagesgang bei.

Mit durchschnittlich über 800 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus süd- bis westlichen Richtungen mit durchschnittlich 4,1 m/sec. Neben den typischen aus westlichen Richtungen herangeführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.

Lokalklimatisch bestimmt wird das Gebiet durch die Lage innerhalb vorhandener Siedlungsflächen.

Sowohl die Lärm- als auch Immissionsbelastung wird durch den Verkehr am angrenzenden Mühlenteichweg bestimmt. Zum Schutz der Wohnnutzung in den zu errichtenden Wohngebäuden selber werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf das Klima der angrenzenden Flächen ist durch die Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke nicht zu erwarten.

Immissionen können im Zuge des Baus von Wohnhäusern durch die notwendigen Maschinen, Baumaßnahmen und den LKW-Verkehr entstehen. Diese sind aber nur kurzfristig und führen nicht zu nachhaltigen Umweltauswirkungen.

7.4.2. Boden

Der Planbereich liegt in der Geest, hier haben sich auf Sandböden Podsole entwickelt, die als mitteltrocken eingestuft werden (Nibis Kartenserver Dez. 2012).

Durch die gärtnerische Nutzung der Flächen ist eine Beeinflussung des Bodens, insbesondere eine Humus- und Nährstoffanreicherung zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die zulässige Überbaubarkeit auf den Grundstücken nicht verändert; es ist weiterhin eine Überbaubarkeit von 40 % sowie eine Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen zulässig. Durch die Änderung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

der Baugrenzen wird jedoch die Möglichkeit zur Ausnutzung dieser Werte begünstigt.

7.4.3. Wasserhaushalt

Die Flächen liegen grundwasserfern. Die Versickerungsrate liegt mit 250 bis 300 mm/a im mittleren Bereich. Das Schutzpotential des Bodens ist jedoch bei den sandigen Böden gering. Aufgrund der oben erwähnten gleichbleibenden zulässigen Versiegelung der Grundstücke findet keine Erhöhung der Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse statt. Auch die Bestimmungen zur Oberflächenentwässerung bleiben unverändert. Die sandigen Böden bieten eine gute Voraussetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort.

Da die Überbaubarkeit der Flächen durch den Bebauungsplan nicht geändert werden, werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts ermöglicht.

Wichtig ist, dass im Rahmen der Baumaßnahmen ordnungsgemäß gewartete Maschinen verwendet werden, um eine Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.

7.4.4. Biotope, Pflanzen- und Tierwelt

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer lockeren Einzelhausbebauung; im Änderungsbereich stehen ein Wohngebäude und Nebengebäude; die nicht überbauten Flächen wurden früher als Garten und für die Kleintierhaltung genutzt. Heute werden Teile der Flächen mehr bzw. weniger intensiv gemäht. In den weiter zurückliegenden Bereichen haben sich flächig Ruderalpflanzen wie Gundermann, Brennesel etc. durchgesetzt.

Auf Höhe der heutigen Bebauung stehen zwei mächtige Süßkirschbäume. Ansonsten wachsen im Geltungsbereich weitere alte Obstbäume, viele Fichten und Tannen, Lebensbäume und verwilderte Ziergehölze. Vor allem im niedriger liegenden Flurstück 141/2 kommen zunehmend Birken, Eschen, Eichen und Haselnusssträucher auf.

Höhlenbäume konnten mit Ausnahme der zwei dicken Süßkirschbäume nicht gefunden werden.

Im Geltungsbereich sind vor allem Freibrüter, ggf. auch Höhlenbrüter in den Süßkirschbäumen zu erwarten. Fledermausquartiere sind nach Aussagen von Herrn Müller nicht bekannt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der verwilderte Gehölzbestand zurückgenommen; für Siedlungsbereiche typische Gartenflächen werden die hier inzwischen stark verwilderten Gartenbereiche ersetzen. Nach derzeitigen Planungsabsichten sollen die zwei dicken Kirschbäume im westlichen Eingangsbereich erhalten werden.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

7.4.5. Orts- und Landschaftsbild

Im Planbereich am Ortseingang von Obenstrohe liegt eine ältere städtische Siedlung mit Einzelhausbebauung, angrenzend an den Geltungsbereich liegt eine Reihenhausbauung. Das Ortsbild wird durch die Hinterlandbebauung nicht beeinträchtigt; lediglich für die direkten Anlieger wird der vorhandene Grünbestand innerhalb des Wohnquartiers verringert.

7.4.6. Sach- und Kulturgüter

Sachgüter

Auf dem Grundstück steht ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, die auch nach Änderung des Bebauungsplans erhalten werden können.

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt

7.4.7. Mensch

Im Geltungsbereich wie auch angrenzend sind Wohngebäude vorhanden. Die Wohnnutzung wird langfristig erhalten und nicht beeinträchtigt. Lärmbelastungen durch die Baumaßnahmen sind vorübergehend und führen nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen.

7.4.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen möglichen Eingriffen in die Schutzgüter wurden bereits oben beschrieben. Erhebliche Beeinträchtigungen auch als Wechselwirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

7.4.9. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen

Kumulationswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.5. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Gefährdung ist nicht gegeben.

7.6. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Eine weitere Bebauung der Baugrundstücke ist auch heute bereits möglich, da insgesamt eine Versiegelung von 60 % zulässig ist. Durch die Änderung wird nur die Möglichkeit der Bebauung (Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden) erheblich verbessert, sodass auch für mehrere Wohnungen günstige Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sichergestellt sind.

7.7. Anderweitige Planungsalternativen

Anderere Planungsalternativen liegen nicht vor.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

7.8. FFH-Verträglichkeit

Durch die Hinterliegerbebauung entstehen keine Wirkfaktoren, die Natura-2000-Gebiete, z. B. das FFH-Gebiet Neuenburger Holz, beeinträchtigen könnten.

7.9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: *„[...] Sind in Anhang IV Buchstabe aus der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,*

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

3. *das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Bezüglich der artenschutzrelevanten Arten werden Brutvögel sowie Fledermäuse berücksichtigt.

Hinsichtlich der Brutvögel ist von den Brutvögeln der Siedlungen, Gärten und Parks auszugehen.

Als Wirkfaktoren werden die Gehölzbeseitigung sowie die ggf. notwendige Beseitigung von Nebengebäuden berücksichtigt.

Verbot 1: Tötungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze als Brutplätze für Freibrüter, ggf. auch für Höhlenbrüter dienen.

Fällarbeiten dürfen daher nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um so ggf. in den Bäumen brütende Vögel nicht zu beeinträchtigen. Hierdurch kann die Tötung von Vögeln oder die Zerstörung von Eiern vermieden werden. Auch Fledermäuse in Sommerquartieren werden so geschont.

Der Abendsegler ist die einzige Fledermausart, die im Winter in hohem Maße ebenfalls große Baumhöhlen mit einem Durchmesser ab 40 cm als Quartier nutzt. Die Wintergesellschaften bestehen oft aus mehreren 100 Tieren.

Der Stadt Varel oder den Anliegern ist keine Fledermauswinterquartier in den zu beseitigenden Gehölzen bekannt. Da Fledermäuse sehr quartiertreu sind, kommen sie immer wieder zu ihren Sommer- und Winterquartieren zurück. Es ist daher davon auszugehen, dass Winterquartiere in den Gartengehölzen den Anwohnern bekannt wären.

Um keine Gefährdung von überwinternden Fledermäusen zu riskieren, ist jedoch kurz vor den Fällarbeiten zu überprüfen, ob größere Höhlen mit Fledermausbeständen in den Bäumen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Erstellung einer Ausnahmegenehmigung aufzunehmen.

Verbot 2: Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch die Begrenzung der Fällzeiten auf die Winterzeit und die Kontrolle auf Winterquartiere des Abendseglers kann eine Störung wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit vermieden werden.

Verbot 3: Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche Strukturen zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit dauernd besetzt oder immer wieder aufgesucht werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Im Geltungsbereich sind die zwei alten Süßkirschbäume als Höhlenbäume anzusprechen. Diese Bäume stehen im heute bereits als Baufläche ausgewiesenen Bereich und sollen nach der vorhandenen Planung nicht beseitigt werden. (mündliche Auskunft Herr Müller).

Es ist daher aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht mit der Beseitigung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu rechnen.

7.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen

Da die max. versiegelbaren Flächen innerhalb des Bebauungsplans nicht verändert werden, und auch keine anderen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen hervorgerufen werden, muss keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.

7.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 36 wird die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche vergrößert, die Grundflächenzahl und damit die maximale Versiegelung bleiben jedoch gleich.

Durch diese Änderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach UVPG hervorgerufen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

8. Hinweise

8.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

8.2. Bodenfunde

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.

8.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

8.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere 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.

8.5. Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

8.6. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Stadt Varel während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8.7. Trinkwasserschutzgebiet (WSG)

Der gesamte Geltungsbereich liegt in Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Varel. Dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes zu beachten.

8.8. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Obenstrohe“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 36 „Obenstrohe“. Der Bebauungsplan Nr. 36 tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 außer Kraft.

8.9. Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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).

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Obenstrohe“ beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über eine öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) vom 27.04.2020 bis zum 03.06.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 02.03.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 06.04.2020.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat am 09.07.2020 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Obenstrohe“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Informationen darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 15.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Obenstrohe“ hat mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Obenstrohe“, Begründung

bezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 10.09.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 21.10.2020.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Obenstrohe“ als Satzung beschlossen.

10. Zusammenfassende Erklärung

Eine zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss beigelegt.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 03.11.2020

i. A. B.Sc. Meike Erhorn
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

S:\Varel\11454_BP 36_1. Ae_Obenstrohe\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueundung\2020_11_03_11454_1.Ae_BP36_Begr.docx