



12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Ortsteil Varel - Dangast



Begründung - Entwurf

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 05.01.2021



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
4. Bestandssituation	3
5. Planungsrechtliche Situation	4
5.1 Raumordnung	4
5.2 Stand der Bauleitplanung	5
5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
6.1 Vorgesehene Änderungen	8
6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62	10
6.3 Flächenbilanz	11
6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne	11
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	11
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	11
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	11
7.3 Verkehrliche Belange	12
7.4 Belange des Immissionsschutzes	13
7.5 Wasserwirtschaft	13
7.6 Ver- und Entsorgung	13
7.7 Abfallbeseitigung	14
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	14
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	14
7.10 Belange des Deichschutzes	15
8. Hinweise	15

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand 09.11.2020), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 309 / 2020), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück AN DER RENNWEIDE 8 in Varel - Dangast möchte der Eigentümer im rückwärtigen Bereich ein neues Wohngebäude errichten. Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen ist, reicht der derzeit im Bebauungsplan Nr. 62 ausgewiesene überbaubare Bereich dafür nicht aus. Diese Problematik soll nunmehr dadurch gelöst werden, indem auch für den rückwärtigen Bereich ein Baufenster ausgewiesen wird. Dadurch kann das geplante Gebäude realisiert werden.

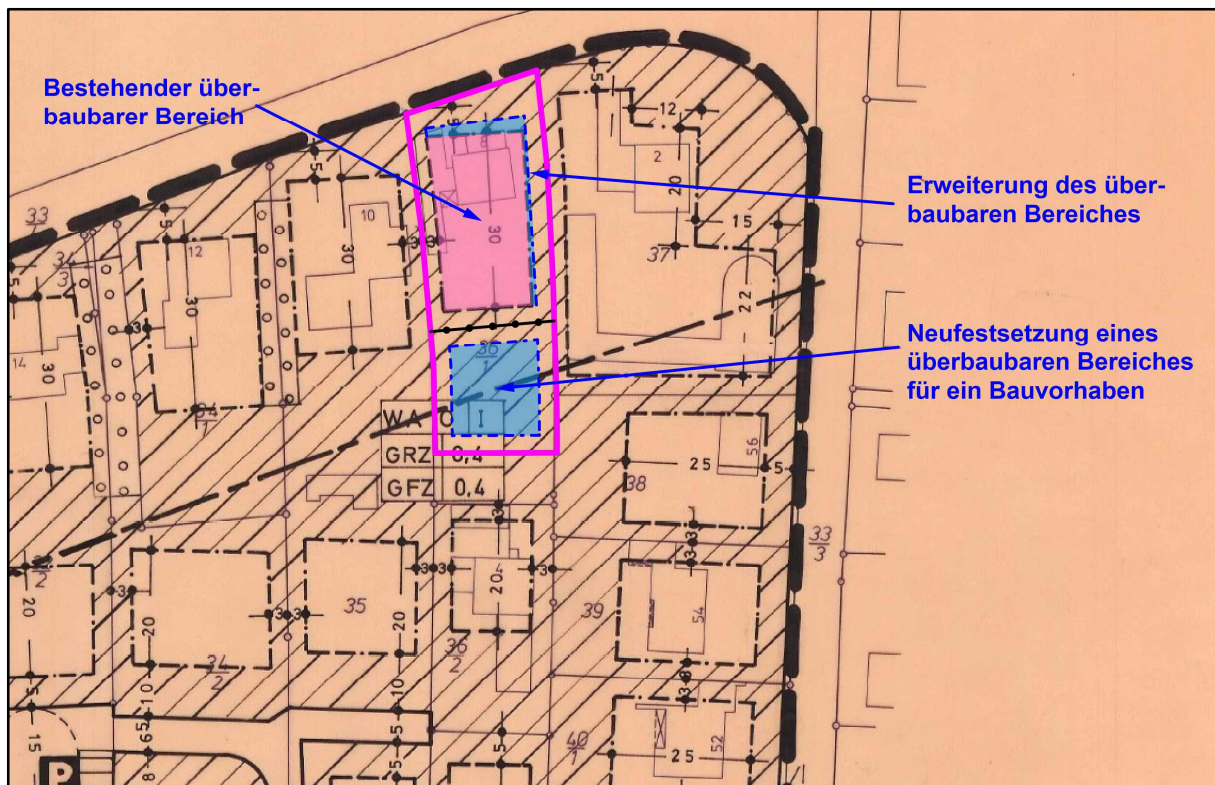


Abbildung 1: Übersicht zur geplanten Änderung des überbaubaren Bereichs

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese muss insbesondere eine Neufestsetzung des überbaubaren Bereichs umfassen. Aus städtebaulichen Gründen wird im Zuge dieser Bauleitplanung auch die Art der baulichen Nutzung konkretisiert und es erfolgt eine Änderung der Bauweise. Ergänzend dazu wird nunmehr auch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die anderen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) aus der Ursprungsplanung können beibehalten werden. Weiterhin wird eine Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Mit der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes geschaffen werden. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Stadt Varel auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, umfasst die anstehende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 eine Fläche südlich der Straße AN DER RENNWEIDE im Ortsteil Dangast. Betroffen ist das Flurstück 36 / 5 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1.377 qm.

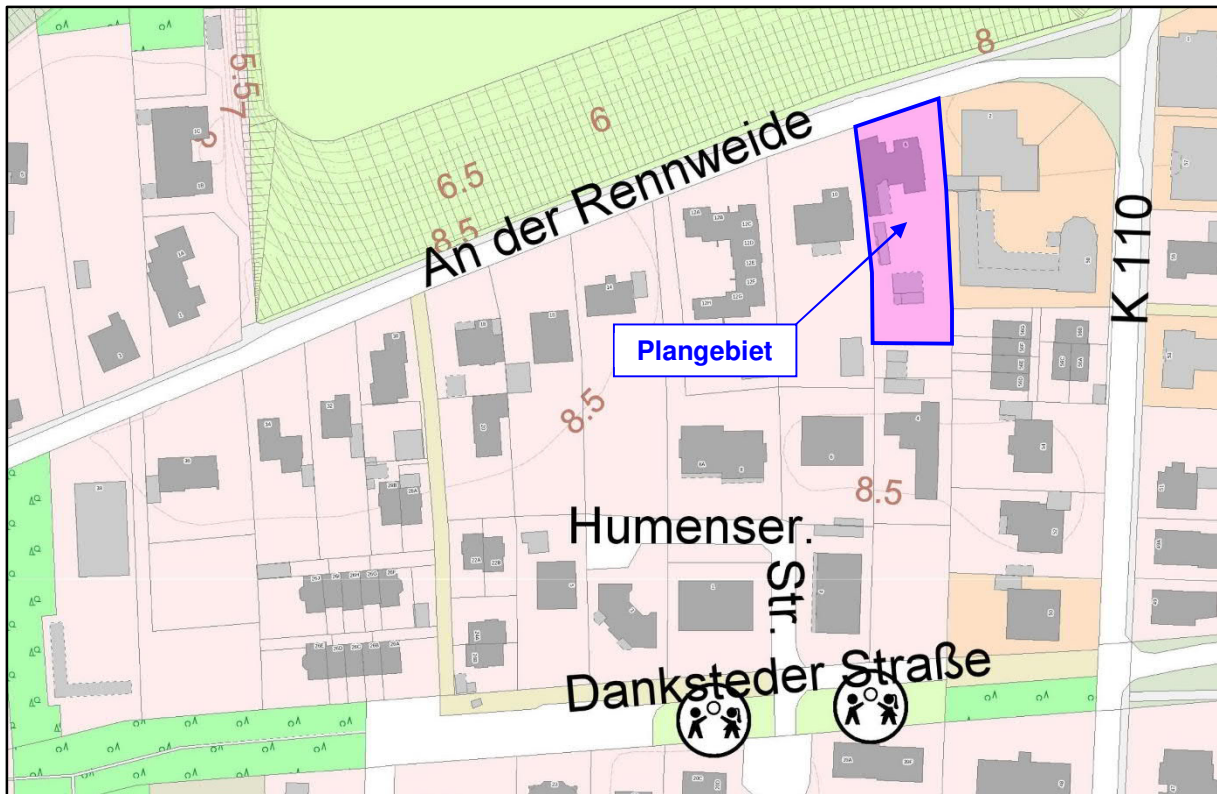


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Bestandssituation

Auf dem von der Planänderung betroffenen Flurstück befinden sich bereits mehrere baulichen Anlagen. Während an der Nordseite ein Wohn- und Bürogebäude steht, existieren im südlichen Bereich Nebenanlagen bzw. Garagen.

Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt oder dienen als Zufahrt zum rückwärtigen Bereich bzw. als Rangierfläche.

Eine verkehrliche Anbindung an die kommunale Straße AN DER RENNWEIDE ist bereits gegeben.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Raumordnung

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet in Varel - Dangast ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Die Aussagen des bereits vorliegenden Entwurfs des RROP 2020 sind als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

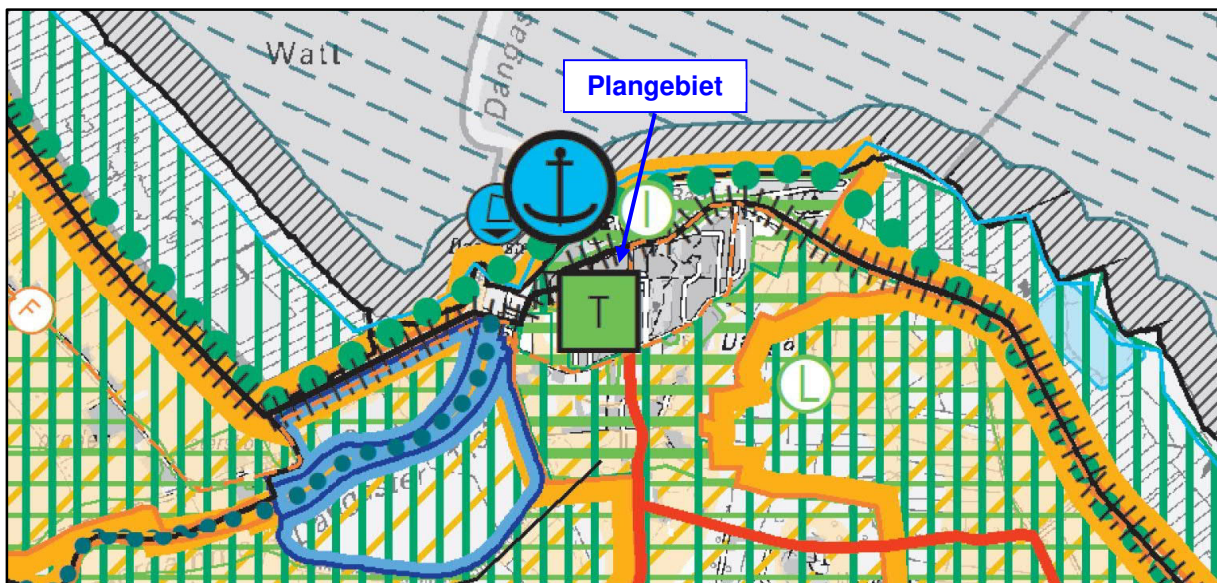


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen.

Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

5.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.

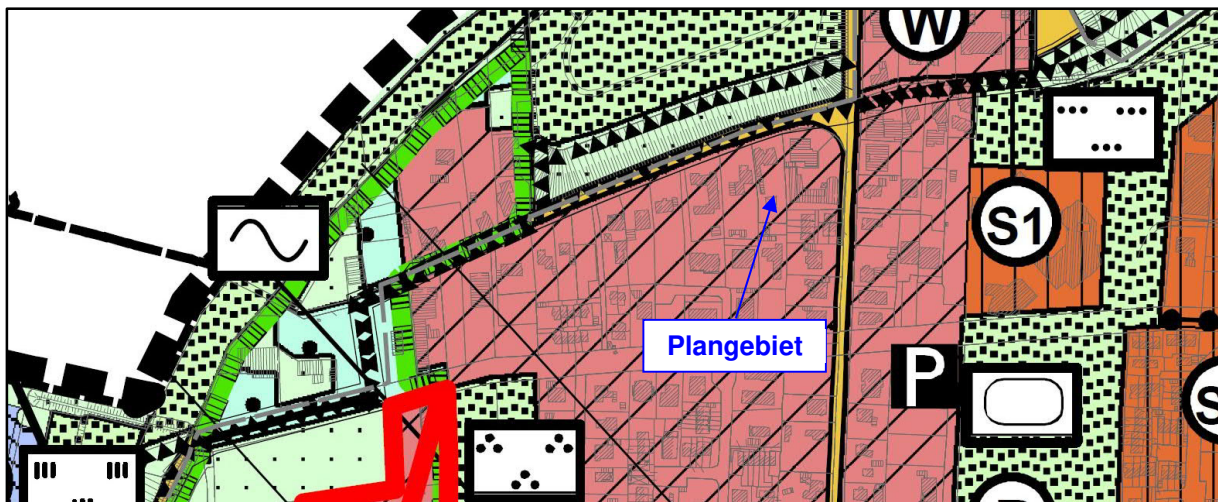


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 62 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das Änderungsgebiet derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

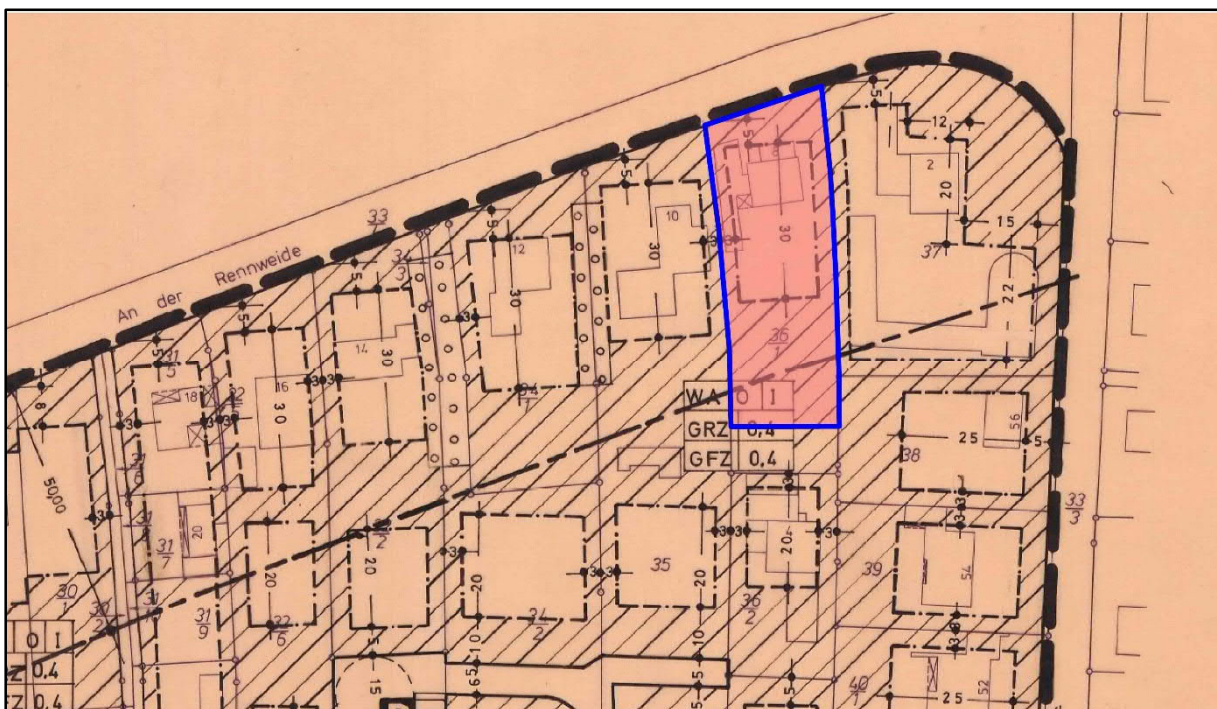


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 62 (Ursprungsfassung)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 einzuhalten. Bei einer offenen Bauweise ist ein Vollgeschoss zulässig. Der Bebauungsplan sieht derzeit einen überbaubaren Bereich in einer Größe von 30 m x 16 m vor. Der Abstand zur nördlich anschließenden Straße AN DER RENNWEIDE beträgt im Mittel rd. 7,5 Meter. Der Bauteppich wird von Baugrenzen eingefasst.

Die Mantelsatzung zum Bebauungsplan vom 5. März 1981 enthält für den hier anstehenden Planbereich weitere Vorgaben in Form von textlichen Festsetzungen, die nachfolgend dokumentiert werden:

§ 3 Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Bauland, ausgenommen hiervon sind die Flächen für den öffentlichen Verkehr, Flächen für Parkanlagen sowie öffentliche Grünflächen.

§ 4 Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt. Wohn- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, ausgenommen hiervon sind Garagen.

§ 5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Die Zahl der zulässigen Garagen ist bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits komplett von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varel die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 die Realisierung von maximal 551 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.377 qm	0,4	551 qm

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Vorgesehene Änderungen

Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allerdings wird nunmehr der Kanon der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert bzw. konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 62 gibt eine eingeschossige Bebauung vor, regelt aber nicht die maximale zulässige Gebäudehöhe. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr eine Höhenbeschränkung für die Gebäude im Geltungsbereich mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte mit Angabe der NHN-Höhen angegeben.

2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 17,00 m über NHN betragen darf. Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 8,0 m über NHN. Somit können die Gebäude eine Höhe von 9,00 m über Gelände aufweisen. Zwecks leichter Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt angegeben.

Änderung des überbaubaren Bereichs

Die anstehende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 soll den geplanten Bau eines weiteren Gebäudes ermöglichen (siehe Abbildung 1 auf Seite 2). Da der derzeit ausgewiesene überbaubare Bereich hierfür nicht ausreicht, wird ein weiteres Baufeld festgesetzt. Darüber hinaus wird das bestehende Baufenster geringfügig erweitert. Mit Ausnahme der Nordseite verlaufen die Baugrenzen nunmehr in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen. Mit der gewählten Abmessung des zusätzlichen Baufeldes ist die Realisierung der geplanten Baumaßnahme nunmehr möglich.

Festsetzung von abweichenden Bauweisen

Bislang wurde im Bebauungsplan Nr. 62 eine offene Bauweise für die Gebäude vorgegeben. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude hinsichtlich ihrer Dimensionierung harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügen, werden nunmehr zwei abweichende Bauweisen (a1 / a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert werden:

Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Anzahl der Wohnungen

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauweisen korrespondiert die textliche Festsetzung Nr. 5, nach der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Anzahl der Wohnungen festgeschrieben wird. Die textliche Festsetzung Nr. 5 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen

Gegenüber der derzeit gültigen Rechtslage (§ 4 der Mantelsatzung) wird nunmehr die Platzierung von Garagen und Nebenanlagen in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Somit sind zukünftig Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sieht die 12. Änderung des Bebauungsplanes den Erlass der §§ 1 und 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor. Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1.

§ 2 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

Das Gestaltungselement Einfriedung trägt entscheidend zur Bildung eines Wohngebietscharakters bei und soll deshalb im Hinblick auf die geplante Absicherung einer durchgrünten Siedlung im § 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend reglementiert werden. Mit den Vorgaben zu möglichen Höhen und Materialien hinsichtlich der Grundstückseinfriedung entlang den straßenzugewandten Seiten verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die Siedlung offen und transparent zu gestalten, indem öffentliche und private Räume ohne massive Abgrenzungen ineinander übergehen.

6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62

Die Maße der baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

6.3 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 1.377 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1.377 qm

6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft.

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet stellt sich als innerörtliches Siedlungsgrundstück dar, das bereits weitgehend bebaut ist oder gärtnerisch genutzt wird. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Das Grundstück bietet im Zusammenwirken mit den umliegenden Siedlungsflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, die aus ökologischer Sicht als wenig strukturreich einzuordnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Freiflächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

7.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Das Baugrundstück wird von der Straße ANDER RENNWEIDE erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung und des sich südlich anschließenden Grundstücks An der Rennweide 4 erfolgt über einen Privatweg auf dem Grundstück. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan eine mit Geh-,

Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 36/5 (rückwärtiger Bereich), 36/4 und 36/2 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Durch die geplante Errichtung eines weiteren Wohngebäudes wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Der auf der Straße AN DER RENNWEIDE erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf dieser Straße davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen, zumal der neue überbaubare Bereich rund 43 m von der Erschließungsstraße entfernt liegt. Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Somit kann auch hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da das Baugrundstück bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig problemlos abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden.

Das geplante Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ebenfalls an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angeschlossen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt 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). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

7.10 Belange des Deichschutzes

Das von der Planung betroffene Baugrundstück liegt zum größten Teil innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Dieser Sachverhalt wird als Nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zum einen wird der betroffene Bereich in der Planzeichnung grafisch dargestellt, zum anderen erfolgt die Aufnahme der folgenden textlichen Erläuterungen zur Nachrichtlichen Übernahme:

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

8. Hinweise

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

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

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten

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

Nr. 4 Kampfmittel

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

Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz

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

Nr. 6 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

Nr. 9 DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....

Planverfasser