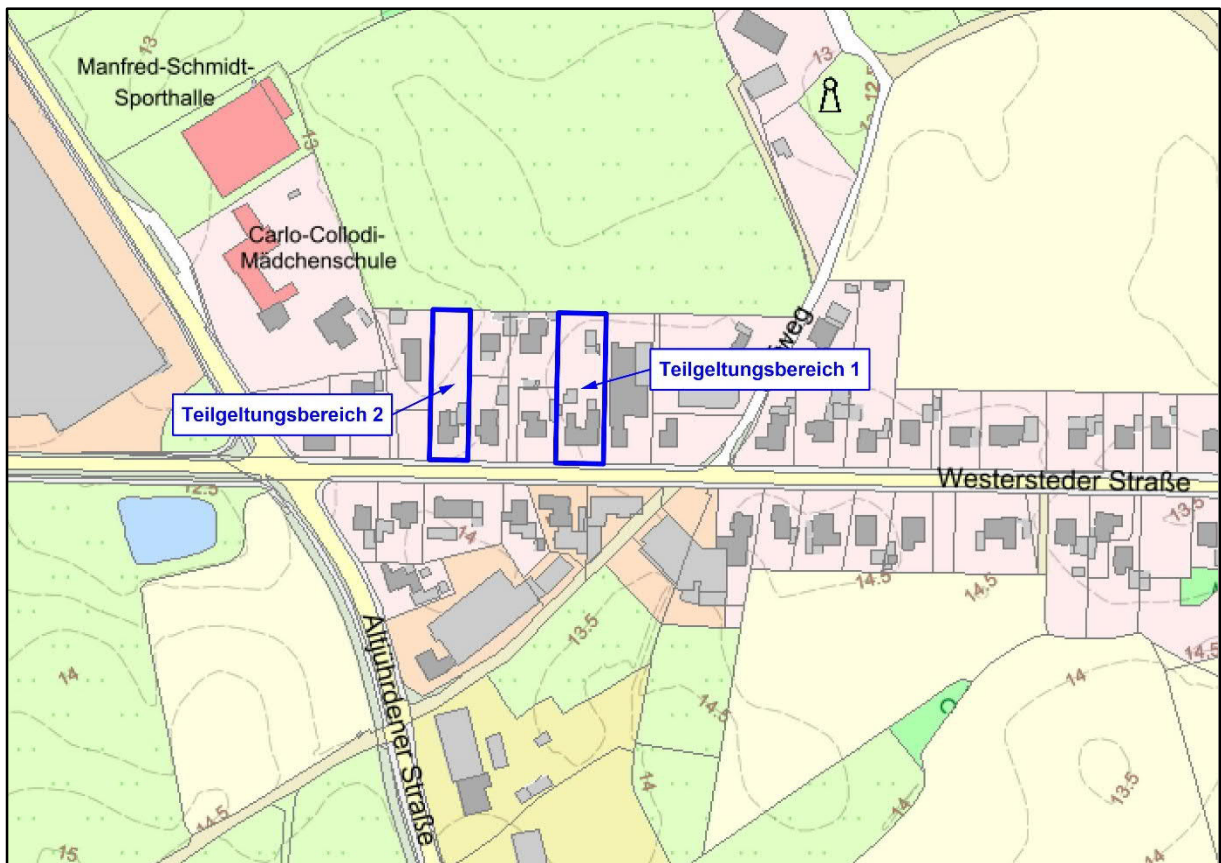




# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

## Ortsteil Varel - Altjührden



### Begründung

## Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 15.07.2024



**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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestandssituation</b>	<b>4</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
5.1 Raumordnung	4
5.2 Stand der Bauleitplanung	5
5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	7
<b>6. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>8</b>
6.1 Vorgesehene Änderungen	8
6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 73	12
6.3 Flächenbilanz	12
6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne	12
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>13</b>
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	13
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	13
7.3 Verkehrliche Belange	14
7.4 Belange des Immissionsschutzes	14
7.5 Wasserwirtschaft	17
7.5.1 Wasserversorgung	17
7.5.2 Abwasserentsorgung	18
7.5.3 Niederschlagswasser	18
7.5.4 Allgemeines	18
7.6 Ver- und Entsorgung	19
7.7 Abfallbeseitigung	19
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	20
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	20
<b>8. Planungsalternativen</b>	<b>20</b>
<b>9. Hinweise</b>	<b>20</b>

**Anlage 1:**

Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Varel

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010. 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte unabhängig vom Verfahren gemäß § 13a BauGB und sollte lediglich der Information und der Beschaffung von Abwägungsmaterial für die Planung dienen.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund knapper Flächenressourcen und aus ökologischen Gründen will die Stadt Varel zukünftig verstärkt Potenzialflächen in bestehenden Siedlungsbereichen für die bauliche Entwicklung nutzen. Die Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand dient dem öffentlichen Interesse, da so ein Beitrag zur Minderung des Siedlungsdrucks auf die freie Landschaft geleistet wird.

Bei der baulichen Nachverdichtung ist jedoch dafür Sorge zu tragen, dass sich die neuen baulichen Anlagen verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Dies betrifft insbesondere die Gebäudelängen und die Gebäudehöhen. Die Stadt Varel will daher bei anstehenden Bebauungsplanänderungen durch entsprechende Festsetzungen dafür sorgen, dass mögliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der Dimensionierung neuer Gebäude in bestehenden Wohnquartieren vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 73 gibt derzeit eine offene Bauweise vor, bei der prinzipiell Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig sind. Regelungen zur Gebäudehöhe werden bislang nicht getroffen. Damit besteht latent die Gefahr, dass es zu Gebäudedimensionierungen kommt, die nicht dem Charakter des Gebiets entsprechen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Varel das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 eingeleitet, um für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke WESTERSTEDER STRASSE 39 und 49 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude zu schaffen, die sich verträglich in das bestehende Quartier einfügen. Hierfür besteht eine entsprechende Baubereitschaft der Grundstückseigentümer.

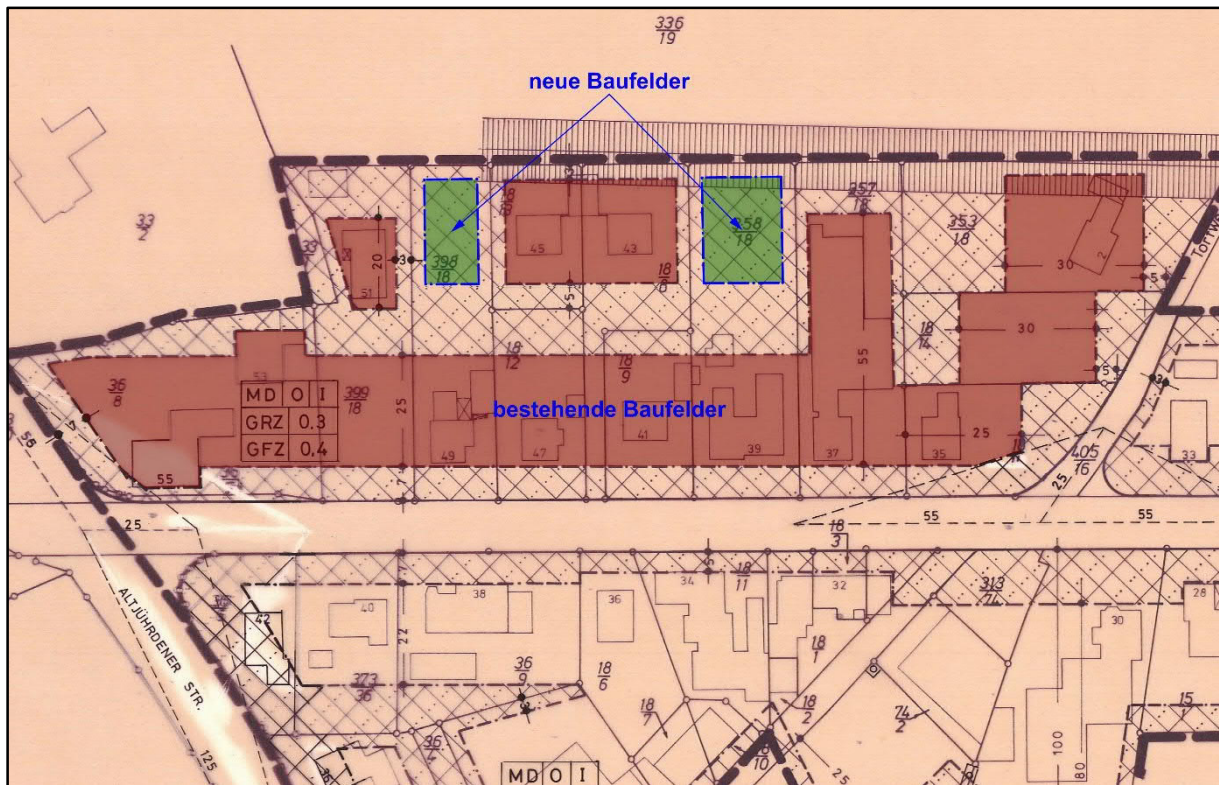
Die bestehende Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist bereits durch eine Bebauung in „zweiter Reihe“ geprägt, die zumeist kompakte Baukörper aufweist. Insofern ist die angestrebte weitere bauliche Nachverdichtung im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht folgerichtig und steht im Einklang mit der Gesamtentwicklung des Quartiers.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung (Seite 3) ersichtlich, reicht der derzeit im Bebauungsplan Nr. 73 ausgewiesene überbaubare Bereich nicht aus, um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Bauvorhaben realisieren zu können und damit die beabsichtigte bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Diese Problematik soll nunmehr dadurch gelöst werden, indem dort überbaubare Bereiche ausgewiesen werden, die genügend Raum für eine quartierverträgliche Neubebauung bieten.

Für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese muss insbesondere eine Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche umfassen. Aus städtebaulichen Gründen wird im Zuge dieser Bauleitplanung auch die Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Im Hinblick auf das Planungsziel, die bauliche Nachverdichtung verträglich zu gestalten, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die die Gebäudelängen auf ein verträgliches Maß beschränkt. Ergänzend dazu wird nunmehr auch die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt.

Weiterhin erfolgt eine Reglementierung hinsichtlich der zulässigen Außenbeleuchtung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Die anderen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) aus der Ursprungsplanung können beibehalten werden.

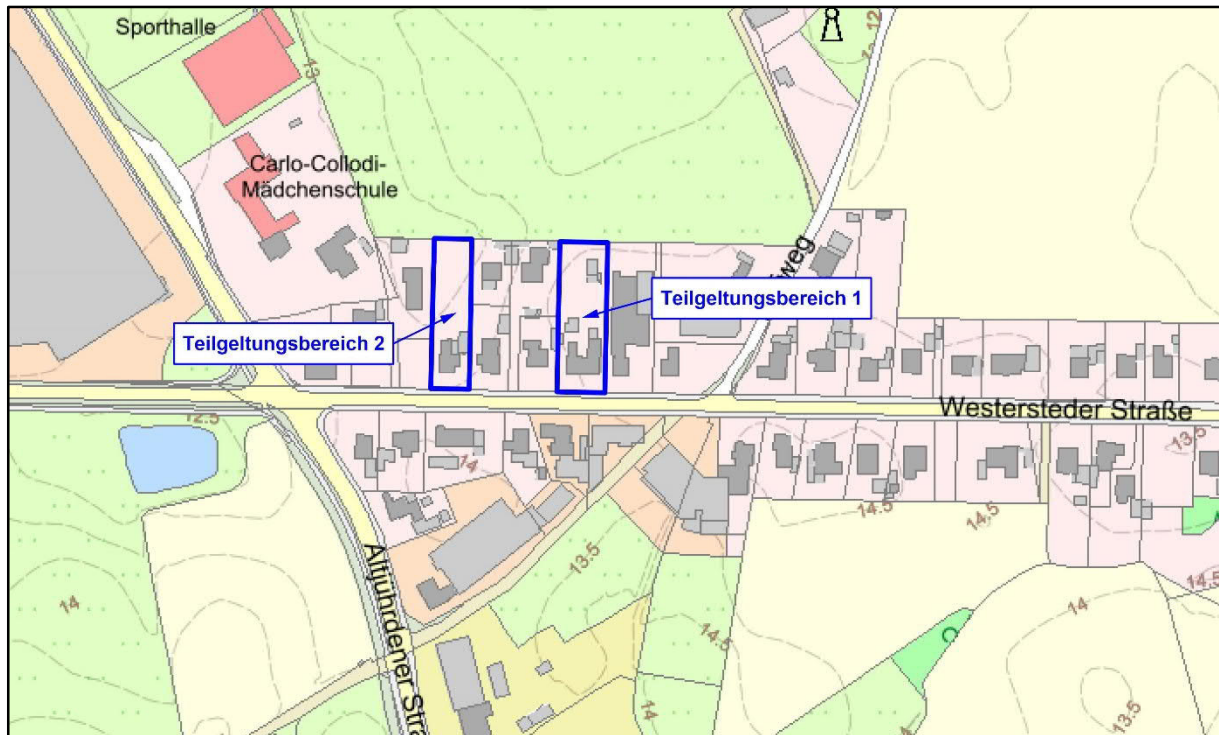


**Abbildung 1: Übersicht zur geplanten Änderung des überbaubaren Bereichs**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude im Quartier 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Flächen nördlich der Westersteder Straße im Ortsteil Altjührden. Betroffen sind die Flurstücke 358 / 18 und 398 / 18 der Flur 29, Gemarkung Varel-Land. Die genauen Grenzen der beiden räumlichen Teilgeltungsbereiche sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3.150 qm.



**Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich**

## 4. Bestandssituation

Auf den von der Planänderung betroffenen Flurstücken befinden sich bereits mehrere baulichen Haupt- und Nebenanlagen. Während im Teilbereich 1 eine soziale Einrichtung ansässig ist, dient das Grundstück im Teilbereich 2 Wohnzwecken. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt oder dienen als Zufahrt zum rückwärtigen Bereich bzw. als Park- oder Rangierfläche.

Eine verkehrliche Anbindung an die Westersteder Straße (Kreisstraße 105) ist bereits gegeben.



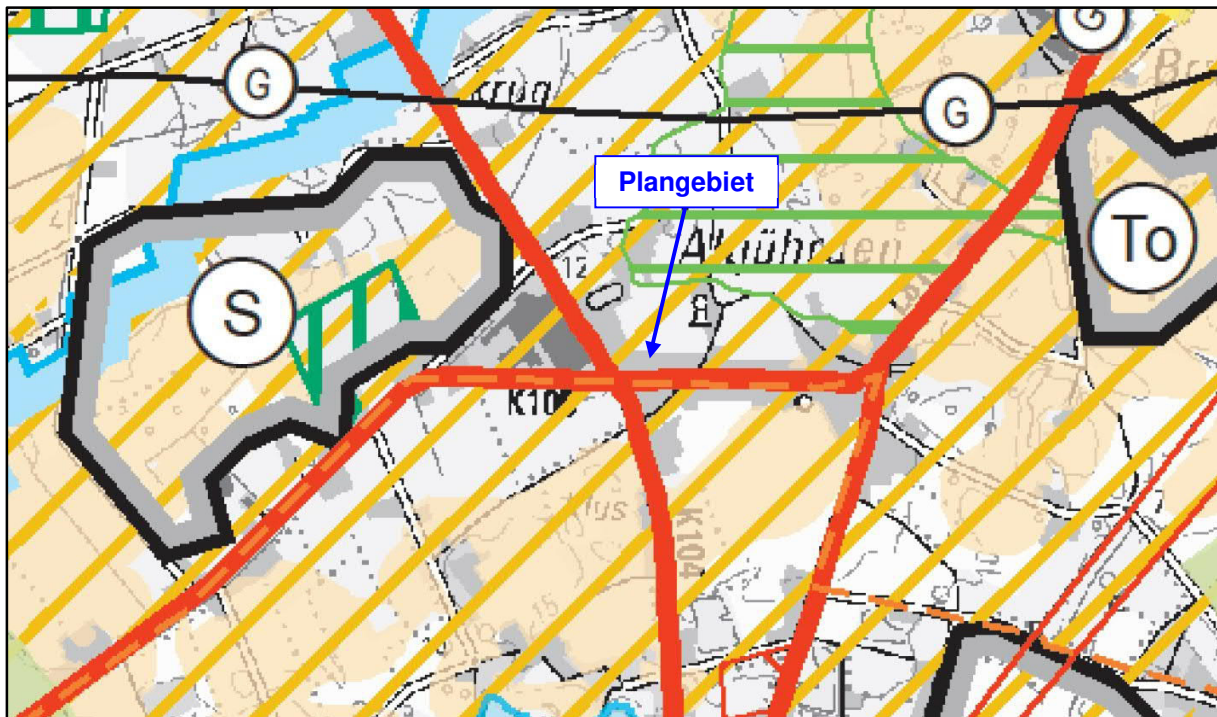
## 5. Planungsrechtliche Situation

### 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 Dorfgebiet in Varel - Altjührden ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2020) für den Landkreis Friesland formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



**Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland**

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 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 Gemischte Baufläche (M) dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.

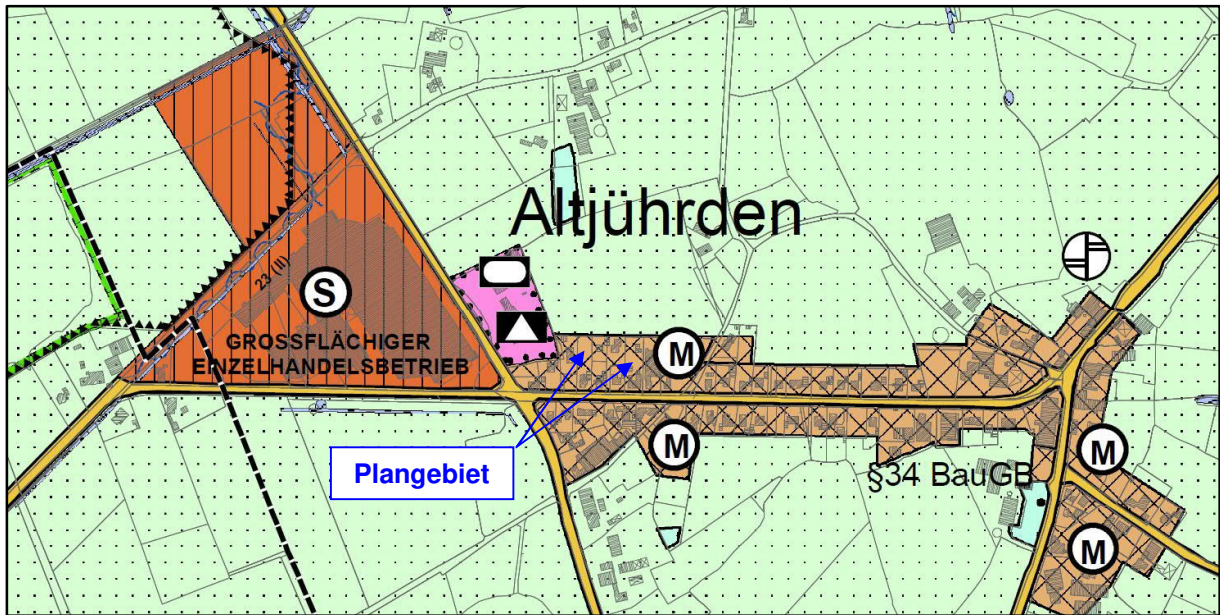


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 73 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das Änderungsgebiet derzeit als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

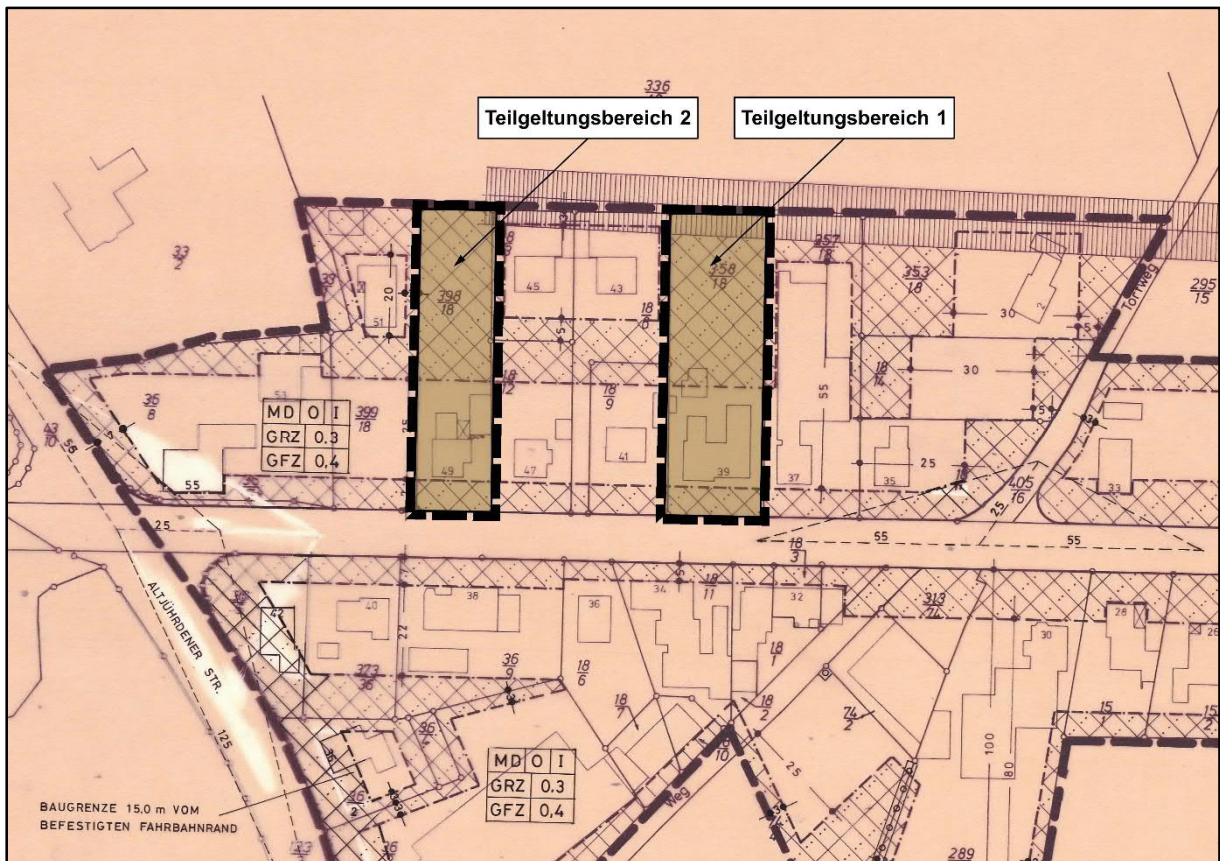


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 73 (Ursprungsfassung)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 einzuhalten. Bei einer offenen Bauweise ist ein Vollgeschoss zulässig. Der Bebauungsplan sieht derzeit überbaubare Bereiche in einer Tiefe von 25 m vor. Der Abstand zur südlich anschließenden Kreisstraße beträgt 7,5 Meter. Der Bauteppich wird von Baugrenzen eingefasst.

### 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 Altjührden, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Änderungsbereiche sind zudem bereits weitgehend 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 die Realisierung von maximal 945 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Dorfgebiet	3.150 qm	0,3	945 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der Kanon der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 jedoch nunmehr wie folgt konkretisiert:

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

**Dorfgebiet (MD)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

**Nr. 1.1**

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.2**

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.3**

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Danach ist ein Großteil der in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Plangebiet zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden sich jedoch nicht in das vorhandene Siedlungsquartier einfügen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie im Dorfgebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Stadt Varel derartige Einrichtungen nicht im Plangebiet zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Nach Ansicht der Stadt Varel eignet sich der Bereich nicht als neuer Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.

## Konkretisierung der Gebäudehöhen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 73 gibt zwar eine eingeschossige Bebauung vor, regelt aber nicht konkret die zulässigen Gebäudehöhen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr eine Höhenbeschränkung für die Gebäude im Geltungsbereich. Die Höhenbegrenzungen werden mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wie folgt geregelt:

### **Nr. 2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1 - 2. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt jeweils der dem Gebäude nächst gelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

### **Nr. 3 Traufhöhe / Gebäudehöhe**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Dorfgebiet (MD) die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 13 m über NHN. In der Planzeichnung wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, dessen Koordinaten in der Planzeichnung dargestellt werden. Dieser bildet den Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sowie zur Trauf- und Gebäudehöhe.

Mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

### Änderung des überbaubaren Bereichs

Die anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 soll die Errichtung weiterer Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglichen (siehe Abbildung 1 auf Seite 3). Da der derzeit ausgewiesene überbaubare Bereich hierfür nicht ausreicht, wird dieser entsprechend erweitert. Mit der gewählten Abmessung der zusätzlichen Baufelder ist die angestrebte quartiersverträgliche Nachverdichtung nunmehr möglich.

### Festsetzung einer abweichenden Bauweise

Bislang wurde im Bebauungsplan Nr. 73 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 eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt definiert wird:

**Nr. 4 Abweichende Bauweise**

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

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 22 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und 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.

Bei einer Gebäudelänge von 22 m bestehen ausreichende Ansiedlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für dorfgebietstypische Nutzungen.

### Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen

Gegenüber der derzeit gültigen Rechtslage wird nunmehr auch die Platzierung von Garagen und Nebenanlagen in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wie folgt geregelt:

**Nr. 5 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 7,0 m einhalten.

Danach sind Garagen und Nebenanlagen überall im Plangebiet zulässig, lediglich innerhalb eines 7 m breiten Streifens entlang der Kreisstraße 105 (*Westersteder Straße*) sind sie nicht zulässig. Der Straßenseitenstreifen soll aus Gründen der Ortsbildpflege und der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

## Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Stadt Varel will die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu verringern. Bei der Errichtung neuer Gebäude bietet es sich an, die Dachflächen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Somit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 6 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Nr. 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

#### **Nr. 6.1**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

#### **Nr. 6.2**

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Stadt Varel sieht die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung als verhältnismäßig und vertretbar an, da so ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird und den Vorgaben des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2022) entsprochen wird. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist wirtschaftlich zumutbar, da sich die Installation i. d. R. nach wenigen Jahren amortisiert und danach eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt zu verzeichnen sein wird.

Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht die kompletten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt werden müssen, sondern nur mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche (Ermittlung in qm) ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hierzu enthält die textliche Festsetzung Nr. 6 entsprechende Regelungen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In die Planänderung werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung aufgenommen, insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden. Der Sachverhalt wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 wie folgt geregelt:

##### **Nr. 7 Beleuchtung im Plangebiet**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

## **6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 73**

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

## **6.3 Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes:	rd. 3.150 qm
davon:	
Dorfgebiet (MD):	rd. 3.150 qm

## **6.4 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 73 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 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 umfasst zwei innerörtliche Siedlungsgrundstücke, die bereits weitgehend bebaut sind oder gärtnerisch genutzt werden. 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 das 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. Die beiden Baugrundstücke werden von der *Westersteder Straße* erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche muss, soweit erforderlich, über Privatwege auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, deren Breite mindestens 3 Meter betragen muss. Die Zufahrten sollten jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen, da hier genügend Raum vorhanden ist. Auf dem Grundstück mit der Hausnummer 39 müssten ggf. zwei Nebengebäude abgerissen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

### **7.4 Belange des Immissionsschutzes**

#### Verkehrslärm

Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 105, von der Lärmemissionen ausgehen. Deshalb ist zu untersuchen, wie hoch die Lärmbelastung im betroffenen Dorfgebiet ist. Ggf. sind adäquate Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe **Anlage 1**) hat gezeigt, dass aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastung die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts in einem Teilbereich an der Südseite der beiden Teilgeltungsbereiche nicht eingehalten werden können. Nach DIN 18005-1 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Stadt Varel als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Die Ausweisung eines Dorfgebietes in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich rechtfertigt sich durch dessen siedlungsstrukturelle Lage im Ortsteil Altjührden. Das Plangebiet wird zudem bereits für Siedlungszwecke genutzt.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte ist nur ein relativ kleiner Teil des Plangebietes betroffen, wobei nur die Lärmpegelbereiche III und IV zum Tragen kommen.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der Kreisstraße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Stadt Varel jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Um die zukünftigen Nutzer im Bebauungsplangebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die betroffenen Bereiche als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)</b>	56 - 60	61 - 65	66 - 70
<b>Lärmpegelbereich (LPB)</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>
Erforderliches $R'_{w, res}$			
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35	40
für Büroräume und ähnliches	30	30	35

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Wie die o. a. Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt, reicht im anstehenden Fall der Lärmpegelbereich IV (62 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 23 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße in das Plangebiet hinein. Daran schließt sich der Lärmpegelbereich III (57 + 3 dB) bis zu einer Entfernung von 38 m bis zur Straßenmitte an. Ab dieser Linie wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein Dorfgebiet in Höhe von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten. Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8 wie folgt geregelt:

#### **Nr. 8 Passiver Lärmschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 105 (Westersteder Straße) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude sind die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Stadt Varel nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich ggf. auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

#### Gewerbelärm

Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Somit kann hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

#### Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht ansässig.

### **7.5 Wasserwirtschaft**

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. 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. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der OOVV eine Reihe von Hinweisen hinsichtlich der Wasserversorgung sowie der Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser gegeben. Diese werden nachfolgend dokumentiert.

#### **7.5.1 Wasserversorgung**

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOVV angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages f. d. Stadt Varel durchgeführt werden. Die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind zu beachten.

### **7.5.2 Abwasserentsorgung**

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Abwasserentsorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können dabei nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden können. Es ist zu beachten, dass die Schutzstreifen-trasse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Es ist sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Außerdem sind die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc. zu beachten.

Die Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung muss über grundbuchliche Eintragungen von Dienstbarkeiten oder durch Schaffung eines dem Hinterlieger zugehörigen Privatweges sichergestellt werden.

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.

### **7.5.3 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder in ein anliegendes Gewässer einzuleiten. Alternativ besteht die Möglichkeit, in einen Regenwasserkanal zu entwässern, der sich im Bereich der Westersteder Straße (K 105) befindet. Der angesprochene Kanal befindet sich in Trägerschaft des Landkreises Friesland. Eine Einleitung in den Kanal ist jedoch nur möglich, wenn vorab entsprechende Gestattungsverträge abgeschlossen werden.

### **7.5.4 Allgemeines**

Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen. Sollten Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

## 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 dem an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum 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.

In der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde ein Schutzstreifen für eine Freileitung zur Elektrizitätsversorgung dargestellt, der auch den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung tangiert (siehe Abb. 1 auf Seite 3). Da die angesprochene Freileitung nicht mehr existiert, kann auf die Ausweisung des Schutzstreifens zukünftig verzichtet werden.

## 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht von den Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Bewohner müssen ihre Abfallbehälter an der *Westersteder Straße* bereitstellen.

## **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.

## **8. Planungsalternativen**

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der baulichen Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

## **9. Hinweise**

### **Nr. 1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

### **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 / 205766-15 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, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen und es 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 das Gebäudeenergiegesetz 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

**Nr. 11 Belange der angrenzenden Kreisstraße 105**

Von der Kreisstraße 105 gehen Emissionen aus. Der Straßenbaulastträger der K 105 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

Insbesondere bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen sowie deren Unterhaltung sind ausreichende Sichtfelder im Bereich der Zufahrten zur K 105 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Hecken, Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

**Nr. 12 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Varel.

**Nr. 13 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

**Planunterlage:**

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 07.06.2024), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L4-80/2023), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

**Verfahrensvermerk:**

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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