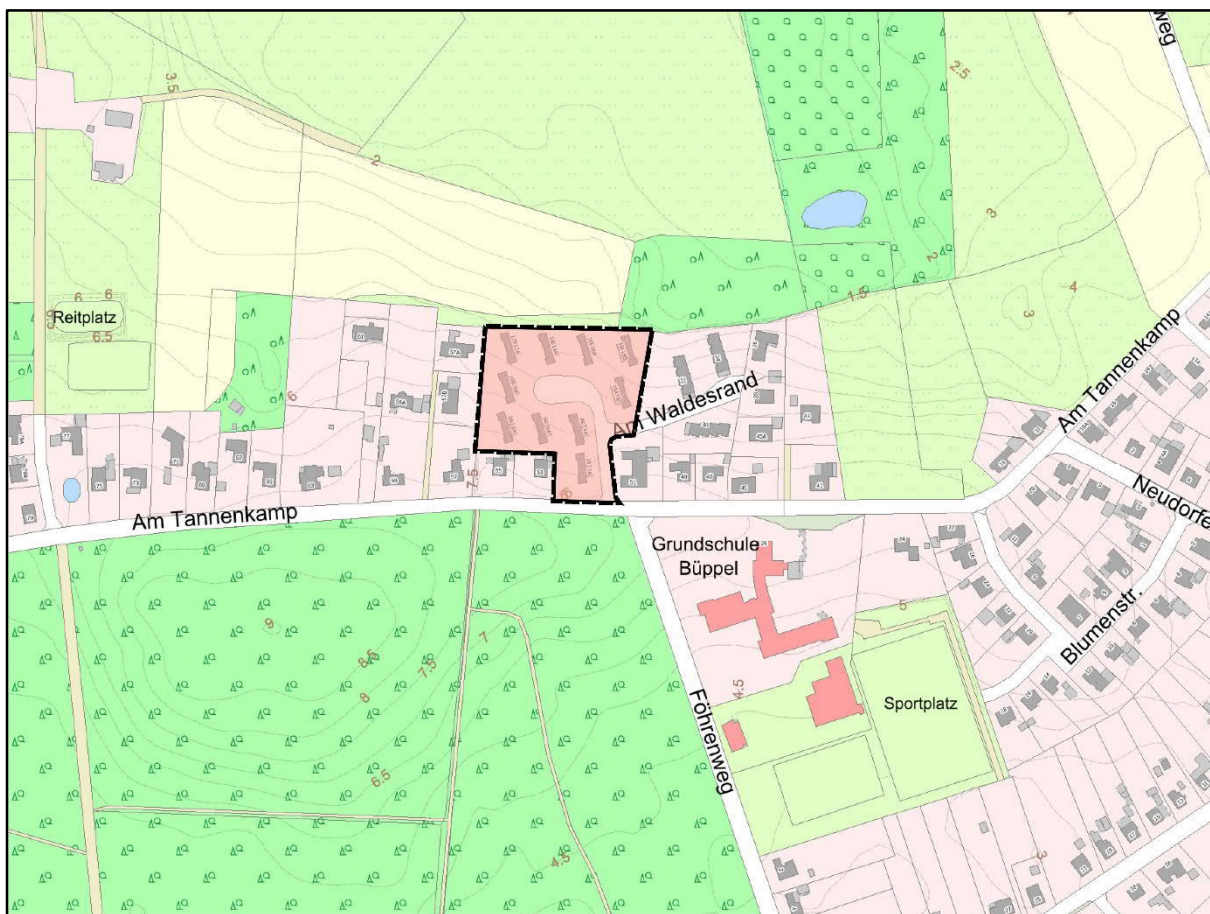




Bebauungsplan Nr. 257

Am Waldesrand

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



Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 12.11.2024



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.	Anlass und Ziel der Planung	2
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Raumordnung	4
4.2	Stand der Bauleitplanung	5
4.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
5.	Bestandssituation	7
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
6.1	Bauflächen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	12
6.3	Öffentliche Verkehrsflächen	13
6.4	Private und öffentliche Grünflächen	13
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.6	Maßnahmen zum Klimaschutz	16
6.7	Flächenbilanz	17
7.	Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	17
7.1	Verkehrliche Belange	17
7.2	Natur- und Landschaftsschutz	17
7.3	Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	18
7.4	Belange des Immissionsschutzes	19
7.5	Wasserwirtschaft	19
	7.5.1 Wasserversorgung	20
	7.5.2 Abwasserentsorgung	20
7.6	Versorgungseinrichtungen	21
7.7	Abfallwirtschaft	22
7.8	Bodenschutz / Altablagerungen	22
7.9	Bau- und Bodendenkmalschutz	22
8.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	23
9.	Planungsalternativen	23
10.	Hinweise	24

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023. Für den Bebauungsplan 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. 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.

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 19.02.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

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.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

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 des Bebauungsplanes Nr. 257 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 257 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße *Am Tannenkamp* im Ortsteil Büppel. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 21/6 und 21/8 teilweise der Flur 14, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 0,84 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

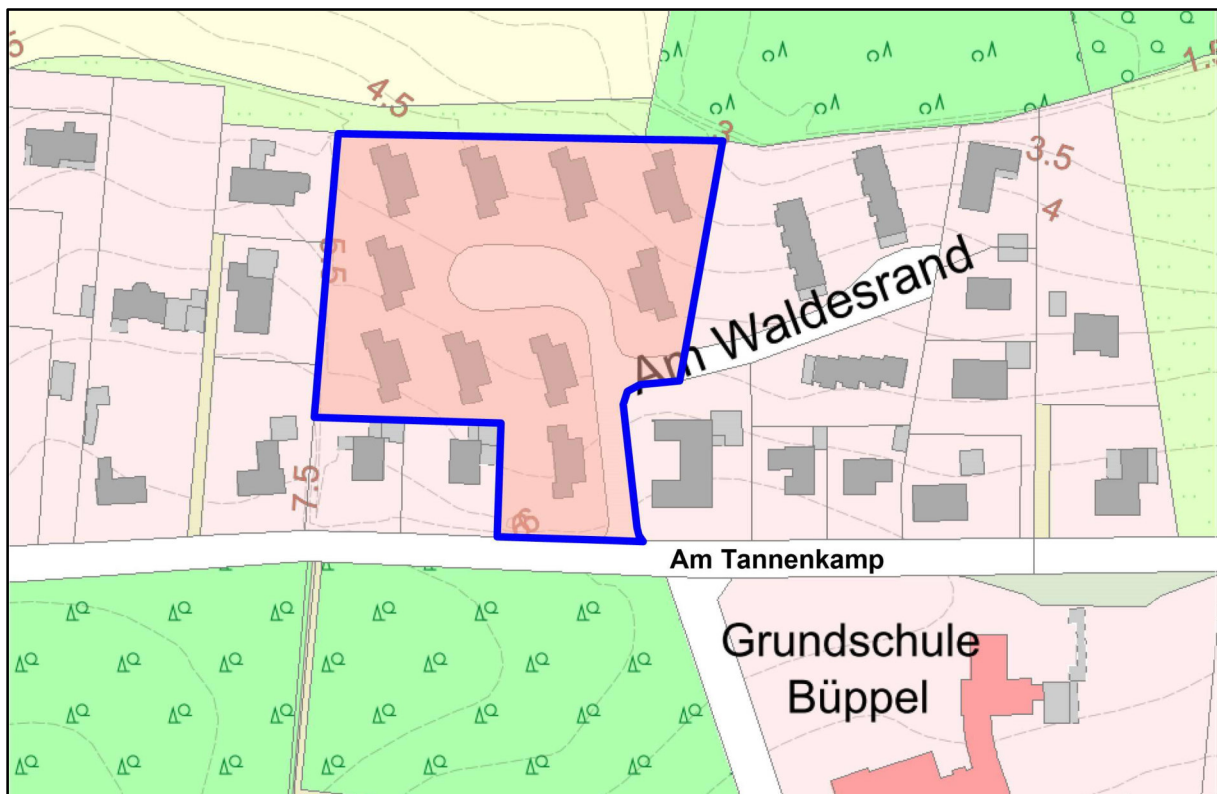


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Am Waldesrand“ veranlasst, da im Plangebiet ein Vorhaben verwirklicht werden soll, das aufgrund seiner städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig wäre. Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Der EIGENBETRIEB WOHNUNGSBAU VAREL möchte die bestehende Wohnsiedlung „Am Waldesrand“ im Ortsteil Büppel grundlegend sanieren und umstrukturieren (siehe Abbildung 2). So ist dort der Abriss von 5 Altbauwerken vorgesehen. An deren Stelle sollen 4 neue Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten entstehen. Die einzelnen Wohnungen werden jeweils rund 65 bis 75 qm Wohnfläche (3ZKB) umfassen, wobei flexible Grundrisse vorgesehen sind. Es wird ein hoher energetischer Effizienzstandard angestrebt. Die vorhandenen Doppelhäuser werden mit größeren Bädern ertüchtigt und energetisch saniert. Weiterhin ist eine Neuordnung der Parkplatzsituation vorgesehen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Das Landes-Raumordnungsprogramm befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Im August 2023 wurden die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgegeben.

Im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Funktionen des Mittelzentrums sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen, zu sichern und zu entwickeln.

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

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

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

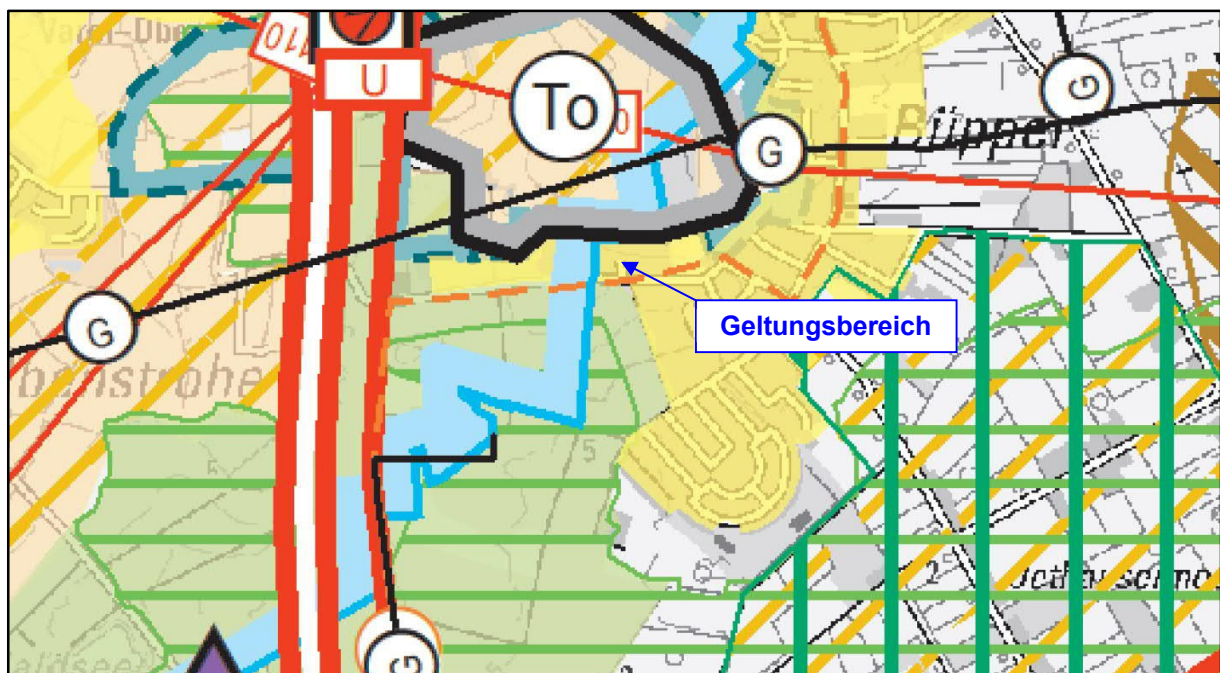


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales 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.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende 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 des anstehenden Bebauungsplanes derzeit eine Wohnbaufläche (W) dar.

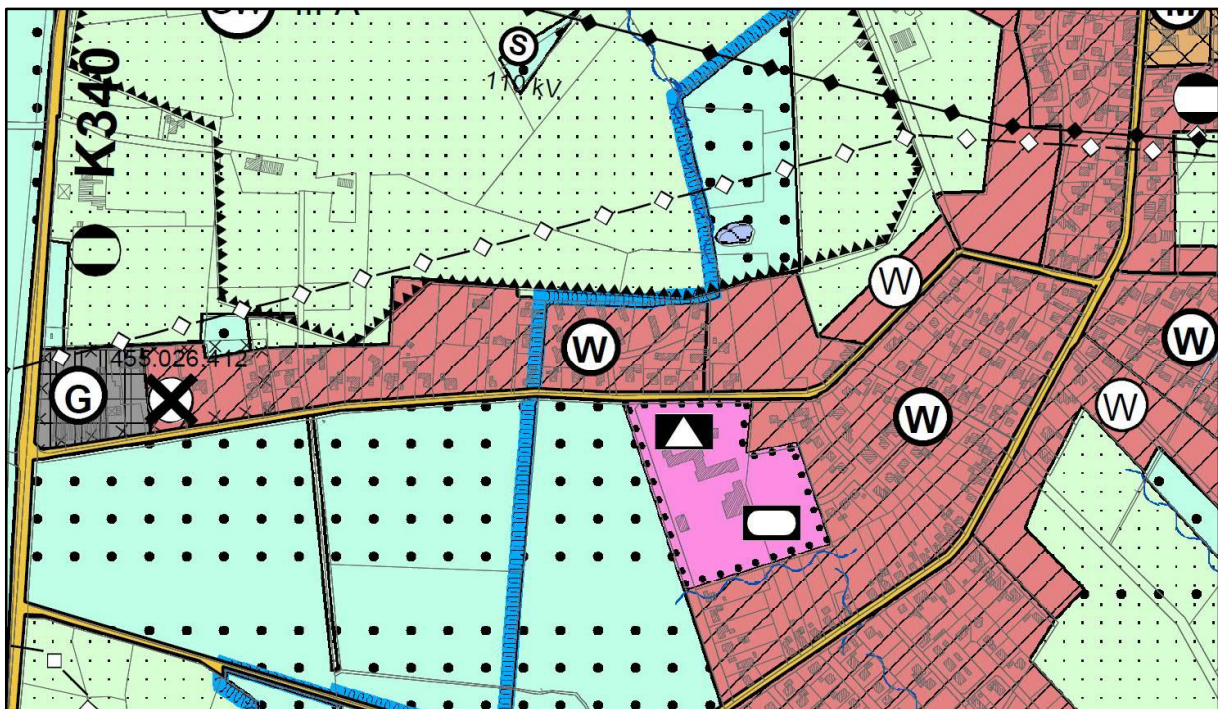


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Somit deckt der Flächennutzungsplan die angestrebte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 257 bereits ab. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst. Es grenzt auch an keinen anderen Bebauungsplan an.

4.3 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.

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Büppel, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 die Realisierung von maximal 2.556 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	6.390 qm	0,4	2.556 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 dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

5. Bestandssituation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt sich das Plangebiet als bereits vollständig bebaute Siedlungsfläche dar. Dort befinden sich insgesamt zehn ältere eingeschossige Doppelhäuser, deren Eigentümerin die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist. Die Flächen zwischen den Gebäuden werden von wenig strukturreichen Grünflächen (zumeist Rasenflächen) und von Erschließungswegen eingenommen. An der Südseite befindet sich entlang der Verkehrsfläche eine Wallhecke, die es zu erhalten gilt. Die Erschließung erfolgt über die Straße *Am Waldesrand*, die im Plangebiet eine Komplettversiegelung aufweist.



Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich

Westlich und östlich des Plangebietes sind ebenfalls Wohnbaugrundstücke vorhanden. An der Nordseite schließt sich, getrennt durch eine Strauch-Baum-Hecke, eine Ackerfläche an. Südlich, jenseits der Straße *Am Tannenkamp*, befindet sich ein größeres Waldgebiet. Östlich davon liegt das Gelände der Grundschule Büppel.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Stadt Varel angestrebten Planungsziele werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung will die Stadt Varel neben den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulassen. Durch sie sind nach Ansicht der Stadt keine erheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden jedoch nicht dem geplanten Charakter des Wohngebietes entsprechen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Daten hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
maximale Zahl der Vollgeschosse	II
maximal zulässige Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	6,50 m
maximal zulässige Gebäudehöhe (über Erdgeschossfußboden)	9,50 m

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.

Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 6,5 m über NHN im Süden bis 3,5 m über NHN im Nordosten. In der Planzeichnung werden insgesamt 6 Höhenbezugspunkte festgesetzt, die den einzelnen Baufeldern zugeordnet werden. Deren Koordinaten werden in der Planzeichnung dargestellt. Diese bilden die Bezugspunkte für die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sowie zur Trauf- und Gebäudehöhe. 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 - 6. 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 Allgemeinen Wohngebiet 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Deshalb wird den Baugrundstücken eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet, wobei insbesondere die zulässige Gebäudelänge auf 20 m beschränkt wird. Die abweichende Bauweise wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt definiert:

Nr. 4 Abweichende Bauweise

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

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 20 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.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen wie folgt reglementiert:

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 mit einer Grundfläche von maximal 30 qm sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

Danach sind Garagen und Nebenanlagen überall im Plangebiet zulässig, lediglich innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der Straßen *Am Waldesrand* und *Am Tannenkamp* sind sie nicht zulässig. Der Straßenseitenstreifen soll aus Gründen der Ortsbildpflege und der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

Überbaubare Bereiche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die Realisierung der geplanten Gebäude und die Bestandsicherung der bestehenden Gebäude ausreichend dimensioniert sind. Der Bauteppich wird mit einer Baugrenze eingefasst.

Anzahl der Wohnungen

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

Nr. 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Gebäude höchstens vier Wohnungen zulässig sind. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um ein Einzel- oder Doppelhaus handelt.

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 CO₂-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. 7 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 7.1

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. 7.2

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. 7 entsprechende Regelungen.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude im Plangebiet weisen eine Ausrichtung von Nordwest nach Südost auf. Sie werden so platziert, dass ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden verbleiben, die eine gegenseitige Verschattung weitgehend ausschließen. Somit sind die Voraussetzungen für eine effektive Nutzung der Solarenergie gegeben.

6.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 bis 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor. Im § 1 wird der Geltungsbereich wie folgt definiert:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die §§ 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA).

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.

§ 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 2,00 m zulässig.

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

Dem städtebaulichen Ziel, nämlich die Realisierung einer ökologisch ausgerichteten Wohnsiedlung, soll auch durch Vorgaben zur Dachbegrünung entsprochen werden. Deshalb wird der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

§ 3 Dachbegrünung

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht (vegetationsfähige Substratauflage) muss mindestens 6 cm betragen. Die brand-schutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Gründächer dienen der Verbesserung der Luftqualität, indem sie CO₂ absorbieren und Feinstaub binden. Regenwasser wird aufgefangen und nur sukzessive wieder abgegeben, wobei Schadstoffe herausgefiltert werden. Begrünte Dächer tragen zur Erhaltung und Verbesserung der Artenvielfalt bei, zum einen durch die verwendeten Pflanzen selbst, zum anderen durch deren Funktion als Nahrungsquelle für Vögel und Insekten. Letztlich trägt die Dachbegrünung zu einer verbesserten Schall- und Wärmedämmung bei.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Straße *Am Waldesrand*. Diese zweigt von der Straße *Am Tannenkamp* in nördlicher Richtung ab und endet in einer Wendeanlage. Diese wird auf einen Durchmesser von 22 m vergrößert, so dass das Wenden vor allem von Müllfahrzeugen in einem Zuge möglich ist. Die Straße ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und entspricht den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt der bestehenden Straße *Am Waldesrand* wird einschließlich der vorgesehenen Vergrößerung der Wendeanlage gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Weiterhin wird eine Fläche für das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt. Für diese wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

6.4 Private und öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere private Grünbereiche vorgehalten. Diese dienen entweder dem Wallheckenschutz oder als Standort für die vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen. Betroffen sind Flächen mit einer Größe von insgesamt rund 790 qm.

Innerhalb des Straßenraums der Straße *Am Waldesrand* sind drei öffentliche Grünflächen mit einer Größe von zusammen 110 qm vorgesehen, in denen Bäume anzupflanzen sind.

Die angesprochenen Bereiche werden als private bzw. öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

Damit die Wohnsiedlung so schonend wie möglich in Natur und Landschaft integriert werden kann, werden im Bebauungsplan diesbezüglich eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass schützenswerte Biotopstrukturen erhalten bleiben und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Die Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer einhergehend mit dem Baufortschritt der Siedlungssanierung durchzuführen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt konkretisiert:

Nr. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 257 sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzenqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

9.1 Wallhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche wird die dort vorhandene, gesetzlich geschützte Wallhecke mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Sie ist in allen ihren Bestandteilen (Wallkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Wallkörper ist bei Abgang oder Zerstörung wiederherzustellen. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Hochstamm 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

9.2 Wallheckenschutzstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein Schutzstreifen entlang der vorhandenen Wallhecke als Vegetationsfläche zu erhalten. Der Schutzstreifen ist von Bodenaufgrabungen und Bodenabgrabungen, Bodenverdichtungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen, z. B. durch Pflasterungen, freizuhalten.

9.3 Anpflanzungsgebot für Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

9.4 Anpflanzungsgebot für Hecken

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Hecken anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze wie beispielsweise Hainbuche, Liguster, Rotbuche oder Weißdorn, 2 x verpflanzt, zu verwenden. Die Hecken sind als 1-reihige, freiwachsende Hecke in einer Breite von maximal 1,0 m anzulegen und dürfen eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

9.5 Anpflanzungen von Obstbäumen auf den Baugrundstücken

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangener 500 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein Obstbaum (Wuchsform: Buschbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung sind Obstbäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
Stammumfang mindestens 8 - 10 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

9.6 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeschleife sind zwei Bäume und in den beiden anderen öffentlichen Grünflächen ist jeweils ein Baum anzupflanzen. Dabei können entweder hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume gewählt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung sind Bäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm
- bei Obstbäumen: Stammumfang mindestens 8 - 10 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Danach ist die vorhandene Wallhecke in ihrem Bestand zu erhalten (TF 9.1) und mit einem Schutzstreifen zu sichern (TF 9.2). Die Flächen grenzen das Wohngebiet zum sich südlich anschließenden Wald ab. Entlang der Südwest- und Westseite hat eine Eingrünung des Geländes mittels einer 3 m breiten Strauchhecke zu erfolgen (TF 9.3). Da an den anderen Gebietsrändern nur wenig Platz zur Verfügung steht, ist an der Ostseite eine 1 m breite Hecke anzupflanzen (TF 9.4). Ergänzend hierzu sind auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum Bäume anzupflanzen (TF 9.5 und TF 9.6).

Ergänzend hierzu werden in den Bebauungsplan Vorgaben zur öffentlichen 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. 11 wie folgt geregelt:

Nr. 11 Beleuchtung im Plangebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche Beleuchtung (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 - 2400 Kelvin und einem maximalen Wert von 2700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5-10 Lux für Straßen- und Parkplatzbeleuchtung anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

6.6 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Für die Siedlung *Am Waldesrand* wurde ein klimafreundliches Energieversorgungskonzept erarbeitet. Hierin wird unter anderem dargelegt, dass die zukünftige Wärme- und Warmwasserversorgung der Gebäude ohne den Einsatz fossiler Brennstoffe auskommen soll.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens wird die textliche Festsetzung Nr. 8 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 8 Verzicht auf fossile Brennstoffe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Um den Klimaschutz im Verkehrssektor voranzubringen, bedarf es der schrittweisen Außerbetriebnahme von Kraftfahrzeugen mit Verbrenner-Motoren. An deren Stelle könnten insbesondere elektrisch angetriebene Fahrzeuge treten. Da diese jedoch eine gute Ladeinfrastruktur benötigen, sollen in der Siedlung *Am Waldesrand* entsprechende Einrichtungen vorgehalten werden. Als Standort dafür sind die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlagen vorgesehen. Der Sachverhalt wird in der textlichen Festsetzung Nr. 10 wie folgt geregelt:

Nr. 10 Ladeinfrastruktur in den Stellplatzbereichen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Einrichtungen der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlagen zulässig.

6.7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: rd. 8.410 qm

davon:

Allgemeines Wohngebiet (WA): rd. 6.390 qm

Private Grünflächen: rd. 690 qm

Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün): rd. 1.330 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange**7.1 Verkehrliche Belange**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die bestehenden Baugrundstücke im Plangebiet werden von der Straße *Am Waldesrand* aus erschlossen. Die vorhandene Wendeanlage wird so vergrößert, dass Fahrzeuge der Abfallentsorgung dort sicher wenden können. Wie aus Abbildung 2 (Seite 3) ersichtlich wird, sollen zukünftig auf den Baugrundstücken Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Bei den angestrebten 36 Wohneinheiten und bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ergibt sich ein Bedarf von 54 Stellplätzen.

7.2 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 mit Ausnahme eines kurzen Wallheckenabschnitts keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Die vorhandenen und geplanten Gebäude werden auch weiterhin von Grünflächen umgeben sein. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird es keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades geben.

Außer der Wallhecke sind innerhalb des Plangebietes keine geschützten Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die im Bebauungsplan Nr. 257 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.3. 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 innerstädtischer Siedlungsbereich dar, das neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweist. Die nicht versiegelten Flächen werden als Hausgarten bzw. als Grünfläche genutzt. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Grundstücke bieten 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 Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes 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 sich durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 257 keine maßgebliche Verschlechterung der potenziellen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse ergibt. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz kann von einer Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ausgegangen werden. Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

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

Der auf den Straßen *Am Waldesrand* und *Am Tannenkamp* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen.

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.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend Ver- und Entsorgungsleitungen des OOVV befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

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. Vor Ausschreibung evtl. Erschließungsarbeiten ist mit dem OOVV der genaue Umfang der Erweiterung abzustimmen. Dabei sind die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

7.5.2 Abwasserentsorgung

Allgemeines

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Abwasserentsorgungsnetz des OOVV angeschlossen werden. Notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können dabei nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Dabei haben sich die Grundstückseigentümer zu verpflichten, alle - außerhalb von öffentlich gewidmeten Straßen/Wegen/Plätzen - vorhandenen und geplanten Abwasserbeseitigungsanlagen grundbuchlich zugunsten des OOVV abzuschern.

Es ist zu beachten, dass die Schutzstreifentrasse (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.

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 OOVV 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, DWA-Regelwerke, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Schmutzwasser

Im Bereich der Straße Am Waldesrand befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefen liegen in diesem Bereich ungefähr zwischen 1,10 m bis 2,00 m Tiefe. Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.

Niederschlagswasser

Sollte aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, kann der OOWV das Niederschlagswasser aufnehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass die technischen Rahmenbedingungen (Kanalanlagen) vorhanden sind. Bei der Einleitung in die Kanalisation ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung vorzusehen. Der Drosselabfluss darf nicht mehr als 2,0 l/s x ha betragen. Bei einer Ableitung des gesammelten Regenwassers in Richtung von Gewässern II. oder III. Ordnung sind im Vorfeld ebenfalls die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen zu treffen. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland ist die zulässige Drosselabflussspende auf 1,5 l/s x ha zu begrenzen. Weiterhin ist ein 10jähriges Regenereignis zugrunde zu legen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bestehende Siedlung. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken. Daher geht die Stadt Varel davon aus, dass eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit dem OOWV abgestimmt. Der bestehende Regenwasserkanal im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird mit den beiderseitigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.6 Versorgungseinrichtungen

Die Erschließung durch Versorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Versorgungsträger, 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 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. Telefonerkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Abfallwirtschaft

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.

Die Wendeanlage Straße *Am Waldesrand* wird auf einen Durchmesser von 22 m vergrößert, so dass das Wenden vor allem von Müllfahrzeugen in einem Zuge möglich ist. Das Umstrukturierungskonzept sieht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken vor. Insofern ist davon auszugehen, dass die Wendeanlage zukünftig frei von parkenden Fahrzeugen sein wird. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Müllfahrzeuge weiterhin durch parkende Fahrzeuge behindert werden, behält sich die Stadt Varel vor, für den Bereich der Wendeanlage ein Parkverbot auszusprechen.

7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich 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. In etwa 300 m Entfernung befindet sich eine Grubenverfüllung (Altlast Nr. 4550264012).

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. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung werden die Voraussetzungen für eine grundlegende Sanierung und Umstrukturierung einer bestehenden Siedlung geschaffen. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sollen hier zeitgemäße Wohnungen entstehen, die mindestens den Energieeffizienzstandard KfW 40 aufweisen. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebotes in der Stadt Varel geleistet.

Durch die Realisierung des Bebauungsplaninhaltes wird es zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen, doch liegt die Verkehrsmengenerhöhung in einer Größenordnung, die vom lokalen Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann. Eine unzuträgliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ist damit nicht verbunden.

Aufgrund des Standortes innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsteil Büppel gehen der freien Landschaft und auch der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die vorhandenen und geplanten Gebäude werden auch weiterhin von Grünflächen umgeben sein. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die schützenswerten Biotopstrukturen erhalten bleiben und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

9. Planungsalternativen

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

10. 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, Ofe-ner 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, 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 Private Beleuchtung

Im Sinne einer Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll auch die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) nach Möglichkeit energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet werden. Sie soll daher nach Möglichkeit nicht über ihren Bestimmungsbereich wie Wege oder Aufenthaltsflächen hinaus strahlen. Es wird zudem empfohlen, Steuerungsgeräte zur zeitlichen Einschränkung der Beleuchtung einzusetzen. Dunkelräume in Gärten und auf Grünflächen bieten wichtige Räume für die Tierwelt. Leuchten sollen voll abgeschirmt sein gegen Insekten und nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil); Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung sind in der Regel für gute Sichtverhältnisse ausreichend; niedrige Lichtpunkthöhen vermindern unnötiges Streulicht; Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin) verhindern das Anfliegen von Insekten und deren Verenden.

Nr. 11 Schutz des vorhandenen Regenwasserkanals

Es ist zu beachten, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) des durch das Allgemeine Wohngebiet (WA) verlaufenden Regenwasserkanals (siehe Planzeichnung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.

Planunterlage:

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand 21.04.2022), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L4 - 75 / 2022), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

Verfahrensvermerk

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 257 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 257 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:



Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....
Planverfasser