
**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 262
„Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-
Straße“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	4
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, Baugrenzen	6
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
5.6	Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien	6
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5.8	Erhaltung von Einzelbäumen	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Erweiterung der Bebaubarkeit im Bereich der Meischenstraße und der Friedrich-Ebert-Straße im rückwärtigen Bereich zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ auf. Seitens der Vorhabenträger ist die Errichtung eines Büro-/ Wohngebäudes geplant.

Anlass der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ sind die betriebsnotwendigen Entwicklungsabsichten der vorhandenen Steuerkanzlei sowie der Schaffung von Wohnraum am derzeitigen Standort westlich der Friedrich-Ebert-Straße. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist auf Grund der Lage nicht gegeben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ wurde durch das Katasteramt Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ befindet sich im östlichen Bereich Kernstadt von Varel südlich des Bahnhofes. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,39 ha große Fläche südlich der Meischenstraße und westlich der Friedrich-Ebert-Straße. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ weist lediglich ein Gebäude im Osten auf. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal; zweigeschossiger Backsteinbau 1911/12 errichtet.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Für den Geltungsbereich werden keine weiteren Darstellungen getroffen. Das Landes-Raumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten sind am 02.08.2023 bekannt gemacht worden.

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist gem. dem RROP im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Mit dem Siedlungsflächenmodell verfolgt der Landkreis Friesland das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die zudem der Sicherung der Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und Stärkung der (Nach-)Verdichtung durch Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Mittelzentrum und zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Büro- / Wohngebäudes wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung Mischgebiet (MI) ab. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“

soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.910 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist folglich kleiner als 20.000 m^2 , sodass eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig sind.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ befindet sich das nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmal. Sämtliche Baumaßnahmen an dem Baudenkmal und in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Bezüglich von Bodendenkmalen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Tel.: 0441 / 205766-15 – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Alle Bodenarbeiten sind sofort einzustellen.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der auf der Planzeichnung beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“.

Geplant ist der Neubau eines Büro- und Wohngebäudes (2 Büroeinheiten mit Sozialbereich, 3 WE) mit Mülltonnen- und Fahrradunterstand, Errichtung von 16 PKW-Stellplätzen. Für das geplante Verblendmauerwerk sind Farbtöne von rot, rotbunt, rotblau, rotbraun vorzusehen. Geplante Außenputzflächen sollen in den Farbtönen weiß, grau oder braun ausgeführt werden. Für die geplante Dacheindeckung sind unglasierte Tondachziegel in den Farbtönen schwarz, anthrazit, braun, oder rot vorzusehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Dem eingangs formulierten, kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es weiteren Regelungen der zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes (MI).

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1 + MI2) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI1) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, einer Höhe von max. 8,50 m gem. § 18 BauNVO und zwei Vollgeschossen gem. § 20 BauNVO definiert.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50 m beträgt

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 u. 2) sind bei der Neuanlage von Stellplätzen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, etc.) zur Befestigung zulässig, die Beleuchtung der Stellplätze und Zuwegungen ist energiesparend, blend- und streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5.6 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 u. 2) sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50% der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50% dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

Diese Festsetzung entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur zusätzlichen Eingrünung des Plangebietes wird im Westen eine Fläche zur Anlage einer Strauchhecke, das Anpflanzen von zwei Sträucher südlich des geplanten Büro-/Wohngebäudes sowie das Anpflanzen von zwei Bäumen östlich des Baudenkmales gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der Blick auf die Erker der Einzelanlage, die

dem Denkmalschutz unterliegt, muss freigehalten werden. Die Bäume müssen mittig vor dem Mauerfeld zwischen Fenster und Ecke des jeweiligen Erkers gepflanzt werden. Die Baumart und die Pflanzstandorte sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 (MI 1) ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB das Dach des Mülltonnen- und Fahrradunterstandes dauerhaft, flächendeckend und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 6 cm zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche nachzupflanzen.

5.8 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zwei Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Meischenstraße und die Friedrich-Ebert-Straße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgungsnetze.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße und der Meischenstraße
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem.
- **Abfallwirtschaft**
Die Abfallverwertung /-entsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet /entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie des Niedersächsische Abfallgesetzes und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Gewerbebetriebe müssen ihre verwertbaren Abfälle nach den Maßgaben der Gewerbeabfallverordnung bereitstellen.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de