

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 07.01.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Sören Krieghoff Stefan Schäfer Gesche Wittkowski (nicht bei TOP ÖT 8.3.3)
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sigrid Busch Regina Mattern-Karth
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Helen Meins
Gäste:	Thorsten Pilger Frank Schnitker (zu TOP ÖT 6.1)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.11.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 6. Änderung des BP 98 (Am Kaffeehaus); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 293/2024

- 6.2 Aufhebung von Bebauungsplan- und Satzungsaufstellungsbeschlüssen sowie Beschlüssen zu Änderungen des Flächennutzungsplans
Vorlage: 305/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
 - 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/59 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 300/2024
 - 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/60 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 301/2024
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
 - 8.2.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Varel, Jürgensstraße 18, Flurstück 163 und 164/1 der Flur 7, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 303/2024
 - 8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes (Abstellraum) auf dem Grundstück Jaderberger Straße 20, Flurstück 237/4 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 304/2024
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
 - 8.3.1 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines ehem. Betriebsleiterwohnhauses in Neudorf, Hoheluchter Straße 28, Flurstück 266/3 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 299/2024
 - 8.3.2 Antrag auf Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in Grünenkamp, Westersteder Straße 88, Flurstück 206/2 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 302/2024
 - 8.3.3 Anbau von Lager- und Technikräumen an vorh. Hähnchenmaststall ohne Änderung der Tierhaltung in Jeringhave, Wilhelmshavener Straße 36 B, Flurstück 34/1 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 306/2024

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.11.2024

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.11.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

**5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 6. Änderung des BP 98 (Am Kaffeehaus); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet in dem lediglich Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. In zwei Häusern befinden sich Wohnungen, die nun auch von betriebsfremden Personen bewohnt werden sollen. Um dies zu ermöglichen, beantragte der Eigentümer eine Änderung des Bebauungsplans: Ein Teil des Ursprungsbebauungsplans soll in Zukunft als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Am 22.12.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 08.08.2024 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Schnitker vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt die Inhalte der Pla-

nungen mit den Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsmitglied Mattern-Karth fragt nach, ob auf dem Gelände zusätzliche Bebauung erfolgen darf. Zudem wird sich nach den Baugrenzen und der Anbauverbotszone der anliegenden Kreisstraße erkundigt.

Herr Schnitker erklärt, dass auf der Fläche kein weiterer Neubau erfolgen darf. Bei vollständigem Abgang der Gebäude dürften die Gebäude wieder neu aufgebaut werden. Die Verwaltung ergänzt, dass die Baugrenzen die Anbauverbotszone einhalten und nur im Bereich von Bestandsgebäuden zu deren Sicherung und um zukünftigen Nutzungsänderungen nicht entgegen zu stehen unmittelbar um diese Gebäude gezogen wurden.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Aufhebung von Bebauungsplan- und Satzungsaufstellungsbeschlüssen sowie Beschlüssen zu Änderungen des Flächennutzungsplans

In der Vergangenheit wurden diverse Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanverfahren gefasst, die bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen wurden. Die Gründe für das Ruhen der Verfahren sind dabei unterschiedlich. Bei allen Verfahren ist dabei jedoch festzustellen, dass aus Sicht der Verwaltung diese Aufstellungsbeschlüsse nicht mehr notwendig sind. Selbst wenn ein Planvorhaben noch einmal wieder aufgegriffen werden sollte, so empfiehlt es sich, diese erneut zu fassen und zu aktualisieren.

Verwaltungsseitig wird deshalb vorgeschlagen, zur Bereinigung der (laufenden) Verfahrensakten die Aufstellungsbeschlüsse der folgenden Bebauungspläne, Flächennutzungspläne und Satzungen aufzuheben. Die Geltungsbereiche sind den anliegenden Lageplänen zu entnehmen:

Bebauungsplan Nr. 219 A „Windpark Rosenberg“ und 25. FNP-Änderung sowie Nr. 219 B „Windpark Neuenwege“ und 35. FNP-Änderung
Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2015

Der Vorhabenträger plante die Errichtung von mehreren Windkraftanlagen am südlichen Ortsrand von Varel. Die Bebauungspläne und die Flächennutzungsplanänderungen befanden sich im Sommer 2016 in der frühzeitigen Beteiligung. Im Herbst 2020 teilte der Vorhabenträger mit, dass er die Projekte nicht weiterverfolge und den Antrag auf Aufstellungsbeschluss zurücknimmt.

Bebauungsplan Nr. 248 – Senioreneinrichtung „Meyerholzstift“ und Kindergarten „Zum guten Hirten“

Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2020

Die Diakonie Varel e.V. plante die Errichtung von zwei neuen Gebäuden für das Meyerholzstift und den Teilneubau des evangelischen Kindergartens „Zum guten

Hirten“. Von dem Neubau zweier Gebäude für das Meyerholzstift wurde Abstand genommen. Der Teilneubau des Kindergartens konnte auch ohne einen Bebauungsplan realisiert werden.

Bebauungsplan Nr. 255 und Werbeanlagensatzung

Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2021

Hintergrund der Beschlussfassung war der Bauantrag für die Errichtung einer großformatigen Werbeanlage vor dem Haus an der Bockhorner Straße Nr. 25. Die Aufstellung einer solchen Werbeanlage wurde kritisch gesehen, da an der Bockhorner Straße im Bereich Borgstede bereits mehrere große Werbeanlagen vorhanden sind. Um eine weitere Werbeanlage zu verhindern, wollte man mithilfe einer Werbeanlagensatzung für den Bereich Borgstede oder der Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich steuern. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre verhängt. Auf Grundlage dieser, wurde der Bauantrag abgelehnt. Im weiteren Verlauf stellte sich heraus, dass das Gebäude an der Bockhorner Straße Nr. 25 denkmalgeschützt ist und ein erneuter Bauantrag für eine Werbeanlage aufgrund dieser Tatsache abgelehnt werden kann.

Nach Überprüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung für den Bereich der Bockhorner Straße in Borgstede, bei dem es sich um ein faktisches Mischgebiet handelt, wurde deutlich, dass eine Werbeanlagensatzung, die großflächige Werbeanlagen in diesem Bereich ausschließen würde, aus mehreren Gründen nicht rechtssicher wäre:

- Eine Gestaltungs- bzw. Werbeanlagensatzung ist nur nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten, etwa zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- oder Naturdenkmälern, gerechtfertigt.
- In Mischgebieten ist ein generelles Verbot von Werbung mit Großflächenwerbetafeln unverhältnismäßig und unwirksam, weil es dort voraussetzungsgemäß an einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters fehlt. Besondere ortsgestalterische Gründe und eine gewisse Wertigkeit des Gebiets in baugestalterischer Hinsicht sind nicht erkennbar.
- Das Argument „Hauptverkehrsstraßen als Visitenkarte der Stadt“ wird vor Gericht nicht anerkannt.

Damit entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 sowie zur Aufstellung einer Werbeanlagensatzung.

Frau Meins von der Verwaltung stellt anhand einer Präsentation wie oben dargestellt die einzelnen Beschlüsse zu den Bebauungsplänen und der Werbeanlagensatzung für den Ortsteil Borgstede an der B437 vor. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anhang zugefügt.

Ausschussmitglied Engstler merkt an, dass sie die Werbeanlagensatzung zum Schutz des Dorfs Borgstede als weiterhin sinnvoll betrachtet.

Herr Freitag von der Verwaltung merkt an, dass es aktuell keine Werbeanlagensatzung für den Bereich Borgstede gibt, es gibt lediglich den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Werbeanlagensatzung.

Ausschussmitglied Ralle bittet um Erklärung des faktischen Mischgebiets und eine rechtliche Einordnung.

Frau Meins von der Verwaltung erklärt, dass im Flächennutzungsplan das Gebiet als gemischt Baufläche ausgewiesen wird. Herr Heimann ergänzt, dass die Fläche durch eine gemischte Bebauung geprägt wird und somit – ohne dass hier ein Be-

bauungsplan mit dieser Einordnung bestünde – in der Einordnung nach § 34 und § 35 BauGB bei der Bearbeitung von Bauanträgen als Mischgebiet zu bewerten ist.

Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt nach der Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude in diesem Gebiet.

Frau Meins erklärt, dass sich in diesem Bereich 4-5 denkmalgeschützte Gebäude befinden.

Ausschussvorsitzender Biebricher fragt nach den rechtlichen Möglichkeiten, die es seitens der Verwaltung gibt, falls ein Antrag auf Aufstellung von Werbeanlagen gestellt wird.

Herr Freitag antwortet, dass es die Möglichkeit einer Veränderungssperre / Aufstellung eines Bebauungsplans gibt. Großflächige Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, kleine Werbeanlagen (ca. bis 1 qm) sind jedoch verfahrensfrei und können daher ohne Bauantrag so aufgestellt werden.

Ausschussmitglied Krieghoff sieht in Bezug auf die Werbeanlagensatzung momentan keinen akuten Handlungsdruck, da aktuell kein Bauantrag besteht. Er schlägt vor, die Entscheidung, ob weiter über eine Werbeanlagensatzung nachgedacht wird, zu verschieben, bis ein konkreter Bauantrag gestellt wird.

Herr Freitag stellt fest, dass ein Interesse vorliegt, Werbeanlagen in Bereich Borgstede zu verhindern. Die Verwaltung wird die Möglichkeiten hierzu erneut prüfen.

Der Ausschuss ist sich einig, den Aufhebungsbeschluss zur Werbeanlagensatzung zurückzustellen, die weiteren Verfahren aus dem Beschluss jedoch aufzuheben, wie von der Verwaltung vorgetragen.

Der Beschlussvorschlag wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren Nr. 219 A, Nr. 219 B, Nr. 248 und Nr. 255, für die 25. und 35. Flächennutzungsplanänderung werden aufgehoben.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/59 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu genehmigen.

8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/60 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu genehmigen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Varel, Jürgensstraße 18, Flurstück 163 und 164/1 der Flur 7, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes (Abstellraum) auf dem Grundstück Jaderberger Straße 20, Flurstück 237/4 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Ausschussmitglied Dr. Boos fragt, ob für die Nachgenehmigung bzw. spätere Heilung eines Bauvorhabens eine besondere Gebühr erhoben wird.

Herr Freitag von der Verwaltung erläutert, dass in diesen Fällen die dreifache Gebühr der normalen Baugenehmigungsgebühr berechnet wird. Voraussetzung ist ein grundsätzlich genehmigungsfähiges Vorhaben.

Ist ein Vorhaben nicht genehmigungsfähig, liegt es im Ermessen der Verwaltung, ob ein Gebäude abgerissen werden muss.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines ehem. Betriebsleiterwohnhauses in Neudorf, Hoheluchter Straße 28, Flurstück 266/3 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.2 Antrag auf Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in Grünenkamp, Westersteder Straße 88, Flurstück 206/2 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.3 Anbau von Lager- und Technikräumen an vorh. Hähnchenmaststall ohne Änderung der Tierhaltung in Jeringhave, Wilhelmshavener Straße 36 B, Flurstück 34/1 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Ausschussmitglied Wittkowski hält sich aufgrund des Mitwirkungsverbots bei diesem Tagesordnungspunkt im für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungssaals auf.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)

Ö 6.1

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

- Stadt Varel

07.01.2024

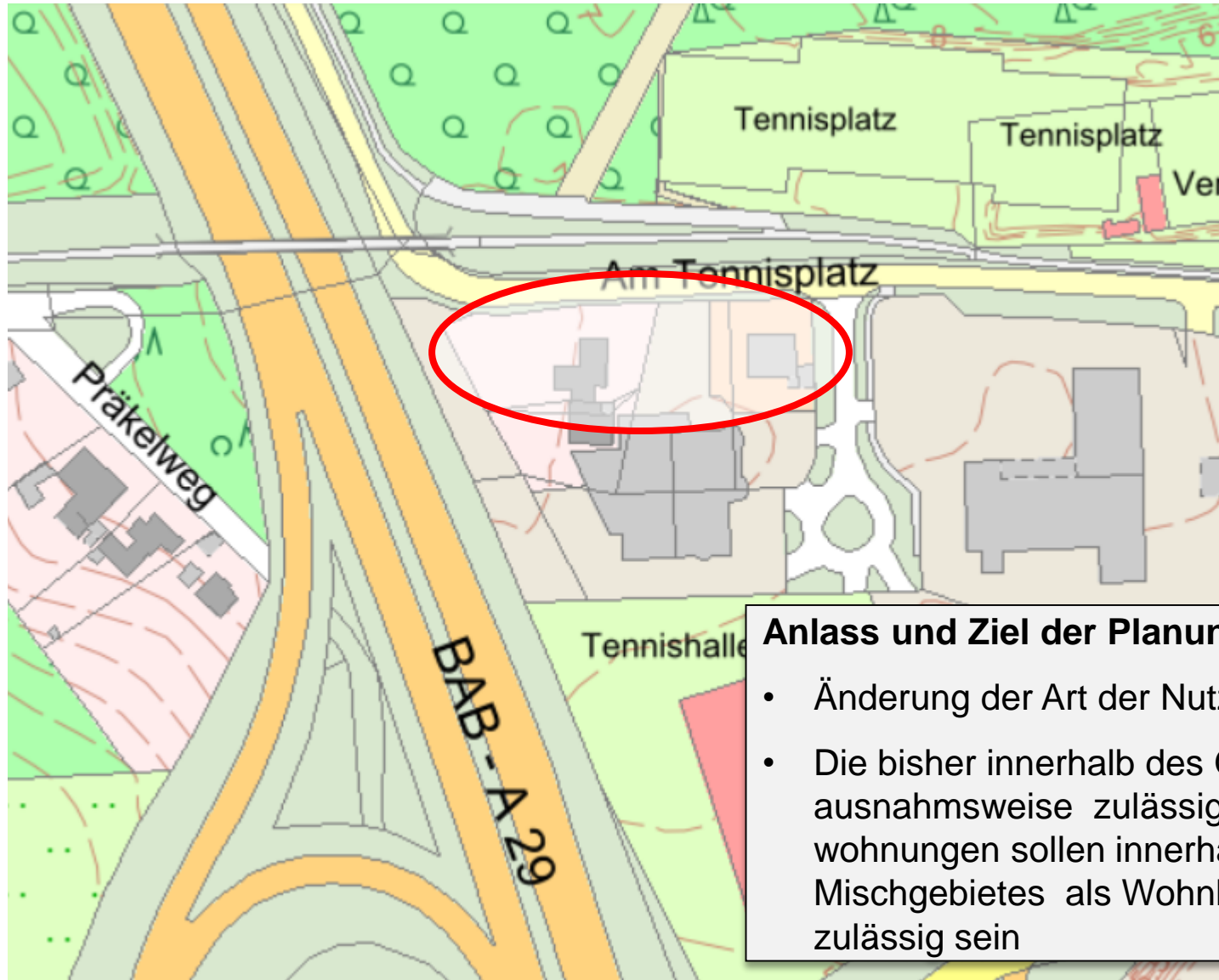
**Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“
6. Änderung
gem. § 13a BauGB**

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



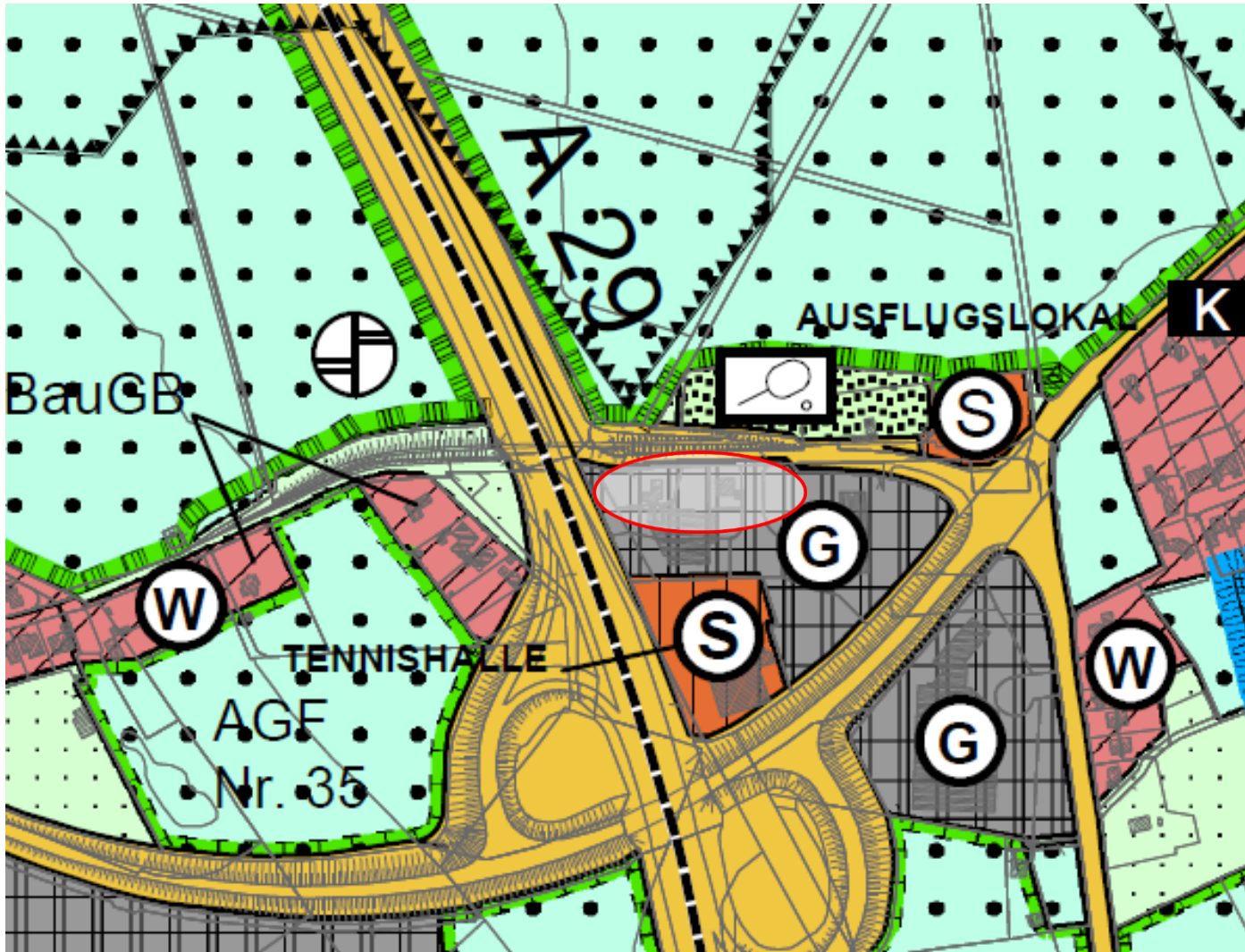


0,35 ha

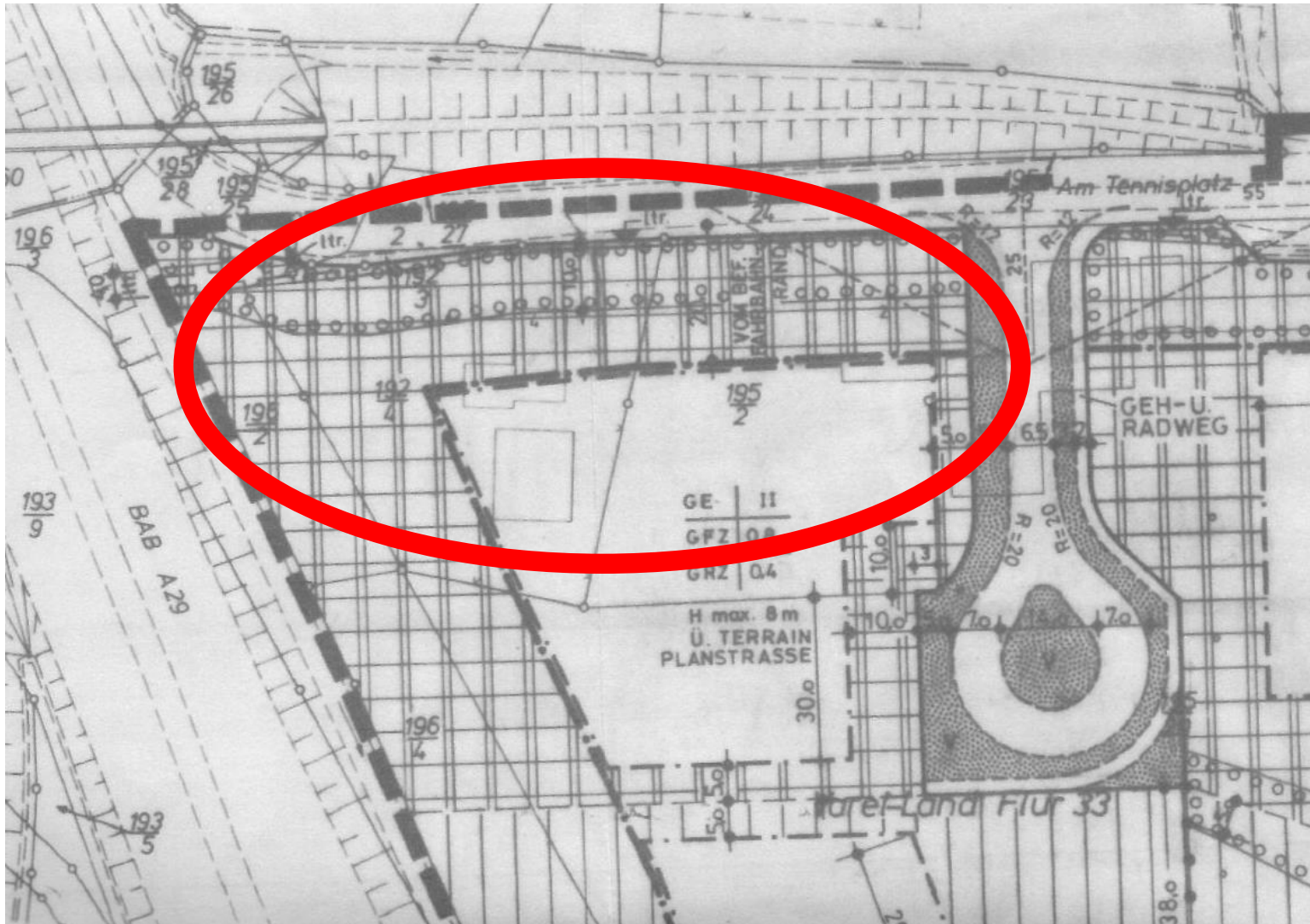
Anlass und Ziel der Planung

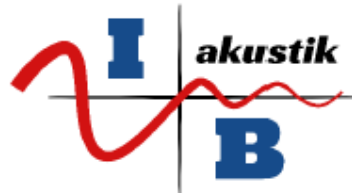
- Änderung der Art der Nutzung
- Die bisher innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sollen innerhalb eines Mischgebietes als Wohnhäuser allgemein zulässig sein

Berichtigung des FNP gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB



Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ (Auszug)





Schalltechnisches Gutachten

zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ im Ortsteil Oberstrohe der Stadt Varel

Bericht-Nr.: 197-24-a-hi

Ausstellungsdatum: 04.03.2024

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde
E-Mail: bruening@ib-akustik.de

Auftraggeber: Herr Horst Henseleit
Am Tennisplatz 10
26316 Varel - Oberstrohe

5. Vorschläge für textliche Festsetzungen

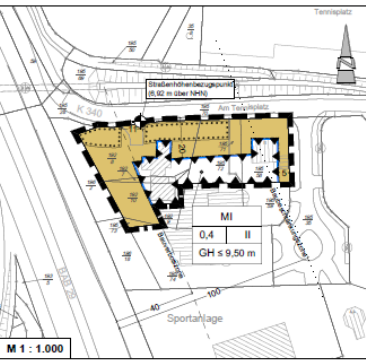
Passiver Schallschutz:

Anforderungen an die Außenbauteile

Außenwohnbereiche:

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ 6. Änderung

Stadt Varel Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung, gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Maßstab gem. § 9 BauVVO sind Terrainen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauVVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (2) Nr. 8 BauVVO nicht zulässig.

2. An die Außenfläche von schwebeliegen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnküche, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bzgl. der Schallschutzwerte zu stellen. Innerhalb der Plangebietes werden Außenanlagen von 70 dB(A) \leq L_A < 78 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils möglichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Empfehlungswert	Mögliche Außenbauteile	Erforderliches besteimerte Gesamtschalldämmmaß R _{tr,ext} der Außenwand in dB	Stufenwert
IV	70	40	55
V	75	45	60
VI	80	50	65

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße weitere in dB - Stufen herangezogen werden. Möglichenfalls hierfür die Abbildung 1.

Zusätzliche Außenbauteile (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Bebauungsplangebietes L_A > 65 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuscharmschützenden Seite ausgerichtet sind und geeignete bautechnische Maßnahmen gewährleisten. Möglichenfalls hierfür die Abbildungen 2 und 3.

In zusätzlichen Aufenthaltsräumen ist zur Herbstzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schallschutzwert von < 30 dB(A) im Rauminneren bei akustischer Belastung zu gewährleisten. Zusätzliche Schallschutzwerte mit einem Bebauungsplangebietes von L_A > 55 dB(A) sind bevorzugt zur geräuscharmschützenden Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schwebeliegen Luftspeichern auszurichten. Möglichenfalls hierfür die Abbildungen 4 und 5.

Die Dimensionierung solcher Luftspeichersysteme ist im Zuge der Genehmigungsverfahren festzulegen und zu definieren.

3. Innerhalb des festgelegten Maßstabes (M) gem. § 9 BauVVO geben für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauVVO):

Oberer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
 Unterer Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, max. 0,50 über Stadtebenebezugspunkt (0,50 erhöht).
 Koordinaten x: 441803,96; y: 5514958,10

4. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgabe oder Bewässerung auf Grund einer Beseitigung sind absofort zu vermeiden.

Zu verwendende Pflanzarten:

Bäume: Eiche, Robinie, Rotbuche, Sandbuche, Stieleiche, Vogelkirsche
 Sträucher: Eberesche, Eingriffeliger Weißdorn, Hasel, Hundsröschen, Schlehe, Schneitzweiger Holunder

Qualitäten:
 Bäume: Mittel, zu verpflanzen, Höhe 125 - 150 cm
 Sträucher: Mittlere Sträucher, zu verpflanzen, Höhe 70 - 90 cm

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu- oder rückgängige Bodenstände (das können u. a. sein: Tongrößensichten, Hochwassererwartungen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfestigungen) und Stellenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gem. § 14 (1) über die Denkmalschutzgesetze (NSG) nachzuprüfen und müssen der unteren Denkmalbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Maßgebend ist der Friede, der Lärm oder der Untergrund der Arbeiten, Bodenstände und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NSG-Gesetz bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bis für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn sich die Denkmalschutzbehörde vorher der Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abhängigkeiten und Boden-zugabe treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kämpfgrube (Planieren, Planierarbeiten, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeibehörde, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfbereichsgruppenleiter direkt zu melden.
- Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesdenkmalgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur archäologischen Verlässlichkeit der Planung umfasst nicht von den auf Umsetzungsarbeiten unmittelbar anzuwendenden archäologischen Bestimmungen.
- Die Baufeldbauvorschriften sind während des Fortführungsprozesses vom 01. März bis zum 15. Juli unverändert. Darüber hinaus ist es vorzuziehen, die Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gelände oder Flächen ausgetrocknet, auf dem Stock gesetzt oder bewässert werden oder für Rückbau zurückgenommen oder bewässert werden. Sie ist in diesen Zeiträumen aus auch bei einer Bewässerung 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.
- Entwurf der Bundesautobahn 29 dürfen gem. § 9 (1) FStBG in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der beidseitigen Fahrbahnen, nachbauen jeder Art nicht errichtet werden. Gleichen gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Bauverbotzone des § 9 (2) FStBG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der beidseitigen Fahrbahnen) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeständen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.
- Entwurf der Kreisstraße 340 dürfen gem. § 24 (1) NSG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der beidseitigen Fahrbahnen, nachbauen jeder Art nicht errichtet werden. Gleichen gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Bauverbotzone des § 24 (2) NSG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der beidseitigen Fahrbahnen) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeständen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Von der Bundesautobahn 29 und der Kreisstraße 340 gehen Emissionen aus. Für die nachgeordneten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaumaßnahme besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes gefordert gemacht werden.
- Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserversorger Varel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Es ist die Bauordnungsbauordnung zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2023 (IGB: 1 S. 178) anzuwenden.
- DIN-Normen, auf die der Bebauungsplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Darstellungszeit im Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel zu jedem amtsdienstlichen Einrichtungsstellen.

Abbildung 1: Immissionsraster MALP, 1. OG (4,8 m über Grund)

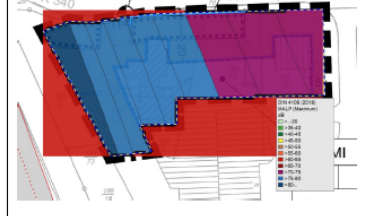


Abbildung 2: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, EG (2,0 m über Grund)

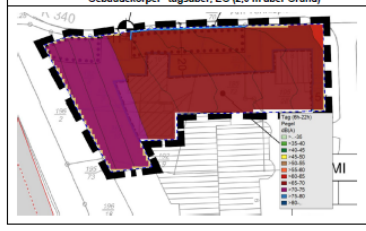


Abbildung 3: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, OG (4,8 m über Grund)

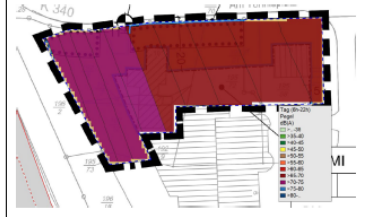


Abbildung 4: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, EG (2,0 m über Grund)

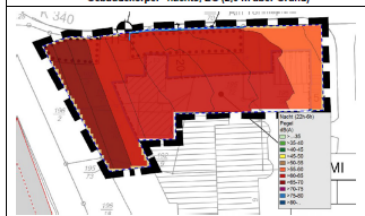
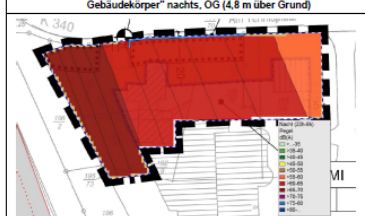


Abbildung 5: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, OG (4,8 m über Grund)



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 des Bundesdenkmalgesetzes (NSG) sowie § 9 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDG) sowie § 9 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDG) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung, Bestandteil aus der Planung und den baulichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen:
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Amt für den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 LGLN
 Informationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 nassersystem varel

Die Planurteilung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen besonderen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von _____). Die Überflurparzelle der neu zu bildenden Grenzen in der Ortschaf ist einwandfrei möglich.

Varel, _____ (Unterschrift) _____ (Stapel)

Planverfasser:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Ratgeber, _____ (Unterschrift)

Ausfertigungsbeschluss:
 Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am _____ rückwirkend bekannt gemacht worden.

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:
 Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der Auslegung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuzeigen und waren auf der Internetseite der Stadt anzeigbar: _____

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
 Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB beigefügt.

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

Inkrafttreten:
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

Vertretung von Vorschreibern:
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt die Vertretung von Vorschreibern beim Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

Beglaubigung:
 Diese Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, _____ (Stapel) _____ Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 Maßgebliche (M)
- Maß der baulichen Nutzung
 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
 GH < 9,90 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen
- Sonstige Planzeichen
 Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Informelle Darstellung
 Höhenbezugspunkt (0,50 m über NNH)
 Bauwerkzeile
 Bauverbotzone

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung gem. § 13a BauGB

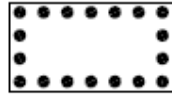
Übersichtsplan unmaßstäblich



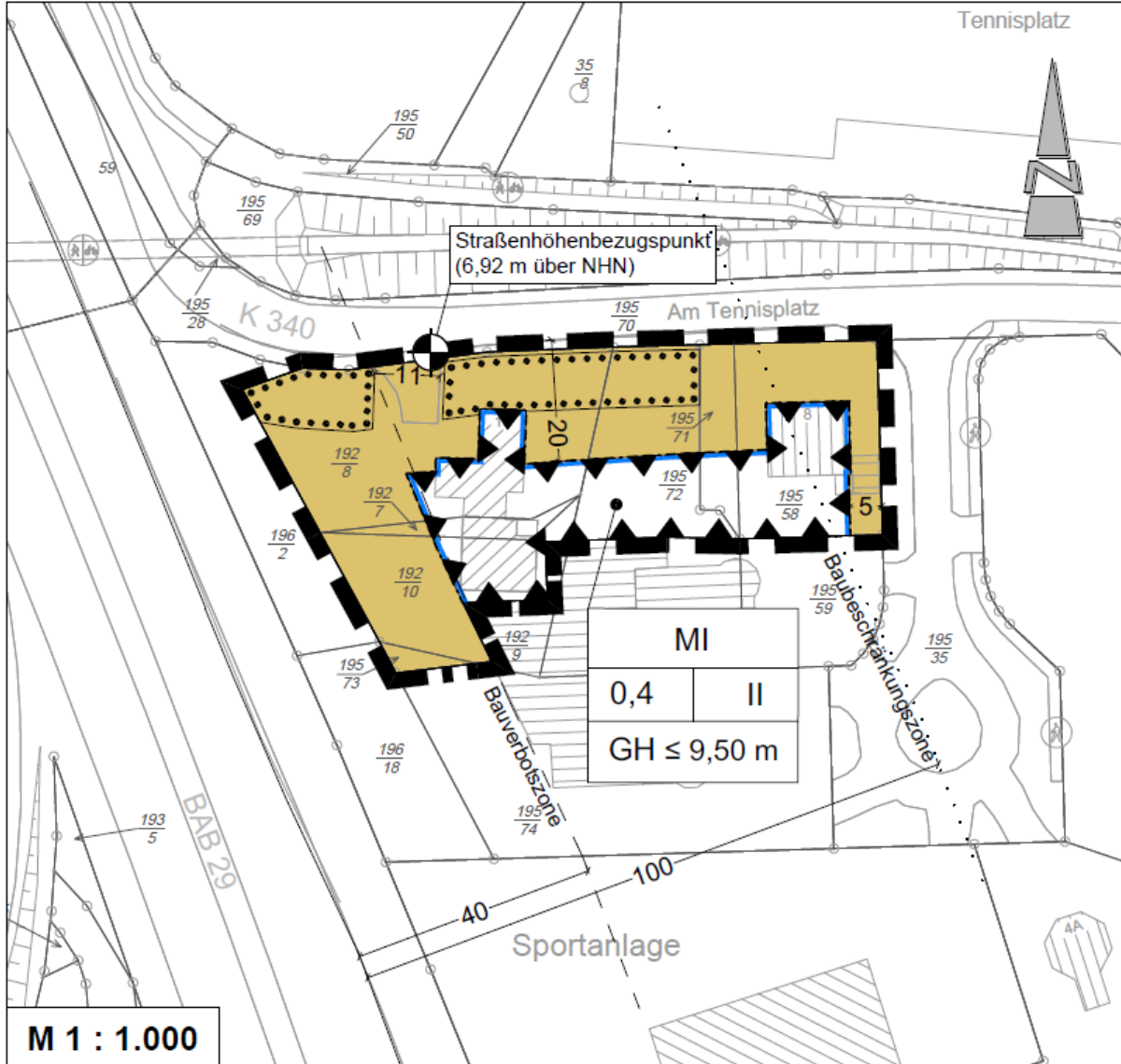
Vorentwurf 29.05.2024

Diekmann • Mosebach & Partner
 Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
 26180 Ratzeburg, Oldenburger Str. 86, Tel. (04402) 977930-0, www.diekmann-mosebach.de

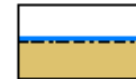
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ 6. Änderung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Mischgebiete (MI)



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

M 1 : 1.000

(Wesentliche) Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Aus der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Friesland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis zur Beachtung der Belange des Bodenschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es gab Gesuche eine öffentliche Tankstelle einzurichten (50er Jahre) sowie zur Errichtung von einer Zapfsäule für einen Fuhrbetrieb (60er Jahre). Beide Vorhaben wurde abgelehnt. Der Bauungsplan Nr. 98 trat 1985 in Kraft und schließt Tankstellen in Gewerbegebieten aus. Der Stadt sind für den Geltungsbereich keine Bodenverunreinigungen für den Bereich bekannt.

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Friesland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung des Verbots von Tiefengeothermieanlagen sowie Beachtung der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Varel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>NLStBV</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung der Bauverbotszone für die bestehenden Gebäude ▪ Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird, nach erneuter Prüfung durch die NLStBV, entlang der vorhandenen Bebauung und ansonsten in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt ▪ Auf die Festsetzung vom Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind wird verzichtet

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>NLStBV</p> <ul style="list-style-type: none"> Entlang der K340 wird um einen durchgehenden „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gebeten 	<ul style="list-style-type: none"> Der Anregung wird gefolgt

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Autobahn GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwässerung über Gräben bzw. Vorflut der Autobahn wird nicht zugestimmt ▪ Ein Streifen längs der Autobahn sollte für Gehölzpflegearbeiten von Flächen zum Erhalt sein ▪ Es wird auf parallel liegende Erdkabel hingewiesen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine südöstlich gelegene Leitung ▪ Der Anregung wird gefolgt. Die westlich gelegene Fläche zum Erhalt entfällt ▪ Entsprechende Leitungen befinden sich westlich der BAB29

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ 6. Änderung

Stadt Varel Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung, gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungstempel gem. § 1 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- An die Außenmaße von schuttberechtigten Außenbäumen (z. B. Wohnreife Stieleiche und Buchen) sind erhöhte Anforderungen bzgl. des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Planungsbereichs sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

Lärmschuttwand	Multipoliger Außenlärmpegel L _{eq} (in dB(A))	Erdbeckenbauwerk mit 2 m _{eff} der Außenbreite in dB	Bewässerung
IV	70	40	33
V	75	40	40
VI	80	30	45

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schallkennlinie folgende Höhenprofile (§ 14 (1) BauNVO):

Zukünftige Außenwände (Terrassen, Balkone, Loggen, etc.) in Bereichen mit Beziehlingspegeln (L₁₀) < 65 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschdämmenden Seite ausgerichtet sind und geeignete bautechnische Maßnahmen getroffen werden. Mächtiglich sind hierfür die Abbildungen 2 und 3.

In zukünftigen Schallschuttwänden ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schallschuttwand von < 30 dB(A) im Rauminneren bei wachsender Belegung zu gewährleisten. Zukünftige Schallschuttwände mit einem Beziehlingspegel von L₁₀ < 60 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschdämmenden Seite ausgerichtet sowie zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Mächtiglich sind hierfür die Abbildungen 4 und 5.

- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (§ 14 (1) BauNVO):

Obere Begrenzung:	Oberrande der baulichen Anlage
Untere Begrenzung:	Oberrande Fertigfußböden Erdgeschoss, max. 0,50 über Straßenoberkante (0,32 über NNN), Koordinaten v. 441030.96; y. 510650.32

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (§ 14 (1) BauNVO):

Obere Begrenzung:	Oberrande der baulichen Anlage
Untere Begrenzung:	Oberrande Fertigfußböden Erdgeschoss, max. 0,50 über Straßenoberkante (0,32 über NNN), Koordinaten v. 441030.96; y. 510650.32
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (§ 14 (1) BauNVO):

Obere Begrenzung:	Oberrande der baulichen Anlage
Untere Begrenzung:	Oberrande Fertigfußböden Erdgeschoss, max. 0,50 über Straßenoberkante (0,32 über NNN), Koordinaten v. 441030.96; y. 510650.32
- Zu verwendende Pflanzarten:
 - Bäume: Eiche, Haselnuss, Rotbuche, Sandkorn, Stieleiche, Vogelkirsche
 - Sträucher: Elsenerle, Engfähriger Weiden, Hainl, Hasel, Haselnuß, Schilke, Schwarzer Holunder
- Qualitäten:
 - Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm
 - Sträucher: beste Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an- oder höhenrichtliche Bodenränder (das können u. a. von: Trogfahrbahnen, Hochbahnweichenanlagen, Schienen sowie aufwärtige Bodenverfestigungen und Gleisunterbauten, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStSchG) mündelndig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landratsamt für Denkmalpflege oder dem Niedersächsischen Landratsamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Südkapen Oldenburg, Oberer Straße 15, Tel. 0441 205766-10 unverzüglich gemeldet werden. Mündelndig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenränder und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDStSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu beseitigen, bis für einen Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nach der Denkmalschutzbehörde von der Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste Mörser etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeibehörde, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Ausführung dieses Bebauungsplanes darzulegende Prüfung zur landschaftsrechtlichen Verträglichkeit der Planung erhebt nicht von dem auf Umsetzungsstufe unmittelbar anzuwendenden ortsrechtlichen Bestimmungen.
- Die Baufeldplanung/Baufeldbestimmung ist während des Fortführungszeitraums vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gezeiten oder Stürme abgesehen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Roboterle zuzugeworfen oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum bis auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn der untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Entlang der Bundesautobahn 29 dürfen gem. § 9 (1) FStB in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten oder der nicht erodiert werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungzone des § 9 (2) FStB (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauarbeiten und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Entlang der Kreisstraße 340 dürfen gem. § 24 (1) NStB in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten oder der nicht erodiert werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungzone des § 24 (2) NStB (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauarbeiten und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Von der Bundesautobahn 29 und der Kreisstraße 340 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenanleihe besondere Einhaltungsmaßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In 500 m Entfernung befindet sich ein Trinkwasserentnahmestellen des Wasserverswerks Varel. Damit ist die Installation von Toilettenanlagen, wofür das Gebiet liegt, innerhalb der Baubeschränkungzone des Wasserverswerks Varel, so dass die Schutzgebietsbestimmung zu beachten ist. Damit sind für 5 m Entfernung von wasserführenden Stellen in den Untergeschossen (Flur, Flurabkloßkammern) oder dem Herstellen von Entsaftungsflächen des Grundwassers nicht erlaubt.
- Es ist die Bauzustandsvorschrift zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BStBl. I S. 175) anzuwenden.
- DN-Normen, auf die der Bauplanungs-Bereich Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung nach dem Datum des im Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel zu jedermann Einsicht bereitgehalten.

Abbildung 1: Immissionsraster MALP_1. OG (4,8 m über Grund)

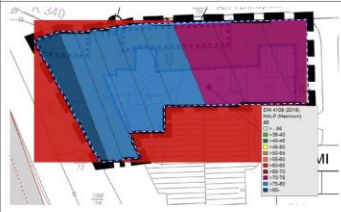


Abbildung 2: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, EG (2,0 m über Grund)

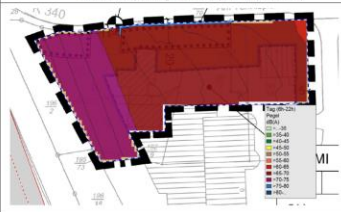


Abbildung 3: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, OG (4,8 m über Grund)

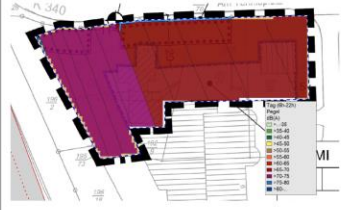


Abbildung 4: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, EG (2,0 m über Grund)

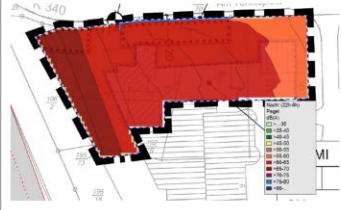
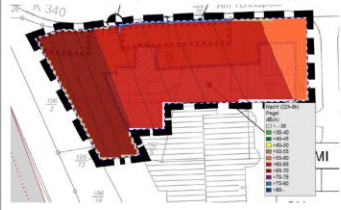


Abbildung 5: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, OG (4,8 m über Grund)



PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 68 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 94 (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Varel am ... dem Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 LGLN
Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Niedersachsen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und sind die städtebaulich bestimmbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom ... Die Übergabekarte der 98 zu bildenden Grenzen in der Druckschrift ist ebenfalls möglich.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung wurde angefertigt von Planungsbüro Diekmann + Mosebach + Partner

Ratliche, ... (Unterschrift) ...

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... nach Eröffnung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung zugewiesen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung haben vom ... bis zum ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und werden auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... in elektrischer Amtstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

Verteilung von Vorschriften

Innertab von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist gem. § 215 BauGB die Verteilung von Vorschriften beim Zuständewerben des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung nicht geteilt gemacht worden.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

Begrüßung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Mit der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiete (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4
H
Zahl der zulässigen Vollgeschosse z.B. 8
GH < 8,50 m
maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Bautilien, Baugrenzen**
Stangebau
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsrflächen**
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgebung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Eingrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Informelle Darstellung**
Höhenbegrenzung (0,32 m über NNN)
Baubereiche
Baubeschränkungzone

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung gem. § 13a BauGB

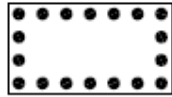
Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS: Topographiem - Auszug aus dem Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), 62024



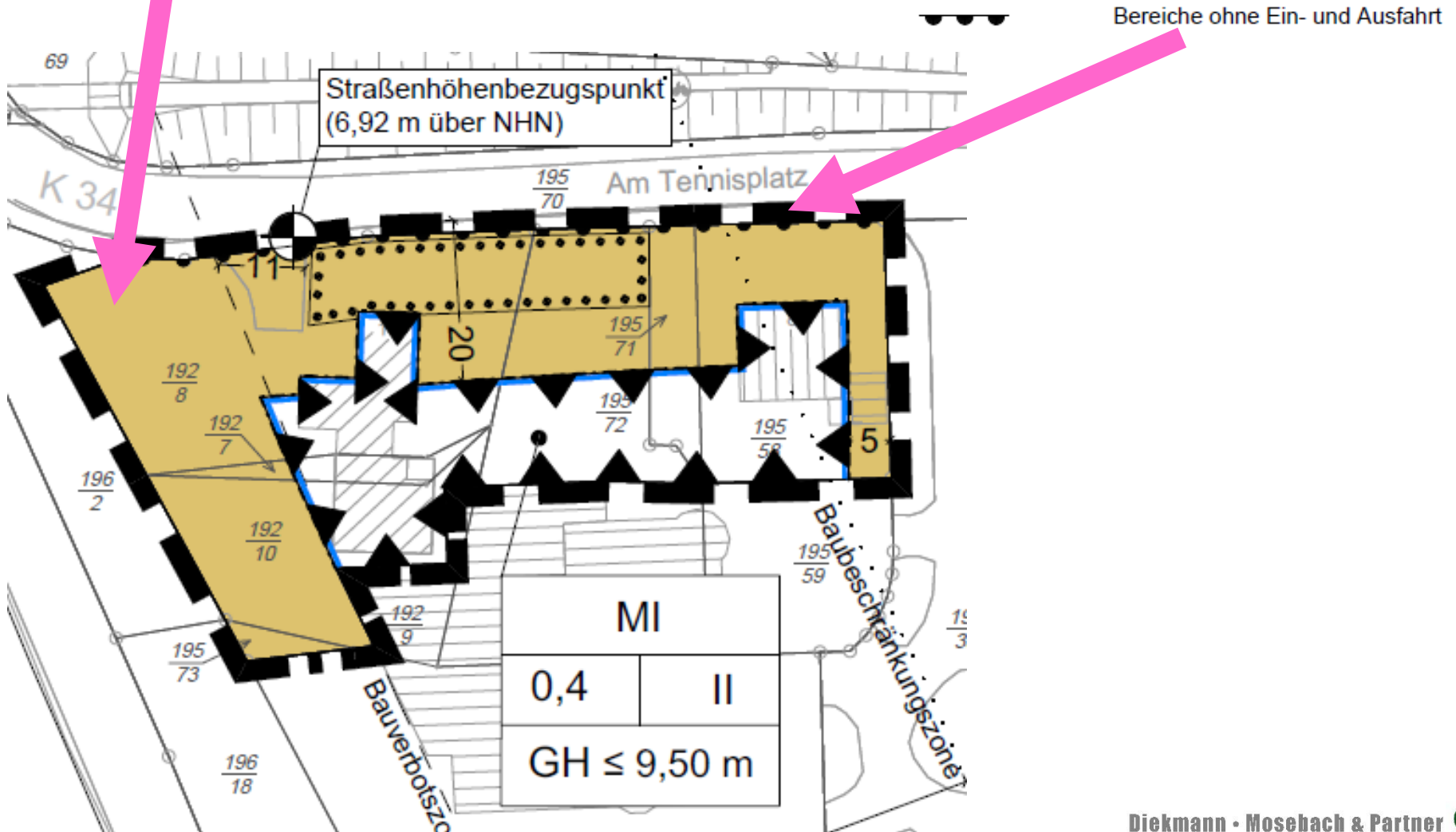
Entwurf 26.11.2024

Diekmann + Mosebach + Partner
Planungsberatung + Stadt- und Landschaftsplanung + Umweltplanung und Projektmanagement
20180 Ratzeburg (Oldenburg) Str. 96, Tel. (0442) 977330-0, www.diekmann-mosebach.de

Wegfall



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Ö 6.2

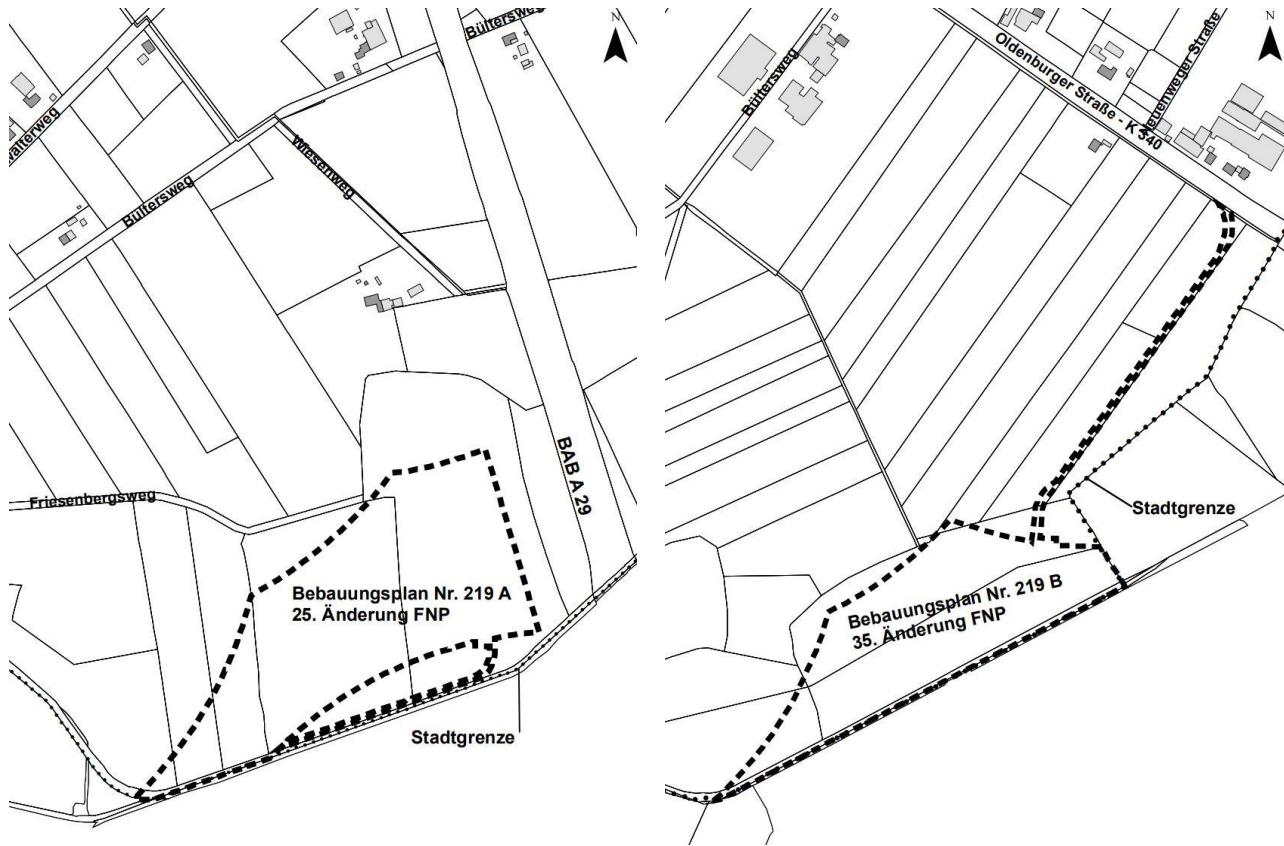


Aufhebung von Bebauungsplan- und Satzungsaufstellungsbeschlüssen sowie Beschlüssen zu Änderungen des Flächennutzungsplans

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

07.01.2025, öffentlicher Teil

BP 219 A und 219 B – Windpark Rosenberg und Windpark Neuenwege



Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2015

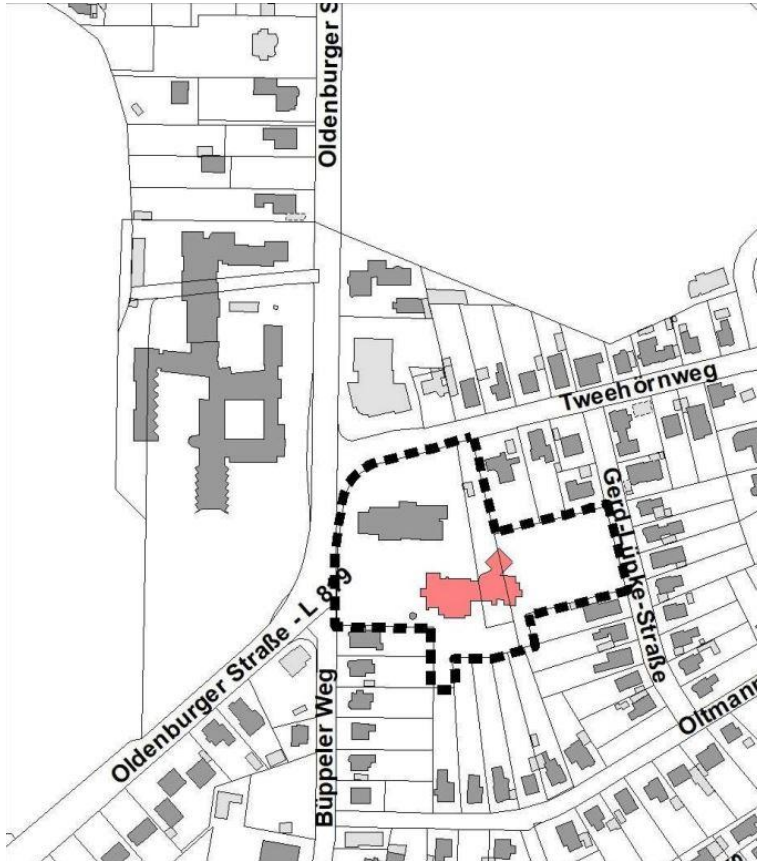
Geplant war die Errichtung von mehreren Windkraftanlagen am südlichen Ortsrand von Varel

Frühzeitigen Beteiligung im Sommer 2016

Im Zuge von faunistischen Kartierungen wurde das Vorkommen des Regenbrachvogels festgestellt. Außerdem wurden Teile der Geltungsbereiche im RROP im Jahr 2020 als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Im Herbst 2020 teilte der Vorhabenträger mit, dass er die Projekte nicht weiterverfolge und den Antrag auf Aufstellungsbeschluss zurücknimmt.

BP 248 – Senioreneinrichtung „Meyerholzstift“ und Kindergarten „Zum guten Hirten“



Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2020

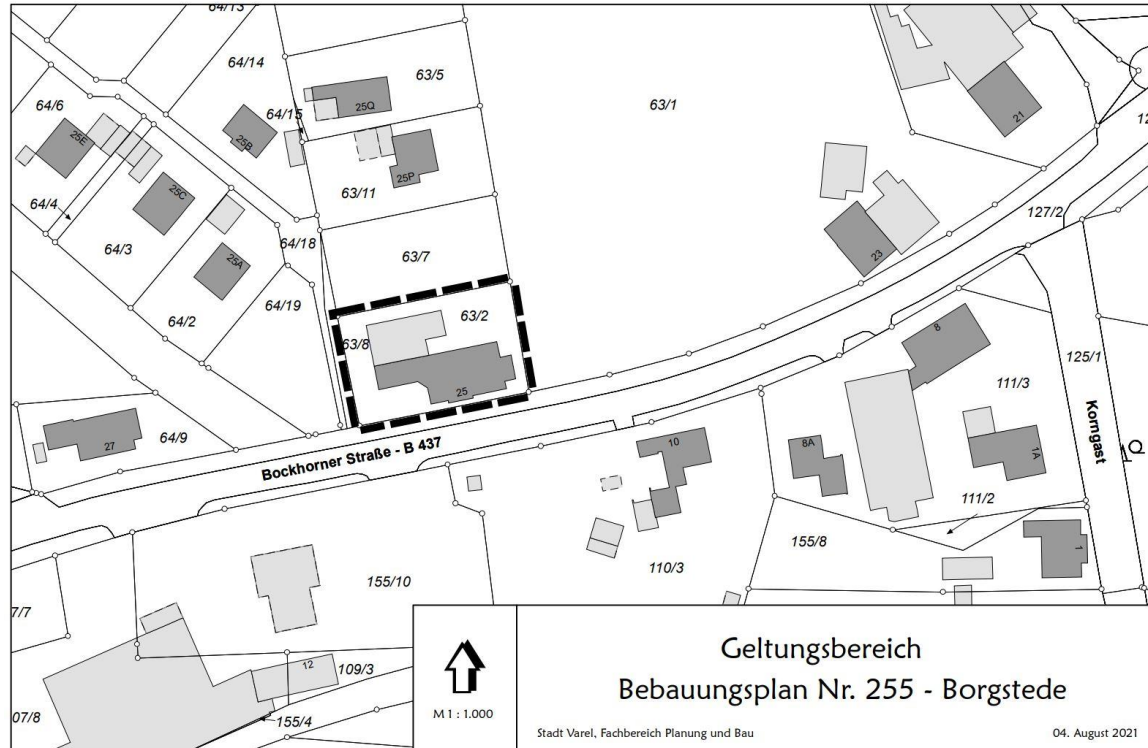
Die Diakonie Varel e.V. plante die Errichtung von zwei neuen Gebäuden für das Meyerholzstift und den Teilneubau des evangelischen Kindergartens „Zum guten Hirten“.

Frühzeitige Beteiligung im Januar/ Februar 2021

Von dem Neubau zweier Gebäude für das Meyerholzstift wurde Abstand genommen. Der Teilneubau des Kindergartens konnte auch ohne einen Bebauungsplan realisiert werden.

Im Dezember 2024 teilte die Diakonie Varel mit, dass das Bauleitplanverfahren eingestellt werden kann.

BP 255 – Bockhorner Str. 255



Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2021

Anlass: Bauantrag für die Errichtung einer großformatigen Werbeanlage vor dem Haus an der Bockhorner Straße Nr. 25.

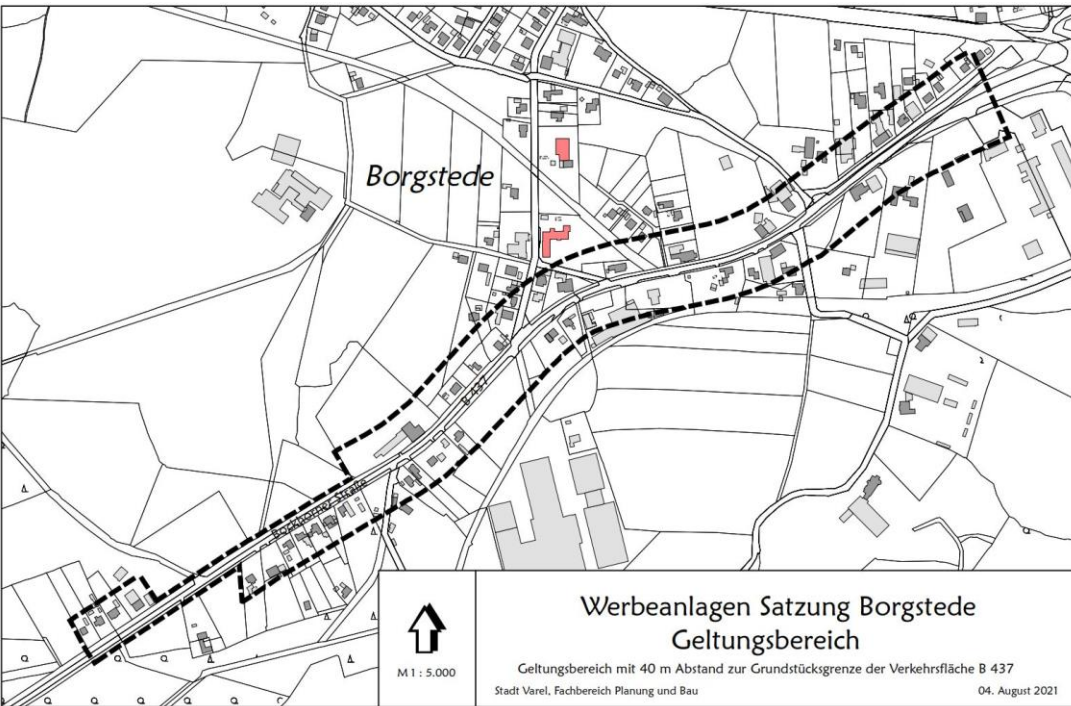
Dies wurde kritisch gesehen, da sich an der Bockhorner Straße bereits mehrere großformatige Werbeanlagen befinden.

→ Städtebauliche Steuerung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, einer Werbeanlagensatzung und dem Verhängen einer Veränderungssperre

Bauantrag wurde aufgrund der Veränderungssperre abgelehnt.

Im weiteren Verlauf stellte sich heraus, dass das Gebäude an der Bockhorner Straße Nr. 25 denkmalgeschützt ist und ein erneuter Bauantrag für eine Werbeanlage aufgrund dieser Tatsache abgelehnt werden kann.

Werbeanlagensatzung Borgstede



Nach Überprüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung für den Bereich der Bockhorner Straße in Borgstede, bei dem es sich um ein faktisches Mischgebiet handelt, wurde deutlich, dass eine Werbeanlagensatzung, die großflächige Werbeanlagen in diesem Bereich ausschließen würde, aus mehreren Gründen nicht rechtssicher wäre:

- Eine Gestaltungs- bzw. Werbeanlagensatzung ist nur nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten, etwa zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- oder Naturdenkmälern, gerechtfertigt.
- In Mischgebieten ist ein generelles Verbot von Werbung mit Großflächenwerbetafeln unverhältnismäßig und unwirksam, weil es dort voraussetzungsgemäß an einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters fehlt. Besondere ortsgestalterische Gründe und eine gewisse Wertigkeit des Gebiets in baugestalterischer Hinsicht sind nicht erkennbar.
- Das Argument „Hauptverkehrsstraßen als Visitenkarte der Stadt“ wird vor Gericht nicht anerkannt.

Beschlussvorschlag

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren Nr. 219 A, Nr. 219 B, Nr. 248 und Nr. 255, für die 25. und 35. Flächennutzungsplanänderung sowie für die Werbeanlagensatzung werden aufgehoben.