

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Goethestraße“

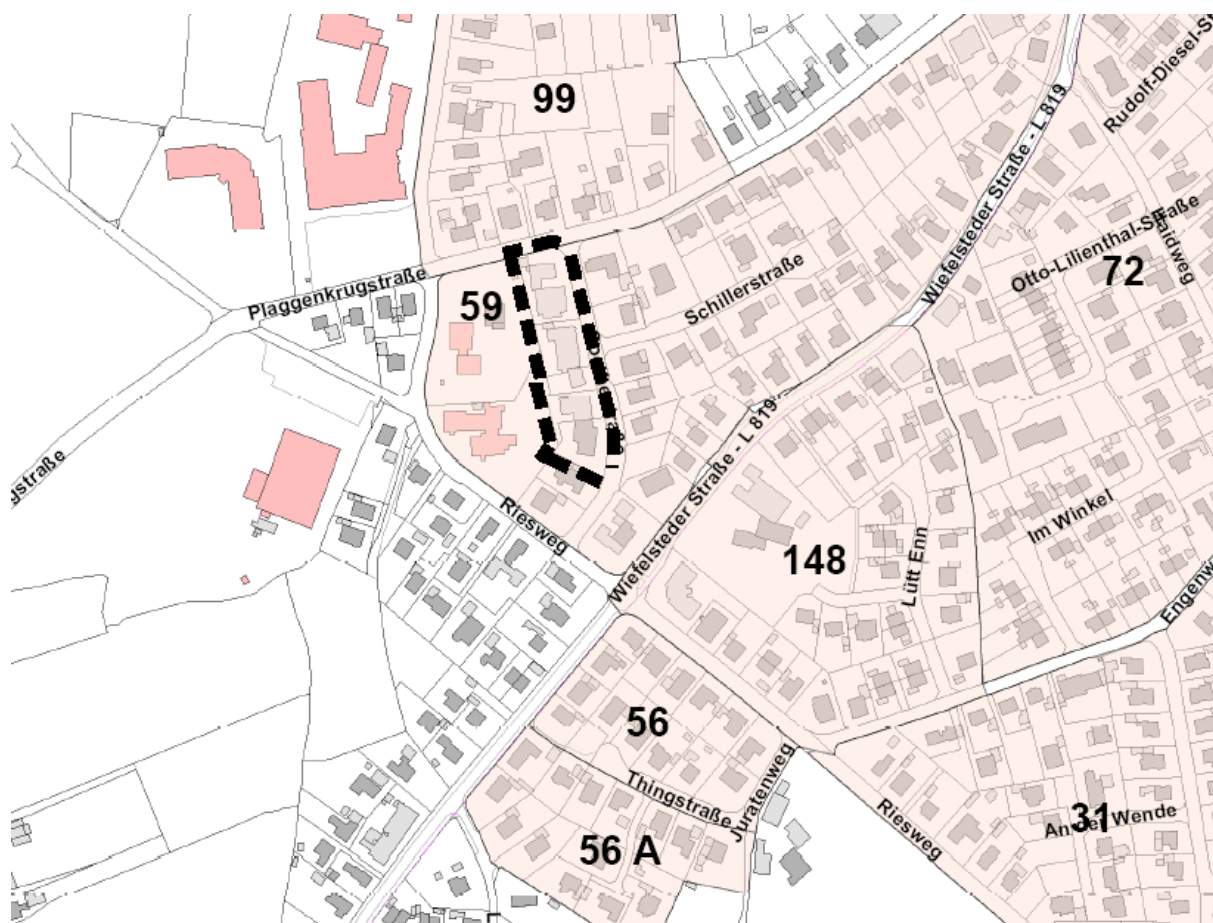


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 (mit gestrichelter Linie markierter Bereich, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung zum Satzungsbeschluss

Vorbemerkungen

Diese Begründung ist Bestandteil der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Goethestraße“. Ihr Inhalt hat jedoch nicht die Rechtswirkungen von Festsetzungen. Regelungen mit normativer Wirkung können nicht in der Begründung, sondern nur in Form von Festsetzungen durch Zeichnung oder Text im Bebauungsplan selbst getroffen werden.

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2. VERFAHREN	1
3. RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
3.2 Ziele der Raumordnung	2
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Bebauungsplan.....	5
3.5 Landschaftsrahmenplan.....	5
3.6 Landschaftsplan.....	5
3.7 Planungsalternativen	6
4. BESTANDSSITUATION	6
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	6
7. INHALT DER PLANUNG	6
8. HINWEISE	11
9. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
9.1 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz	11
9.2 Immissions-/ Emissionsschutz	13
9.3 Entwässerung	14
9.4 Ver- und Entsorgung.....	14
9.5 Abfallbeseitigung.....	14
9.6 Altablagerungen.....	15
9.7 Bau- und Bodendenkmalschutz	15
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN	15
11. RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
12. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	16
13. KARTENGRUNDLAGE	16
14. QUELLEN	16
15. ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	16
16. VERFAHRENSÜBERSICHT	16

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Sicherstellung der allgemeinen medizinischen Versorgung im Vareler Ortsteil Obenstrohe soll der bestehende medizinische Standort mit Hausarztpraxis, Zahnarztpraxis, Physiotherapiepraxis und Apotheke an der Goethestraße langfristig gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Der Standort ist maßgeblich für die derzeit vorhandenen wohnstandortnahen medizinischen bzw. gesundheitswirtschaftlichen Versorgungsfunktionen in der Obenstroher Ortslage mit ihrer zentralörtlichen Funktion als zweiter Siedlungskern neben der Vareler Kernstadt.

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59, der derzeit ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Da medizinische und weitere dienstleistungsbezogene Nutzungen in diesem Bereich bereits vorhanden sind und das Plangebiet durch Wohnen sowie gesundheits- und dienstleistungsorientierte Einrichtungen geprägt wird, entspricht die vorhandene städtebauliche Struktur überwiegend dem Charakter eines Mischgebiets.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Goethestraße erforderlich. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets, um die bestehenden medizinischen Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern sowie eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung im Ortsteil Obenstrohe zu ermöglichen.

Im Zuge der Änderung sollen außerdem die Baugrenzen vereinheitlicht werden, die GRZ erhöht werden und maximale Gebäudehöhen ergänzt werden, da der Bebauungsplan bislang nur eine Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen enthält. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten wird diesen gleichzeitig ein klarer Rahmen gesetzt, um deren Verträglichkeit sicherzustellen.

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich Wohnbauflächen aus, so dass eine Anpassung erforderlich ist.

2. VERFAHREN

Das Änderungsverfahren soll als § 13a-Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit der Bebauungsplanänderung wird die ärztliche Versorgung des Vareler Ortsteils Obenstrohe gesichert; sie dient somit der Innenentwicklung.

Das §13a-Verfahren ist anwendbar, wenn die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt. Hier umfasst das gesamte Plangebiet eine Größe von ca. 4.100 m².

Eine weitere Voraussetzung ist, dass durch das Vorhaben kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier der Fall.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist rund 4.100 m² groß und befindet sich an der Goethestraße/ Plaggenkrugstraße im Vareler Ortsteil Oberstrohe. Westlich des Plangebiets befindet sich das evangelische Gemeindehaus mit Kindergarten, östlich und nördlich schließen sich Wohnbauflächen an. Südlich, aber nicht direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die L819 (Wiefelsteder Straße).

3.2 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)¹ von 2022 legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z.B. Gymnasium, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen. Der Jadebusen und angrenzende Freiräume sind Teil des großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung kommt es zu keinen Änderungen im Plangebiet.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage gibt es seit dem 01.09.2021 zusätzliche Erfordernisse der Raumordnung auf Bundesebene. Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen im Sinne des § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließ-

¹ Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm

geschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (I.1.1 (Z)).

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (2.1 (Z)).

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird als Küstengebiet, gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), klassifiziert.

Es befindet sich in einem Risikogebiet / Überflutungsgebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Dazu ist jedoch anzumerken, dass der überwiegende Teil des Vareler Stadtgebiets ein Teil dieses Risikogebiets ist. Die Gefahr geht in diesem Fall von einem Küstenhochwasser aus. Durch die vorhandenen Hochwasserschutzbauwerke (Deiche) handelt es sich im Plangebiet um ein geschütztes Überflutungsgebiet. Ohne Schutzbauwerke wäre bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit von Wassertiefen zwischen 0 und 4 Metern im Plangebiet auszugehen.

Das Stadtgebiet wird lückenlos von Hochwasserschutzdeichen geschützt. Es ist davon auszugehen, dass der Deichschutz zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend ist. Eine Erhöhung der Deiche durch das NLWKN ist mittelfristig vorgesehen.

Starkregen

Für die Stadt Varel werden durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband Starkregengefahrenkarten zur Verfügung gestellt. Diese Karten stellen die Situation bei einem Starkregenindex von 3, 5 und 7 dar.

Der folgende Kartenausschnitt zeigt die modellierte Situation bei einem Starkregenereignis mit dem Index 7 (100-jähriges Ereignis):

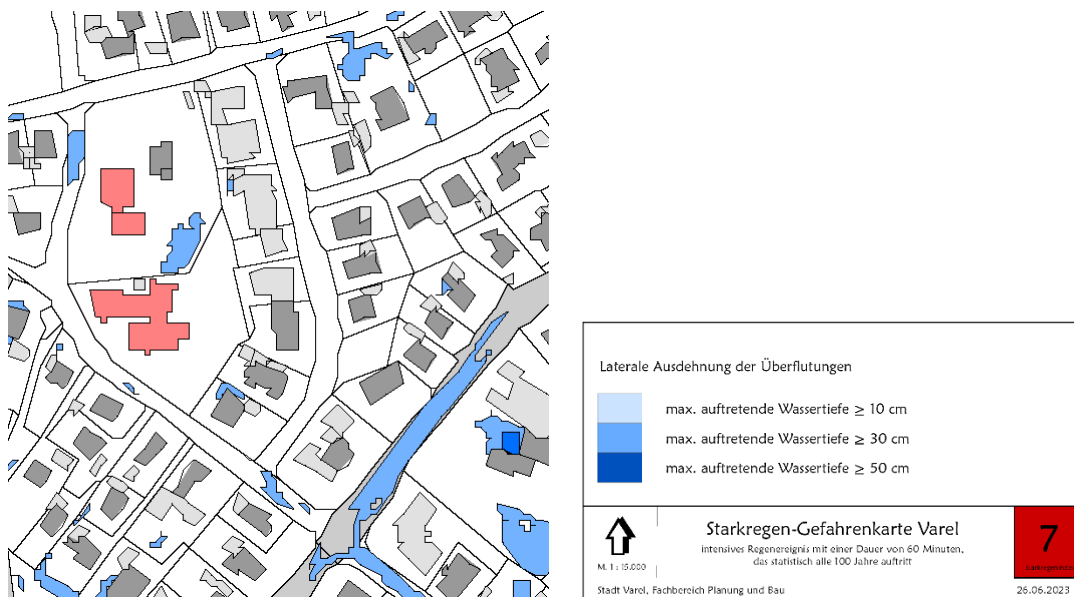


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7, ohne Maßstab

An dieser Kartendarstellung zeigt sich, dass selbst beim Ereignis des Index 7 im Plangebiet nur in äußerst geringem Maße mit Überflutungen durch Starkregenereignisse zu rechnen ist. Dennoch wird zum Schutz vor eindringendem Wasser festgesetzt, dass sich der Erdschossfertigfußboden zwischen 10 und 50 cm über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt befinden muss.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Friesland aus dem Jahr 2020 weist für den Geltungsbereich ein zentrales Siedlungsgebiet aus (gelber Bereich). Die sich südlich befindende L819 wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

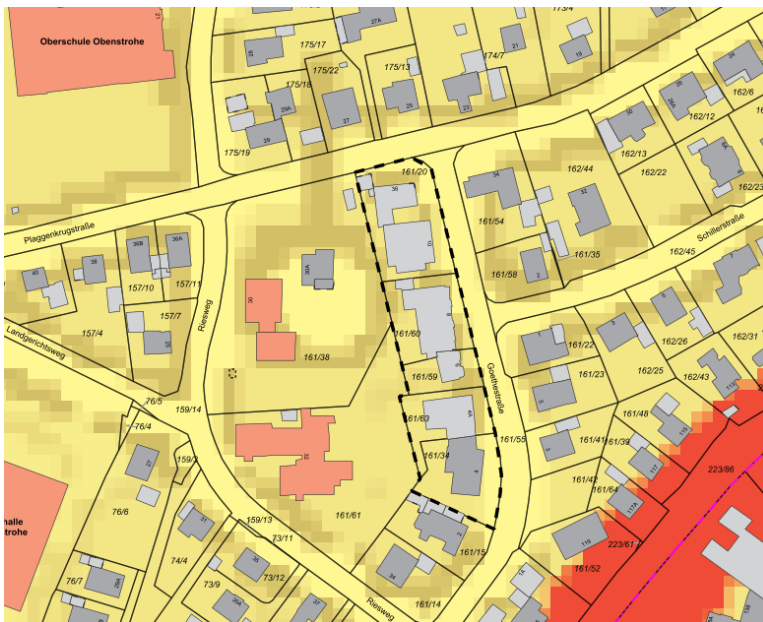


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2020 mit ALKIS Daten und Geltungsbereich, ohne Maßstab, eigene Darstellung

3.3 Flächennutzungsplan

Eine Berichtigung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung von 2006 ist erforderlich, da der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wird. Im Rahmen der Berichtigung, die im Rahmen des gewählten § 13a-Verfahrens anstelle eines Änderungsverfahrens möglich ist, soll die für das Plangebiet die Ausweisung „gemischte Baufläche“ erfolgen.

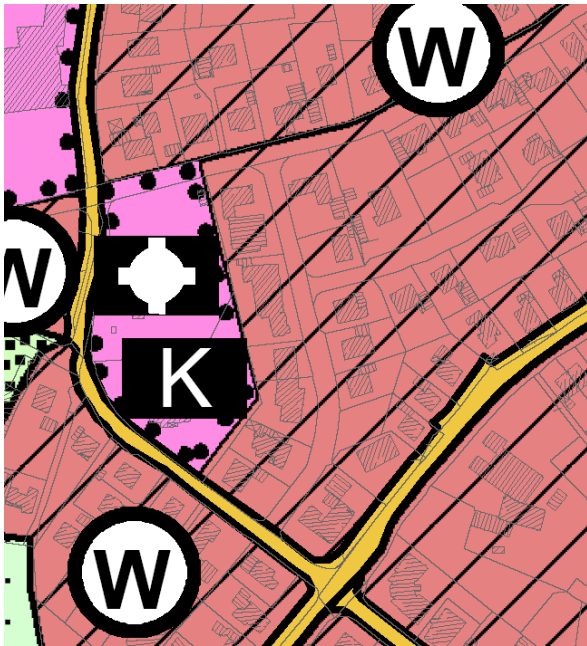


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, 2006 (ohne Maßstab)

3.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 59. Die Urfassung trat im Jahr 1975 in Kraft. Im Jahr 1986 erfolgt die 1. Änderung. Im Zuge dieser Änderung wurde die GRZ für den Bereich der westlichen Goethestraße von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Im Süden grenzen die Bebauungspläne Nr. 72 „Haidweg“ und Nr. 148 „Lütt Enn“, sowie im Norden der Bebauungsplan Nr. 99 „Riesweg“ an.

3.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Friesland stuft den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptyp als einen mit sehr geringer Bedeutung ein. Dem Landschaftsbild wird eine geringe Bedeutung beigemessen. Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Region 2: Ostfriesisch-Oldenburgische Geest im Gebiet Nr. 58 „Obenstrohe“. Es handelt sich hierbei um den Typ Siedlungsbereich: Großflächige Einzelhausbebauung (mittlerer Versiegelungsgrad). Der Wert wird als gering, die Natürlichkeit als mittel, die historische Kontinuität als sehr gering und die Vielfalt als sehr gering bewertet.

Als Zielkonzept ist die umweltverträgliche Nutzung genannt, weshalb ein Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen entwickelt werden soll.

3.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Varel wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Für das Landschaftsbild hat das Gebiet nur eine eingeschränkte Bedeutung. Laut Plan-Nr. 3a des Landschaftsplans ist der Boden durch die vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits beeinträchtigt. Selbiges gilt für die Arten und Lebensgemeinschaften.

3.7 Planungsalternativen

Um das Planungsziel zu erreichen (siehe Kapitel 1) kam nur eine Bebauungsplanänderung in Frage. Alternativlos ist hierbei die Festsetzung eines Mischgebiets, da die aktuelle und zukünftige Nutzung keiner anderen Art der baulichen Nutzung der BauNVO entspricht.

Als Planungsalternative käme es lediglich in Frage, dass keine maximalen Gebäudehöhen festgesetzt würden. Da in der jüngeren Vergangenheit im Geltungsbereich von älteren Bebauungspläne, die als Höhenbegrenzung nur eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festsetzen, Bauvoranfragen für Gebäude eingingen, die bei einer vollständigen Ausnutzung der zwei Vollgeschosse Baukörper entstehen lassen würden, die sich nicht in das gewachsenen Siedlungsbild einfügen würden, wurde sich für die Ergänzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen entschieden. Es ist erklärtes Ziel, die städtebauliche Ordnung zu wahren und den Gebietscharakter hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudekubaturen zu erhalten. Östlich und nördlich des Plangebiets befinden sich vor allem Einfamilienhäuser mit Satteldächern, die vor Beeinträchtigungen durch im Verhältnis dazu zu hohe Baukörper im Plangebiet geschützt werden sollen.

Die Höhen werden allerdings nicht so gering angesetzt, dass bereits bestehende Gebäude nur noch über den Bestandschutz abgesichert wären.

4. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist erschlossen und bereits bebaut.

Von Süden gesehen befinden sich im Plangebiet ein Wohnhaus mit angrenzender Zahnarztpraxis, ein Gebäude, in dem ein Frisörsalon untergebracht ist, ein Gebäude mit Apotheke und Wohnungen, eine Hausarztpraxis und ein Gebäude mit Physiotherapiepraxis und Wohnungen. Die Parkplätze für diese Einrichtungen sind senkrecht zur Goethestraße angelegt.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet wurde seinerzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Laufe der letzten 50 Jahre hat sich in diesem Bereich eine mischgebietstypische Nutzung entwickelt. Dieser wird nun mit der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Da bereits größere Bereich versiegelt sind, wird die GRZ im Plangebiet von 0,4 auf 0,6, in Anlehnung an den Orientierungswert des § 17 BauNVO für gemischte Bauflächen, erhöht. Außerdem werden maximale Gebäude und Traufhöhen ergänzt, um die Entstehung von sich nicht ins Ortsbild einfügenden Baukörpern zu verhindern. Zur Vereinheitlichung werden ergänzend die Baugrenzen parallel zur Straße festgesetzt, statt wie bislang mit immer wieder wechselndem Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. den öffentlichen Verkehrsflächen.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Die Goethestraße sowie die Plaggenkrugstraße liegen innerhalb einer Tempo 30 Zone.

Für Fußgänger befindet sich jeweils auf beiden Straßenseiten ein Bürgersteig.

An der Wiefelsteder Straße sowie an der Oberschule Obenstrohe, nordwestlich des Plangebiets, befindet sich jeweils eine Bushaltstelle mit Anschluss Richtung Varel-Zentrum und Varel-Altjührden.

7. INHALT DER PLANUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1 „Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel vertreiben.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 wie folgt: (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Küschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger) (WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-) Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), Zeitungen, Zeitschriften (WZ.62.1).

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73) sind abweichend von der Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 zulässig.

1.4 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

1.2 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.“

Begründung:

Im Zuge dieser Änderungen wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind alle Nutzungsarten zulässig, da die Stadt Varel keine Veranlassung für weitere Nutzungsbeschränkungen sieht.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da eine erhebliche Störwirkung u.a. durch den ständigen An- und Abfahrtsverkehr von ihnen ausgeht. Tankstellen verfügen außerdem in der Regel über eine gewerbliche Außenwirkung, die sich nicht in die umliegende Wohnnutzung einfügt.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie große Flächen für die Produktion benötigen, die in diesem Mischgebiet nicht zur Verfügung stehen. Außerdem verursachen Gartenbaubetriebe Lärm durch Maschinen (Traktoren, Häcksler), Lieferverkehr, sowie Geruchs- oder Staubbelästigungen, was als störend für die angrenzende Wohnnutzung eingestuft wird.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer typischen Betriebszeiten und Außenwirkung geeignet sind, Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung hervorzurufen und die vorhandene Gebietsstruktur eines wohnverträglichen Mischgebietes zu beeinträchtigen. Der Ausschluss dient der Sicherung der Wohnfunktion, der Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung sowie der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und Trading-down-Effekte.

Zum Schutz des Zentrums und der zentralen Versorgungsbereiche wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der Vareler Liste vom 05.10.2023 zulässig sind. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente können lediglich bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10 % der gesamten Verkaufsfläche zugelassen werden. Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind unter Auflagen ausnahmsweise zulässig.

Abweichend von der Vareler Liste sind Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment „Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73)“ im Plangebiet zulässig. Dies begründet sich darin, dass sich zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet die einzige Apotheke Obenstrohes neben der einzigen Hausarztpraxis Obenstrohes befindet. Der bestehende Standort ist damit aus versorgungsstruktureller Sicht besonders geeignet, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Obenstrohes als Teil des zentralen Siedlungsgebietes von Varel mit pharmazeutischen Artikeln sicherzustellen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes an einer untergeordneten Erschließungsstraße richtet sich das Angebot überwiegend an die Bevölkerung Obenstrohes sowie an Patientinnen und Patienten der benachbarten Hausarztpraxis. Eine über den Nahbereich hinausgehende Anziehungskraft ist nicht zu erwarten. Von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nachbarkommunen ist daher nicht auszugehen.

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

„2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird der nächstgelegene Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit mindestens 0,1 m und maximal 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 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).

2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe): Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigten Dächern (0-15° Grad Dachneigung) gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.“

Begründung:

Der Bebauungsplan traf bislang lediglich Aussagen zur zulässigen Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse).

Im Zuge dieser Änderung werden nun Gebäudehöhen festgesetzt, welche städtebauliche Einheit in Varel bzw. in Bezug zur näheren baulichen Umgebung Obenstrohes eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglichen, bei Anlehnung an eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen und planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung.

Zur Bestimmung der Gebäude- und Traufhöhen wird ein unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser wird festgesetzt, dass sich der Erdgeschossfertigfußboden mindestens 10 cm über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt befinden muss. Um zu hohe Abweichungen in Bezug auf die Lage der Erdgeschossfertigfußböden zu verhindern, wird außerdem festgesetzt, dass sich dieser maximal 50 cm über dem nachgelegenen Höhenbezugspunkt befinden darf.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung wird die GRZ auf 0,6, entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO, erhöht.

Die GFZ entfällt, da mit maximaler Gebäude- und Traufhöhe ausreichend Regelungen für die Ausgestaltung von Gebäudekörpern getroffen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

„Es gilt die offene Bauweise.

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

Begründung:

Die bislang geltende offene Bauweise kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten bleiben.

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

„Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 3 Metern entlang der Straßenbegrenzungslinien.“

Begründung:

Im Ursprungsplan sind Nebenanlagen nur in den Baugrenzen, Garagen aber überall zulässig.

Die Festsetzung wird nun geändert, um eine flexiblere und funktionalere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Durch die Einschränkung, dass sich diese baulichen Anlagen nicht in einer Tiefe von 3 Metern entlang der Straßenbegrenzungslinien errichtet werden dürfen, wird ein geordneter Straßenraum und ein einheitliches Straßenbild gewahrt. Außerdem werden Sichtbeziehungen im Bereich der Grundstückszufahrten verbessert und mögliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit vermieden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59.

Begründung:

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Verbesserung der ökologischen und lokalklimatischen Funktion werden dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften beigelegt.

2. Flach geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 15 Grad) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen.

Begründung:

Durch die Begrünung der Dächer wird die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser gefördert, wodurch das örtliche Entwässerungssystem entlastet und der natürliche Wasserhaushalt unterstützt wird. Gleichzeitig leisten Gründächer einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, da sie zur Reduzierung von Aufheizungseffekten beitragen und Verdunstungskühle erzeugen.

Darüber hinaus fördern begrünte Dachflächen die Biodiversität, indem sie zusätzliche Lebensräume für Insekten und andere Kleinstlebewesen schaffen. Auch aus gestalterischer Sicht tragen Gründächer zu einer besseren Einbindung der Gebäude in das Ortsbild bei, insbesondere bei flach geneigten Dachformen, die aus erhöhten Blickpunkten einsehbar sind. Die Mindeststärke der Substratauflage von mehr als 6 cm stellt sicher, dass eine dauerhafte und funktionsfähige Vegetationsschicht ausgebildet werden kann. Die Festsetzung dient somit der nachhaltigen und klimaanpassenden Entwicklung des Mischgebiets.

3. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Als Materialien sind ausschließlich natürliche Materialien ohne die Möglichkeit künstlichen Abriebs (beispielsweise unlackiertes Holz, Ziegelstein oder Naturstein) zu verwenden. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 13) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Begründung:

Die örtliche Bauvorschrift dient der Sicherstellung eines offenen und gestalterisch hochwertigen Straßenraums.

Die Begrenzung nicht pflanzlicher Einfriedungen, wie Zäunen oder Mauern, auf eine maximale Höhe von 0,8 m verhindert eine starke Abschottung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und trägt zu einem Straßenbild bei, welches nicht zu eingeengt wirkt. Die Zulässigkeit lebender Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m ermöglicht den Grundstückseigentümern weiterhin eine angemessene Grundstücksabgrenzung und Privatsphäre. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze wird zudem ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebietes geleistet und die Einbindung der Baugrundstücke in das Ortsbild gefördert.

8. HINWEISE

In der Planzeichnung befinden sich Hinweise zur BauNVO, zu Bodenfunden, zu schädlichen Bodenveränderungen/ Altlasten, Kampfmitteln, dem Trinkwasserschutzgebiet, dem Artenschutz, dem Brandschutz, den erdverlegten Versorgungseinrichtungen, zur Einsichtnahme technischer Vorschriften, zur Gestaltung nicht überbaubarer Flächen, insektenfreundlicher Beleuchtung, eine Pflanzliste für lebende Einfriedungen sowie dem Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne.

9. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich im Obenstroher Siedlungsgebiet. Ein Vorgarten ist lediglich auf einem Grundstück vorhanden. Hinter den Gebäuden befinden sich Hausgärten mit Gehölzbeständen. Aus der Lage und Biotopstruktur ist keine herausragende Bedeutung für die lokale Flora und Fauna abzuleiten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht. Aufgrund des gewählten §13a-Verfahrens ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt zu keiner Neuüberplanung bislang unbebauter Flächen, so dass von der Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

FFH-Vorprüfung

Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

In der Umgebung des Plangebiets liegen folgende Natura 2000-Gebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“, geringste Entfernung ca. 5,5 km östlich
- FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ und EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“, geringste Entfernung ca. 7 km nördlich

Es findet kein direkter Eingriff in die Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen sind aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen.

Im Plangebiet sind aufgrund von Lage und Biotopstruktur keine für die Vogelschutzgebiet wertbestimmende Brutvögel oder Rastvögel zu erwarten. Es hat also keine besondere Bedeutung als Rast-, Brut- oder Nahrungsbiotop für die relevanten Arten. Ein funktionaler Zusammenhang mit den Vogelschutzgebieten ist nicht festzustellen.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Bauleitplanung wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet wird zu Wohnzwecken und für gewerbliche Zwecke genutzt. Westlich, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich der Außenbereich einer Kindertagesstätte.

Es ist davon auszugehen, dass vorhandene Gehölze von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in vorhandenen Hochstämmen einzelne Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse befinden. Durch die anthropogene Nutzung der Flächen ist von dem Vorkommen vorwiegend siedlungstoleranter Arten auszugehen.

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Friesland 2017 wurden keine Funde von Eidechsen auf dem Festland bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Eidechsen im Plangebiet beheimatet sind.

Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

Zum Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG „Tötungen“ lässt sich ausführen, dass Baufeldfreimachungen und eventuelle Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen haben. Ist dies nicht möglich, sind Gehölze vor ihrer Entfernung durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen

Schutzmaßnahmen vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und artenschutzrechtlich relevanter Tiere an oder in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. von Gebäudeabrissen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zum Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG „Störungen“ lässt sich ausführen, dass das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist. Potenziell vorkommende Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Zum § 44 Abs. 1 Abs. 3 BNatSchG „Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ lässt sich ausführen, dass Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden sollen. Auch hier gilt: Sollten nach einer Überprüfung durch eine fachkundige Person Nistplätze oder Quartiere festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zum § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG lässt sich ausführen, dass im Plangebiet kein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten bekannt sind.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist daher absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

9.2 Immissions-/ Emissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Emissionen verursacht.

Die südlichste Flurstücksgrenze befindet sich in einem Abstand von rund 50 Metern zum Fahrbahnrand der Wiefelsteder Straße (L819).

Im Rahmen der erweiterten Lärmkartierung (ENDPlus) aus dem Jahr 2023 wurden auch die von der L819 ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt.

Die Kartierung hatte zum Ergebnis, dass die Verkehrslärmimmissionen, die im Tageszeitraum auf das Plangebiet einwirken, in Teilbereichen unter 50 dB(A) und in Teilbereichen zwischen 50 und 54 dB(A) liegen.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich Immissionswerte von unter 45 dB(A).

Damit werden die in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Tageszeitraum 60 dB(A) und Nachtzeitraum 45 dB(A)) eingehalten. Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch von der L819 ausgehenden Verkehrslärm ist nicht auszugehen.

Da das Plangebiet selbst in einer Tempo 30 Zone liegt, sind von hier aus keine relevanten Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

9.3 Entwässerung

Die Grundstücke sind bereits an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Daher ist eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Durch die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet, da die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht wird. Es handelt sich hierbei allerdings nur um eine Anpassung der GRZ an den aktuellen Bestand.

Für neuerrichtete Gebäude mit Flachdächern wird außerdem über eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass diese als Gründach herzustellen sind, um u.a. Niederschlagswasser zurückzuhalten.

9.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Deshalb ergibt sich durch die Inhalte der Planung keine geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband in seiner Stellungnahme noch folgende Anmerkungen zur Planung:

Es wird auf die Einhaltung der Anforderungen gemäß Anhang 50 der Abwasserverordnung (Zahnbehandlung) verwiesen.

Versorgungsdruck

Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die Bebauung mit zwei Geschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz zu versorgen.

Falls die Anforderungen des Abnehmers an den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. In der Goethestraße befindet sich der Bestandshydrant Nr. 014239, welcher das Plangebiet vollständig abdeckt. Über diesen kann 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes entsprechend DVGW 405 bereitgestellt werden.

9.5 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

9.6 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. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

9.7 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 folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441/205766-15) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die geplanten Nutzungen entsprechen weitgehend der bereits vorhandenen Gebietsstruktur. Durch die Sicherung bestehender Nutzungen wird vielmehr zur Stärkung der wohnortnahen medizinischen Versorgung sowie zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beigetragen. Durch die Ergänzung von maximale Gebäude- und Traufhöhen wird außerdem verhindert, dass sich nicht in das Ortsbild einfügende Baukörper entstehen.

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- und
- h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

12. STÄDTEBAULICHE WERTE

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 umfasst eine Gesamtfläche von m².

Mischgebiet	4.168 m²
Räumlicher Geltungsbereich Gesamt	4.168 m²

13. KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:1000, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Varel.

14. QUELLEN

- Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland
- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

15. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7, ohne Maßstab	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2020 mit ALKIS Daten und Geltungsbereich, ohne Maßstab, eigene Darstellung	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, 2006 (ohne Maßstab)	5

16. VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 21.05.2026 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2026 bekanntgemacht.

Am 11.06.2026 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 gleichzeitig den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 08.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 wurde zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 09.07. bis 10.08.2026 veröffentlicht.

Der Rat der Stadt Varel hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Goethestraße“ erfolgte durch das Sachgebiet 4.1 der Stadt Varel.

Varel, den

.....
Planverfasser