



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

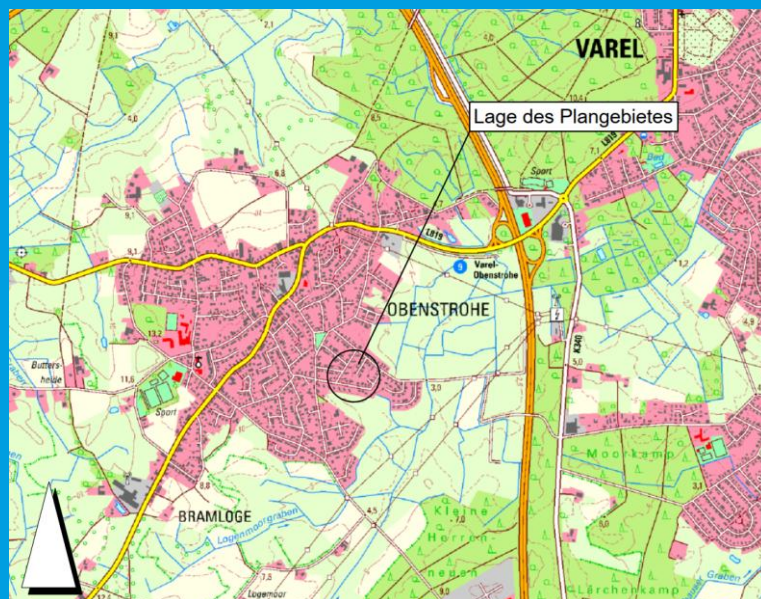
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „BRUNSDAMM-HAIDWEG“, 1. ÄNDERUNG Begründung

Stadt Varel



PROJ.NR. 12728 | 24.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3.	Verfahren	6
3.	Bestandssituation	7
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	10
4.5.	Weitere Vorgaben	10
5.	Planungsziele	10
6.	Städtebauliches Konzept	10
7.	Inhalt des Bebauungsplans	11
7.1.	Allgemeines Wohngebiet	11
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3.	Bauweise	12
7.4.	Baugrenzen	12
7.5.	Private Verkehrsfläche, Garagen und Nebenanlagen	12
7.6.	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	12
7.7.	Anpflanzen von Bäumen	12
8.	Örtliche Bauvorschriften	13
9.	Nachrichtliche Übernahmen	13
10.	Oberflächenentwässerung	13
11.	Erschließung	14
11.1.	Verkehrliche Erschließung	14
11.2.	Versorgung	14
11.3.	Entsorgung	15
12.	Hinweise	16

13. Flächenbilanz	16
14. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
14.1. Bestand.....	16
14.2. Auswirkungen	17
14.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	17
15. FFH-Vorprüfung.....	19
15.1. Rechtliche Grundlagen	19
15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	19
15.3. Beurteilung.....	19
16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	20
16.1. Rechtliche Grundlagen	20
16.2. Prüfungsrelevante Arten	21
16.3. Beurteilung.....	21
17. Verfahrensvermerke.....	22

1. Planungsanlass

An die Stadtverwaltung wurde vonseiten der Grundstückseigentümer das Vorhaben herangetragen, im zentralen Siedlungsgebiet des Vareler Stadtteils Obenstrohe im rückwärtigen Bereich an der Gemeindestraße „Haidweg“ eine Bebauung für das Wohnen vorzunehmen. Die Stadt hat dieses Anliegen geprüft und in den zuständigen Gremien beraten. Dies hatte zum Ergebnis, dass hier eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Möglichkeit zur Nachverdichtung gesehen wird. Daher wird die notwendige Überarbeitung des Planungsrechts durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (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) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
 - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
 - k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
 - l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
 - m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
 - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des zentralen Siedlungsgebiets des Vareler Stadtteils Obenstrohe zwischen den Gemeindestraßen „Haidweg“ im Süden und Osten, „Dürer Straße“ im Westen und „Brunsdamm“ im Norden. Es ist rund 0,22 ha groß und liegt in der Flur 33 der Gemarkung Varel-Land.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Verfahren

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs. Die für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche ist an allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Durch diese örtliche Prägung handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans beträgt rund 872 m² und unterschreitet 20.000 m² damit deutlich.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5 Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog.

Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Varel hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung nicht in Anspruch zu nehmen, da eine umfassende Beteiligung erwünscht ist. Es findet daher zunächst eine frühzeitige Beteiligung statt, bevor die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebiets. Die für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche wird derzeit als Hausgarten genutzt. In der näheren Umgebung sind nur vereinzelt Gewerbebetriebe ansässig. Die nächstgelegenen Nahversorgungsgeschäfte befinden sich 550 m nordwestlich des Plangebiets an der L 819 „Wiefelsteder Straße“, die die zentrale Verkehrsachse im Ortsteil Obenstrohe ist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist von Einzelhäusern geprägt. Östlich bzw. südlich angrenzend an die „Dürer Straße“ bzw. den „Haidweg“ sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. In der westlichen Nachbarschaft zwischen „Brunsdamm“ im Norden und „Haidweg“ im Süden machen Doppelhäuser einen wesentlichen Anteil an der Bebauung aus. Die Häuser sind in orts- und regionaltypischer Weise mit geeigneten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Darstellungen oder Vorgaben. Die Stadt Varel ist als Mittelzentrum festgelegt (schwarze Umkreisung). Die Autobahn A 29 und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sind als Vorranggebiete für eine Autobahn (rote Doppellinie) bzw. für eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) dargestellt, die Trasse der B 437 durch Varel bis zur Autobahnanschlussstelle als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie).

Die 2022 erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des weist den Bereich des Plangebiets als zentrales Siedlungsgebiet aus (Flächenfarbe gelb). Spezielle Maßgaben für

die Planung ergeben sich daraus nicht. Die Trasse der L 819 „Wiefelsteder Straße“ ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie). Östlich an den Hauptort Obenstrohe grenzt ein kombiniertes Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials sowie besonderer Funktionen der Landwirtschaft an (Flächenfarbe ocker/diagonale gelbe Schraffur). Südlich der Autobahnanschlussstelle Nr. 9 „Varel/Obenstrohe“ der Autobahn A 29 ist ein Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts dargestellt (grüne Umgrenzung mit dunklerer gestrichelter Signatur). Auf die Vielzahl der weiteren Darstellungen in der weiteren Umgebung des Plangebiets wird nicht näher eingegangen, da diese für die vorliegende Planung nicht bzw. nur mittelbar zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass rund 90 m südöstlich des Plangebiets die Grenze eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) verläuft. Risikogewässer ist die Tideweser, Flutquelle die Küste. Die betreffenden Flächen befinden sich in einem geschützten Bereich.

Die **Hinweiskarte Starkregengefahren in Niedersachsen** verzeichnet für das Plangebiet keine besondere Gefährdung.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (ohne Maßstab, Stadtteil Obenstrohe orange umkreist)

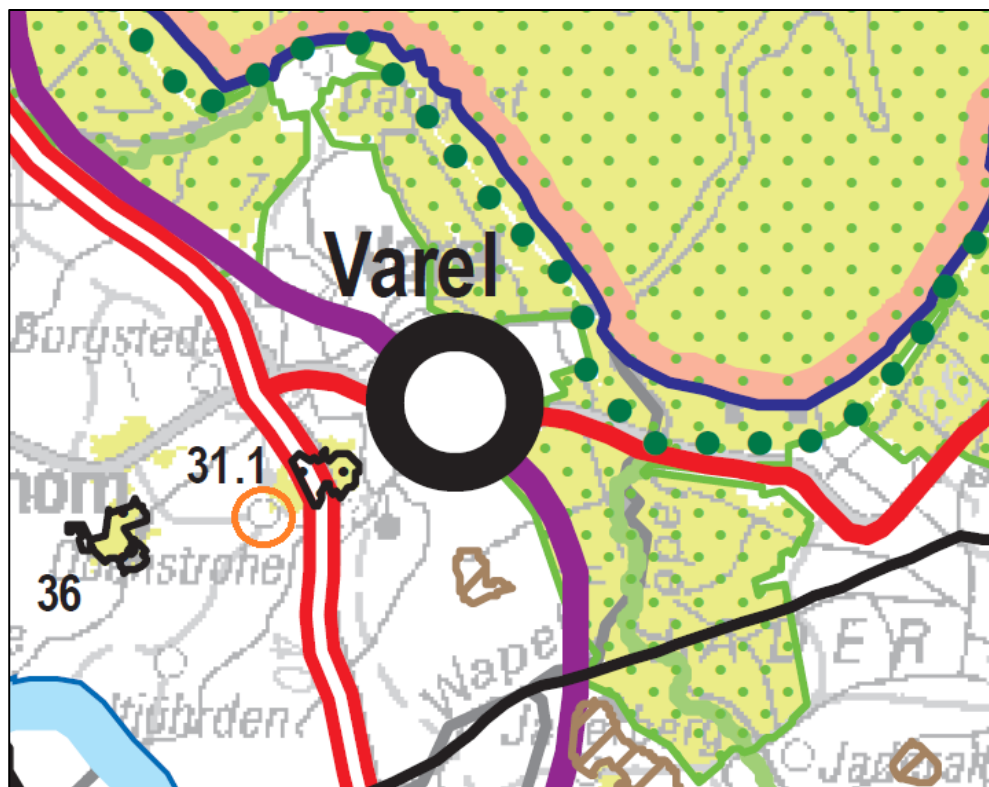
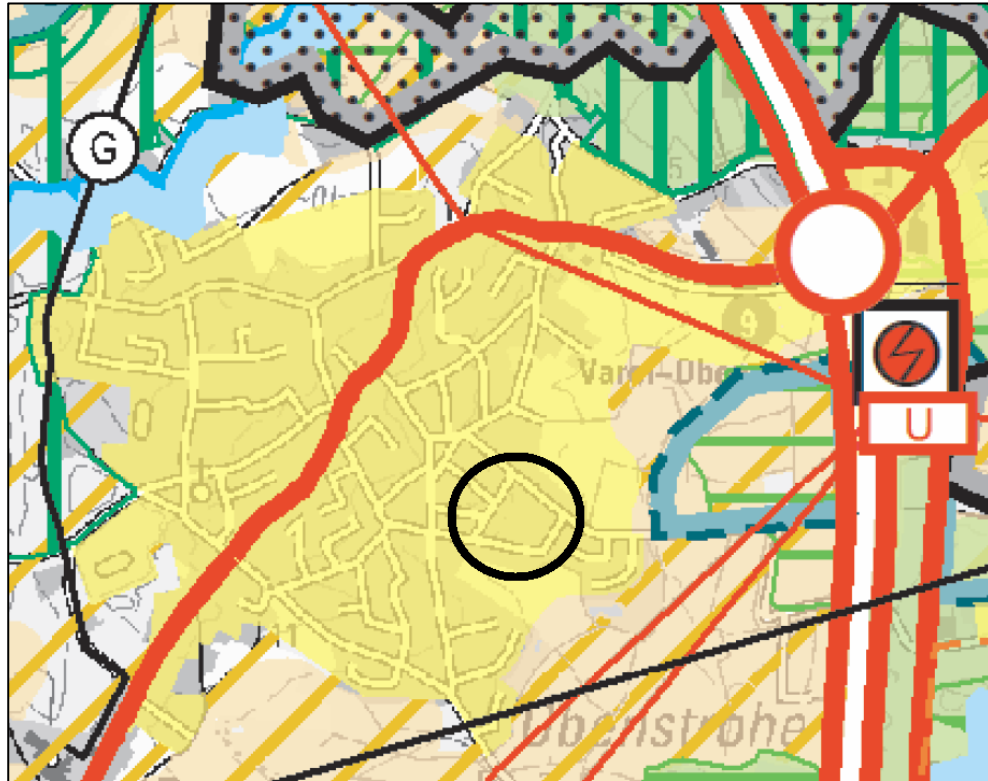


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Friesland (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (schwarz umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sowie seine Umgebung eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot ist damit eingehalten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland misst den Biotoptypen im Plangebiet und der umgebenden zusammenhängenden Bebauung sehr geringe Bedeutung zu. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung dem Siedlungsbereich von Oberstrohe zugeordnet, der eine geringe Bedeutung hat. Das Zielkonzept erfasst das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen. Hier wird eine umweltverträgliche Nutzung angestrebt. Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind keine besonderen Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angegeben.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Varel ordnet das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften der Siedlungsfläche zu, die als beeinträchtigter Bereich bewertet wird. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet und den

angrenzenden Flächen eine eingeschränkte Bedeutung zugeordnet. Hinsichtlich Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Vorgaben vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“** ist in seiner ursprünglichen Fassung im Jahr 1968 rechtswirksam geworden. Er setzt allgemeine Wohngebiete und öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Das Plangebiet liegt vollständig in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Varel findet im Plangebiet keine Anwendung, da keine von der Satzung geschützten Bäume vorhanden sind.

4.5. Weitere Vorgaben

Durch Beschluss der Stadt verbindliche weitere Vorgaben wie das Einzelhandels- oder Radverkehrskonzept werden aufgrund des Inhalts der Planung nicht berührt. Sie müssen daher an dieser Stelle nicht näher erörtert werden.

5. Planungsziele

Die vorliegende Planung dient zuvorderst den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, indem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb eines bestehenden Wohngebiets ermöglicht wird. Dies dient zugleich der städtebaulich verträglichen und nachhaltigen Fortentwicklung des Stadtteils Obenstrohe, da den generellen Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vollumfänglich entsprochen wird. Es handelt sich insofern um eine Nachverdichtung im besten Sinne.

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt auf der für die Nachverdichtung vorgesehenen Fläche keine Wohnbebauung zu, da sie zum Großteil als nicht überbaubar festgesetzt ist. Ohne Änderung des Planungsrechts kann die Nachverdichtung somit nicht umgesetzt werden.

Insofern besteht ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Die für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche ist ausreichend groß, um eine sinnvoll nutzbare Bebauung zu errichten, die den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen können eingehalten werden.

Die Erschließung ist gesichert, da sie über die vorhandene Wendeanlage der Straße „Brunsdamm“ erfolgen kann. Für die vorliegende Planung ist es ausreichend, die verkehrliche Erschließung durch passende Festsetzungen zu sichern. Weitere Einzelheiten zur Erschließung können privatrechtlich geregelt werden.

Hinsichtlich der o. g. Nachbarschaft des Plangebiets zu einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass der überwiegende Teil des Stadtgebiets sich in diesem Bereich befindet. Die Flächen innerhalb des Risikogebiets werden indes durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine Flächeninanspruchnahme über den zentralen Siedlungsbereich hinaus stattfindet. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen notwendig.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Allgemeines Wohngebiet

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“ setzt allgemeine Wohngebiete ohne Differenzierung fest. Im vorliegenden Fall passen die laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen bedingt durch ihren Flächenbedarf und die Lage des Plangebiets nicht zu den oben erläuterten Zielen der Planung. Diese Nutzungen werden daher komplett ausgeschlossen.

Da die vorliegende Planung eine Fläche mitten im Bestand betrifft (vgl. o.), kann die Infrastruktur nur begrenzt ausgebaut werden (vgl. Kap. 11). Eine übermäßige Nachverdichtung mit der Einrichtung zu vieler Wohnungen wäre auch in ihren sonstigen Auswirkungen städtebaulich nicht verträglich. Daher wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 pro Gebäude begrenzt. So wird die Nachverdichtung mit einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar gemacht.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, damit insgesamt betrachtet hinreichend einheitliche Regelungen hierzu gegeben sind. Die Regelung zur vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen wird mit Festsetzungen zur Höhe von First und Traufe präzisiert, damit der typische Charakter des Baugebiets insgesamt gewahrt bleibt. Flachdächer sind für den vorhandenen Bestand in der Umgebung des Plangebiets untypisch. Sie sollen jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden, weil mit Flachdächern versehene Hauptgebäude das Ortsbild nicht stören, wenn die betreffenden Gebäude etwas niedriger sind als solche mit geneigten Dächern. Flachdächer auf untergeordneten baulichen Anlagen treten in der Erscheinung hinter den Hauptgebäuden zurück und bedürfen daher keiner Regelung zur Dachform.

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird festgesetzt, um auf eine hinreichend einheitliche Geländeoberfläche hinzuwirken. Dies ist von Bedeutung für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung. Bei zu starken Höhenunterschieden zwischen verschiedenen Gebäudestandorten läuft Niederschlagswasser schlechter

ab und kann sich in den am niedrigsten gelegenen Bereichen sammeln, was mitunter zu Sachschäden führen kann.

7.3. Bauweise

Die Regelungen zu den Höhen baulicher Anlagen reichen allein nicht aus, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten. Zu große Gebäudekubaturen im Plangebiet würden das Ortsbild ebenfalls stören. Daher wird die Gebäudelänge durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise begrenzt und außerdem festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Der verbleibende Spielraum gibt den künftigen Bauherren ausreichend Möglichkeiten für eine sinnvolle bauliche Nutzung ihrer Baugrundstücke.

7.4. Baugrenzen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass einerseits ausreichend Raum für die Nachverdichtung zur Verfügung steht und andererseits die benachbarten Baugrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

7.5. Private Verkehrsfläche, Garagen und Nebenanlagen

Im Anschluss an die Wendeanlage des „Brunsdamms“ wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, damit die verkehrliche Erschließung des Plangebiets unabhängig von den Eigentumsverhältnissen gesichert ist. Mit dieser Festsetzung ist klargestellt, dass die betreffende Fläche vorrangig der Verkehrsfunktion dient, also der Fortbewegung bzw. Ortsveränderung. Für eine private Verkehrsfläche mit einer so geringen Größe wie im vorliegenden Fall sieht das Planungsrecht keine (regelmäßigen) anderen Nutzungen (z. B. als Stellplatz) vor.

Die Funktion der privaten Verkehrsfläche wäre beeinträchtigt, wenn die Bebauung zu nah an sie heranrückte. Daher wird festgesetzt, dass in ihrer unmittelbaren Nähe keine Nebengebäude errichtet werden dürfen.

7.6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Mit dem Beginn des Jahres 2025 ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern von neu errichteten Gebäuden obligatorisch (§ 32a NBauO). Die Stadt Varel legt besonderen Wert auf die Berücksichtigung des Klimaschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung. Insofern wird die o. g. bauordnungsrechtliche Vorgabe, bei Dachflächen ab 50 m² auf der Hälfte davon Solarenergieanlagen zu installieren, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. So ist sichergestellt, dass auch bei einer Aufhebung oder Änderung des § 32a NBauO die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie weiter besteht.

7.7. Anpflanzen von Bäumen

Bäume innerhalb von Baugebieten haben sowohl städtebaulich als auch ökologisch (z. B. hinsichtlich des Mikroklimas) positive Auswirkungen. Daher wird vorgegeben, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist, bei größeren Baugrundstücken entsprechend mehr. Hierfür wurden heimische und standortgerechte Baumarten ausgewählt, die zum einen nicht zu viel Raum einnehmen und

dadurch die Nutzung der Grundstücke im Allgemeinen und die Nutzung von Solar-energie nicht beeinträchtigen und zum anderen gut schnittverträglich sind. So wird abgesichert, dass die Nachverdichtung mit einer grünen Strukturierung und Anreicherung des Plangebiets erfolgt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Varel verfügt über einen Katalog von örtlichen Bauvorschriften, der einer hinreichend einheitlichen Gestaltung von Neubaugebieten im Stadtgebiet dient und hier die wichtigsten Punkte regelt. Dieser Katalog wird im vorliegenden Fall nicht vollständig zur Anwendung gebracht, da es sich um kein Neubaugebiet handelt, sondern um die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsteils, für den keine örtlichen Bauvorschriften gelten.

Im vorliegenden Fall sind Flachdächer sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebenanlagen zulässig. Allerdings werden Flachdächer oft mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. eine starke Aufheizung im Sommer. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Dachbegrünungen verringern zudem den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen und tragen somit dazu bei, Abflussspitzen von Niederschlagswasser zu reduzieren. Eine Dachbegrünung sorgt außerdem für eine noch bessere Einbindung der betreffenden Gebäude ins Siedlungsbild. Daher wird eine Begrünung von Flachdächern verbindlich vorgegeben und gilt auch für die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Varel, das dem Wasserwerk Varel zugeordnet ist. Daher sind die entsprechenden Vorschriften zum Grundwasserschutz zu beachten. Diese stehen der Umsetzung der Planung allerdings nicht entgegen, insbesondere weil ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgen wird.

Da sich das gesamte Plangebiet und alle umgebenden Grundstücke im Wasserschutzgebiet befinden, ist eine sinnvolle zeichnerische Darstellung nicht möglich. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt daher rein textlich.

10. Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) erfolgt in der Stadt Varel zentral. Die Durchführung der Abwasserbeseitigung hat die Stadt per vertraglicher Vereinbarung dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) übertragen.

Auf dem Baugrundstück im Plangebiet und dem gegenüberliegenden Baugrundstück („Brunsdamm“ 37a und 37b) wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Hierbei sind keine Probleme mit der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung aufgetreten. Auch besteht laut Hinweiskarte Starkregengefahren in Niedersachsen keine besondere Gefährdungslage bei starken

Niederschlägen (vgl. Kap. 4.1). Nach Rücksprache mit dem OOWV kann auch für die neu hinzukommenden Baugrundstücke im Plangebiet die Oberflächenentwässerung durch Versickerung erfolgen. Falls notwendig können nähere Bestimmungen im Einzelfall auf Grundlage der Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Varel (Entwässerungssatzung Stadt Varel) getroffen werden. Damit können die lokalen Auswirkungen von Starkregenereignissen auch dann berücksichtigt werden, wenn sich Häufigkeit oder Niederschlagsmengen ändern sollten. Aus der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ergeben sich insofern keine Hindernisse für den Planvollzug.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die L 819 „Wiefelsteder Straße“ liegt rund 530 m nordwestlich des Plangebiets und ist damit in kurzer Zeit erreichbar. Diese Straße führt nach Nordosten direkt sowohl zum Hauptort der Stadt Varel als auch zur Autobahnanschlussstelle Nr. 9 „Varel/Obenstrohe“ der A 29 in Richtung Wilhelmshaven und Oldenburg. Nach Südwesten führt sie in den benachbarten Landkreis Ammerland in Richtung Westerstede.

Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV ist die Bushaltestelle „Wiefelsteder Straße“, die rund 570 m nordwestlich des Plangebiets zentral im Hauptort von Obenstrohe liegt.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Versorgung

Leitungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. Neu hinzukommende Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angebunden werden.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Laut Auskunft des Leitungsträgers befinden sich im Löschbereich der zukünftigen Bebauung des Plangebietes die Hydranten Nr. 014254 und Nr. 014397 vor den Grundstücken Brunsdamm 44 bzw. 28. Über diese Hydranten kann bei einer Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser für den Grundsatz der Bebauung aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden. Infolge der vorliegend vorbereiteten Nachverdichtung ist keine Erweiterung der entsprechenden Anlagen notwendig, da der Umfang gering ist.

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten den Kommunen. Der Stadtbrandmeister legt den Bedarf an Löschmitteln und die Art der Löschwasserentnahmestellen fest. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden nötigenfalls von der Stadtverwaltung, dem Stadtbrandmeister sowie dem Ortsbrandmeister von Obenstrohe mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

11.3. Entsorgung

Abwasser

Die bebauten Grundstücke im Bereich des Plangebiets sind an das Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Aufgrund der anzunehmenden Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort ist ein Anschluss der neu hinzukommenden Baugrundstücke an die Regenwasserkanalisation absehbar nicht notwendig. Daher muss im Zuge der Genehmigungsplanung ein Regenwassermanagement über Rückhaltung und Versickerung auf Kosten der jeweiligen Bauherren erfolgen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, ist laut Auskunft des OOWV ein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich und muss satzungskonform auf Kosten der jeweiligen Bauherren erfolgen.

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation kann laut Auskunft des OOWV vom „Brunsdamm“ aus erfolgen. Gemäß der Entwässerungssatzung Stadt Varel trägt der jeweilige Bauherr die Kosten für die Herstellung einer Kanalnetzerweiterung über das städtische Flurstück 133/53 in Flur 33 der Gemarkung Varel-Land (Wendeanlage am Ende des „Brunsdamms“) sowie die laut Entwässerungssatzung ebenfalls erforderlichen Übergabeschächte auf dem privaten Grundstück. Der zusätzliche Anfall von Schmutzwasser kann vom vorhandenen Kanalnetz bewältigt werden. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt über die kommunale Kläranlage.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen zur Abwasserbeseitigung außerhalb des Plangebiets oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Friesland 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). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

Abfallbehälter können nicht direkt von den neu hinzukommenden Grundstücken abgeholt werden, da diese mit Abfallsammelfahrzeugen nicht erreichbar sind. Zu Abholung sind die Abfallbehälter daher an einem geeigneten Ort an der

nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen, die von Abfallsammelfahrzeugen angefahren wird.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung wesentlich vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Zudem wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen, damit die Planungshistorie nachvollziehbar ist. Zudem wird so klargestellt, wie das Planungsrecht auf den Grundstücken im Plangebiet und seiner Umgebung anzuwenden ist (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 16).

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2.181 m ²
Private Verkehrsfläche	32 m ²
GESAMT	2.213 m²

14. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

14.1. Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Die naturräumliche Region der Marschen an der niedersächsischen Nordseeküste beginnt rund 2 km nördlich im Bereich der (ehemaligen) Niederung der Nordender Leke. Das Plangebiet liegt wie der gesamte Hauptort des Stadtteils Obenstrohe innerhalb des Wasserschutzgebiets Varel.

Innerhalb des Plangebiets ist die typische Biotopstruktur eines Wohngebiets mit freistehenden Einzelhäusern und Nebengebäuden sowie zugehörigen Gärten vorzufinden. Die für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche ist als Hausgarten großzügig angelegt, mit ausgedehnten Scherrasenflächen, Gehölzpflanzungen und mehreren kleinen Gebäuden.

Aus der Lage und Biotopstruktur ist keine herausragende Bedeutung für die lokale oder regionale Fauna abzuleiten.

Das zentrale Siedlungsgebiet des Varel Stadtteils Obenstrohe ist von kleinstädtisch-dörflicher Struktur. Ein großer Teil des heute vorhandenen baulichen Bestandes ist in der 2. Hälfte des 20. Jahrhundert entstanden. Die Umgebung des Hauptorts stellt sich als Kulturlandschaft dar, die von der landwirtschaftlichen Nutzung als

Acker- und Grünland geprägt ist. Die landwirtschaftlichen Parzellen werden von Gräben und Gehölzbeständen gegliedert. Nur im Nordosten grenzt Obenstrohe unmittelbar an den Vareler Wald an, der für Landschaftsbild und Naherholung lokal bedeutend ist.

14.2. Auswirkungen

Während der Ausführung von Baumaßnahmen kommt es zur Emission von Abgasen, Schall usw. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen sowie zu Eingriffen in den Boden durch Aufgraben, Befahren usw. Diese Auswirkungen werden nur vorübergehen und lokal wirksam und sind daher als nicht erheblich zu bewerten.

Anlagebedingt kommt es zu einer vermehrten Oberflächenversiegelung und der Veränderung von vorhandenen Biotopstrukturen. Bedingt durch die gewählte Verfahrensart gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 zulässig. Im vorliegenden Fall wird durch die Änderung des Bebauungsplans der Umfang der zulässigen Eingriffe nicht erhöht, da die entsprechenden Festsetzungen nicht geändert werden. Die zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans gültige BauNVO enthält keine Beschränkung der zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus. Insofern wird das zulässige Maß der Versiegelung durch die vorliegende Planung verringert. Dementsprechend ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die neu hinzukommende Bebauung wird sich vom Bestand nicht wesentlich unterscheiden, da die wichtigsten Gestaltungselemente an den Gebäuden durch Festsetzungen geregelt sind.

Die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung bewegen sich im Rahmen des Bestehenden. Es entsteht kein Fremdkörper im Hinblick auf die betriebsbedingten Auswirkungen.

Es besteht keine besondere Gefahr durch Unfälle o. ä., da im Rahmen der zulässigen Nutzungen kein regelmäßiger Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen o. ä. erfolgt. Eine besondere Gefährdung infolge von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art besteht nicht, da das Risiko der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, schwerer Explosionen o. ä. nicht vorliegt.

14.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauf-lage ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639

(Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeit gestatten. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Saisonale Niststandorte von Vögeln können in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in bzw. an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhaufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in solche Biotopstrukturen nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

- Vor Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in Gebäuden u. ä. durchzuführen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist

dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

15. FFH-Vorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. 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.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

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

- **EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“**, geringste Entfernung ca. 4,2 km nordöstlich
- **FFH-Gebiet Nr. 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“** und **EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“**, geringste Entfernung ca. 6,5 km nordöstlich

15.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in die Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹

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 somit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug beeinträchtigen könnten.

Insgesamt ist die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 als gegeben anzusehen.

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden 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. wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte

¹ Lambrecht, H.; Trautner, J., Kaule, G. Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. Rahde u. a.]. Endbericht. - Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004

Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

16.2. Prüfungsrelevante Arten

Im Plangebiet können kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten Niststandorte haben.

Bestimmte regionale vorkommende Fledermausarten können Quartiere in Gehölzbeständen (z. B. in Höhlungen oder Stammrissen) und Gebäuden haben.

16.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Da die artenschutzrechtlichen Bedingungen unabhängig vom planungsrechtlichen Status immer gelten, wird hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf die Erkundungspflicht und ggf. zu beantragende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen hingewiesen.

Die bei der Planausführung zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind Kap. 14.3 zu entnehmen.

Insgesamt betrachtet bestehen in der Beachtung der Belange des Artenschutzes keine Hindernisse für den Planvollzug.

17. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Vorentwurfsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung wurde mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Begründung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Varel ist am im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung ist damit an diesem Tage rechts-wirksam geworden.

Unterzeichnet

Varel, den

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 24.09.2026

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Varel\12728_BP_Brunsdamm_Haidweg_1_Aenderung\05_B-Plan\03_Satzung\Begrundung\2026_09_29_12728_begr_S.docx