

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Büppel“

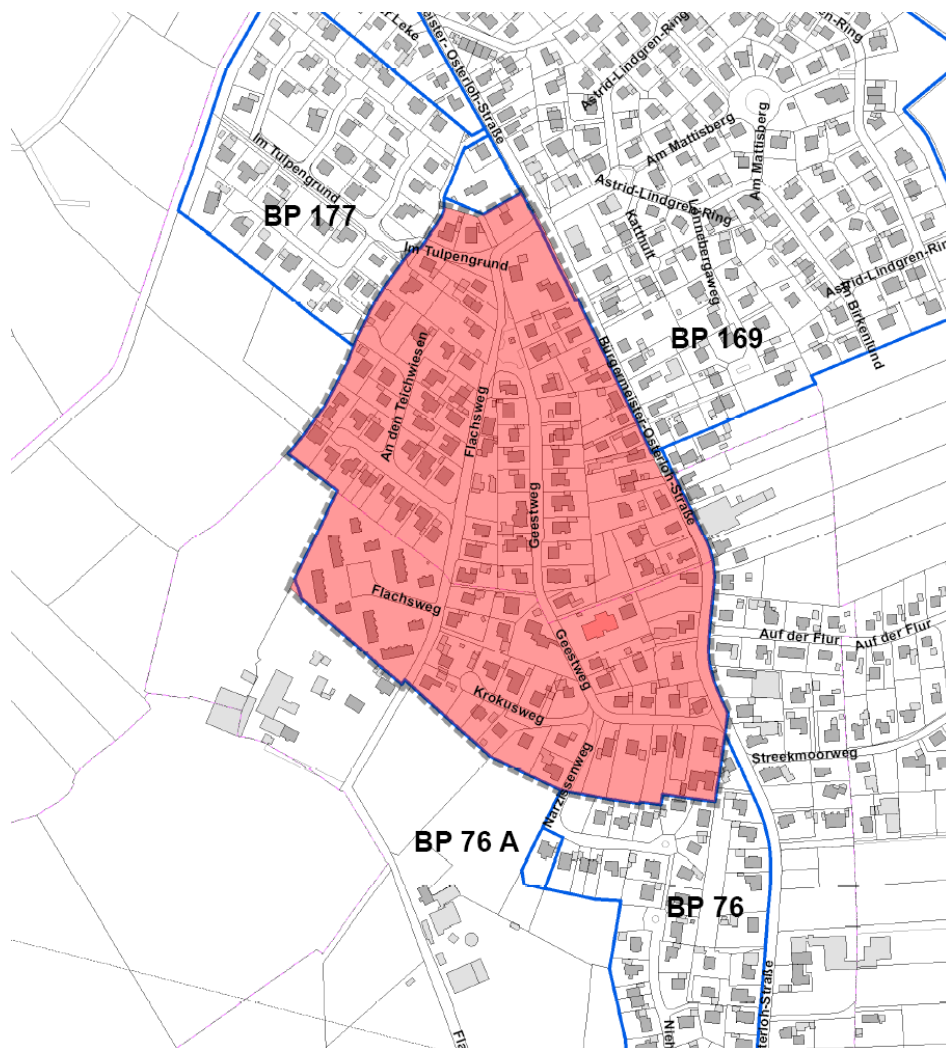


Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 (rot, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN mit Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss

Vorbemerkungen

Diese Begründung ist Bestandteil der achten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Büppel“. 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

TEIL I: STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN	1
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	1
2.2 Ziele der Raumordnung	2
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Bebauungsplan	5
2.5 Landschaftsrahmenplan.....	6
2.6 Landschaftsplan.....	6
2.7 Planungsalternativen	6
3. BESTANDSSITUATION	6
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	7
6. INHALT DER PLANUNG	7
7. HINWEISE	15
8. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE	15
8.1 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz	15
8.2 Immissions-/ Emissionsschutz	15
8.3 Entwässerung	17
8.4 Ver- und Entsorgung.....	19
8.5 Abfallbeseitigung.....	19
8.6 Altablagerungen.....	19
8.7 Bau- Und Bodendenkmalschutz.....	19
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN	19
10. RECHTSGRUNDLAGEN.....	20
11. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	20
12. KARTENGRUNDLAGE	20
13. QUELLEN	21
14. ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	21
15. VERFAHRENSÜBERSICHT	21

TEIL II: UMWELTBERICHT	23
1. EINLEITUNG	23
2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE AUS RELEVANTEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	23
2.1 Fachgesetze	23
2.2 Natura 2000	24
2.3 Ziele des speziellen Artenschutzes	24
2.4 Weitere Fachplanungen	26
3. BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	26
3.2 Schutzgüter Fläche und Boden	27
3.3 Schutzgüter Klima und Luft	28
3.4 Schutzgut Wasser	28
3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	29
3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
3.7 Schutzgut Mensch	29
3.8 Wechselwirkungen	30
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	30
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	31
6. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	31
7. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG	32
8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	32
9. QUELLEN	32

TEIL I: STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 mit seinen 7 Änderungen ist die zulässige Bebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausdehnung größtenteils ausschließlich über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Lediglich im Bereich der 5., 6. und 7. Änderung ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 Meter festgesetzt.

Im Plangebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig. Nur in den Geltungsbereichen der 5., 6. und 7. Änderung ist teilweise nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die fehlende Festsetzung von Gebäudehöhen erweist sich in der Praxis als nicht ausreichend, um die städtebauliche Ordnung mit Bezug auf die seit der ersten Satzung des Bebauungsplans Nr. 55 im Jahr 1974 eingetretenen baulichen Bestands zu gewährleisten: Im Rahmen der Bebauung des Plangebiets wurde das Maß baulichen Nutzung in der Regel nicht ausgenutzt. Stattdessen entstand eine relativ einheitliche Gebäudestruktur aus überwiegend klassischen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans und der mit ihm entstandenen Bebauung ist nun vermehrt mit Abriss und Neuüberplanung von Grundstücken zu rechnen. Durch zurzeit moderne Haustypen, wie z.B. Stadtvillen, in Verbindung mit unbeschränkten Bauhöhen würde der Gebietscharakter im städtebaulichen Erscheinungsbild sowie nachbarschaftliche Interessen gestört werden.

Die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen über das gesamte Plangebiet mit der daraus resultierenden städtebaulichen Wirkung ist daher geboten.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie zum Schutz nachbarschaftlicher Interessen ist es daher erforderlich, verbindliche maximale Gebäudehöhen – ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse – festzusetzen.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erhöht zudem die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauherren, Nachbarn und Genehmigungsbehörden, da die zulässige bauliche Ausnutzung klar, nachvollziehbar und eindeutig bestimmt wird.

Aufgrund der Vielzahl an Änderungen und der dadurch entstandenen Unübersichtlichkeit der Planzeichnung, soll im Zuge der 8. Änderung nicht nur eine textliche Änderung durchgeführt werden, sondern die komplette Planzeichnung überarbeitet werden. In diesem Rahmen sollen auch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ergänzt werden, welche die Auswirkungen zusätzlicher Neuversiegelung abmildern.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Varel im Ortsteil Büppel und umfasst den Geestweg und den Krokusweg sowie Teile der Straßen Bürgermeister-Osterloh-Straße, Flachsweg, Narzissenweg, An den Teichwiesen und Im Tulpengrund.

Im Norden (hinter Im Tulpengrund 1 und 3) wird die Geltungsbereichsgrenze geringfügig angepasst, da die Flurstücksgrenzen nicht mehr dem Bestands-Bebauungsplan entsprechen. Gleiches gilt für eine Ecke auf Höhe des Hauses Flachsweg 35. Im Osten wird ein schmaler Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 169 überplant, da dieser auf einem Privatgrundstück eine

öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, die seinerzeit geplante Umgestaltung des Kreuzungsbereichs aber nicht umgesetzt wurde.

Die Fläche des Planbereichs beträgt ca. 13,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist der Abbildung 1 (Titel) zu entnehmen.

2.2 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 Fließgeschwindigkeit. 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)).

¹ Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm

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):

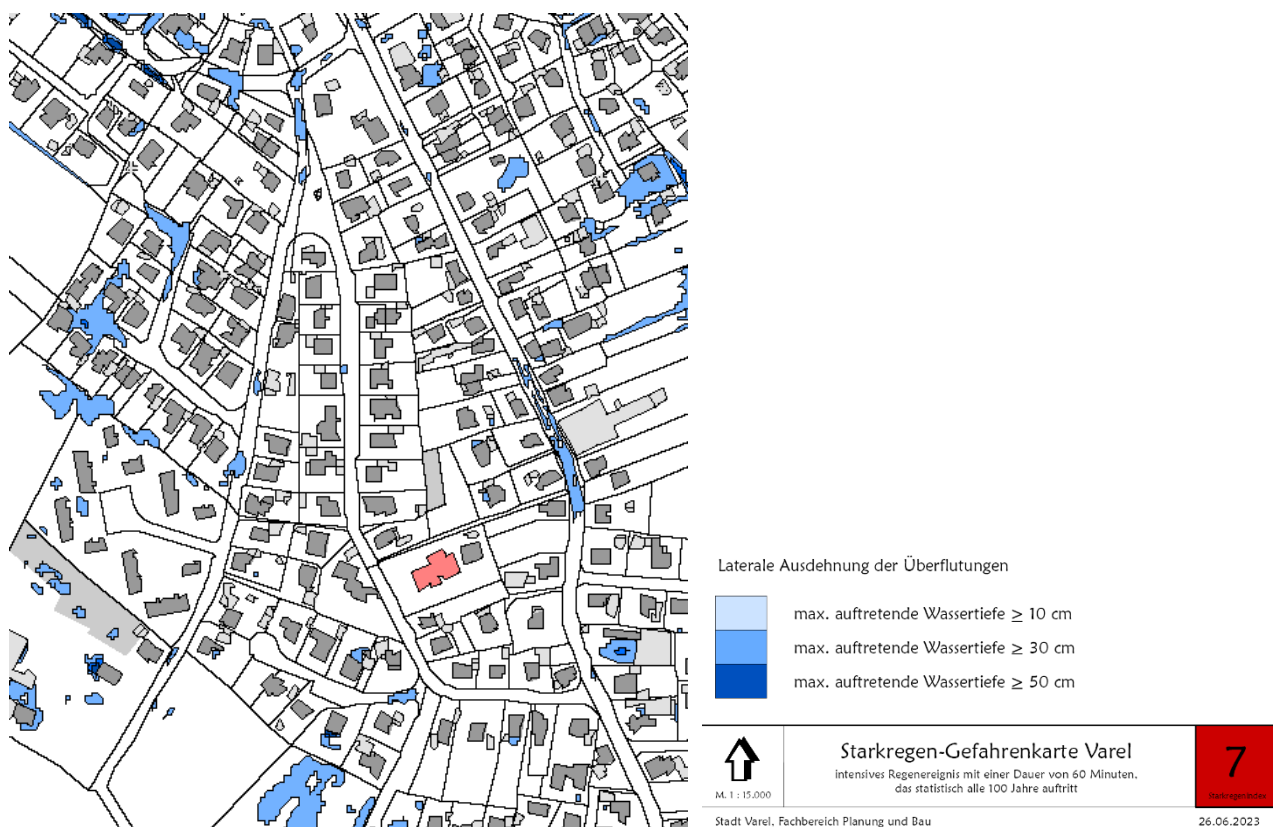


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7, ohne Maßstab

An dieser Kartendarstellung zeigt sich, dass das Plangebiet nur im geringen Maße von Überflutungen durch Starkregenereignisse betroffen ist. Dennoch wird zum Schutz vor eindringendem Wasser festgesetzt, dass sich der Erdgeschossfertigungsboden zwischen 10 und 50 cm über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt befinden muss.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Die im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)² 2020 formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im RROP wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in Büppel, westlich der Bürgermeister-Osterloh-Straße. Der Bereich wird als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet Wassergewinnung. Entlang der Bürgermeister-Osterloh-Straße verläuft ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“.

Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

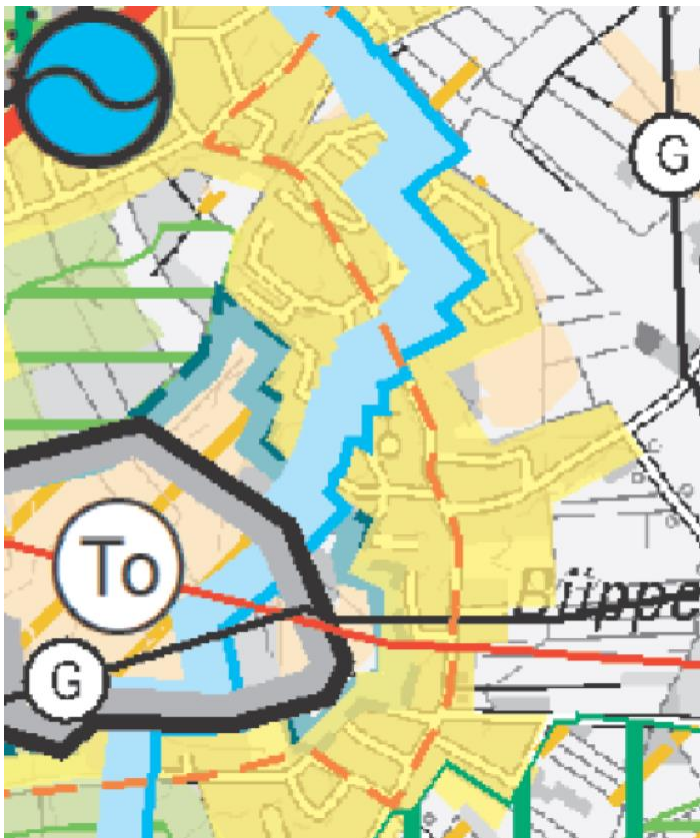


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2020, ohne Maßstab

2.3 Flächennutzungsplan

Eine Änderung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung von 2006 ist nicht erforderlich, da der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird.

² Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm

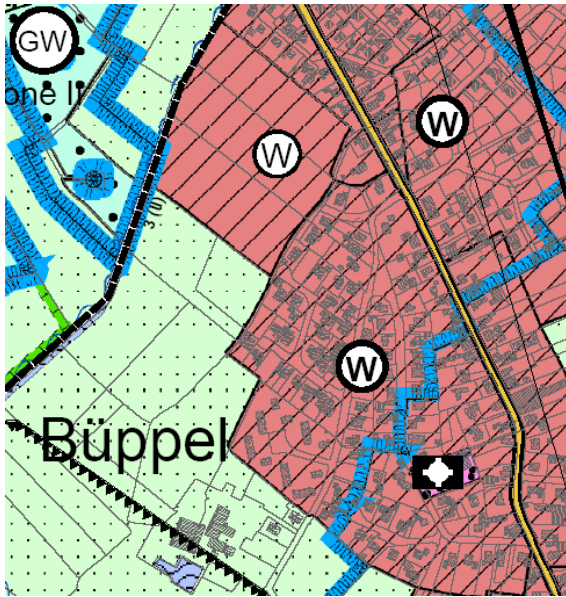


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, 2006 (ohne Maßstab)

2.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 55. Die Urfassung trat im Jahr 1974 in Kraft. Bis zum Jahr 1999 folgten 7 Änderungen in verschiedenen Teilbereich des Ursprungsplans.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 76 „Niehekamp“, im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 177 und im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 169 „Lekewiesen“ an.

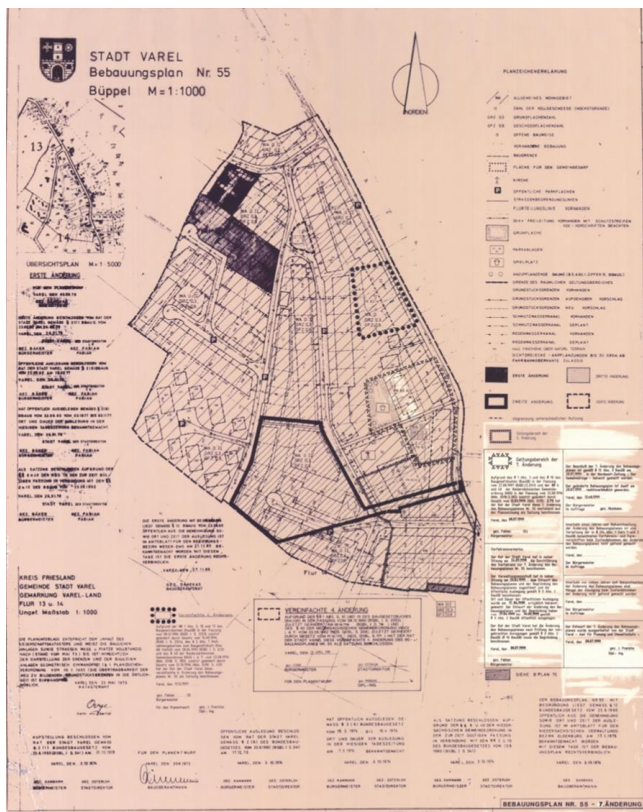


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 55 mit allen Änderungen (ohne Maßstab)

2.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Friesland stuft den im Plangebiet vorherrschenden Biototyp 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. 54 „Varel“. Es handelt sich hierbei um den Typ „Siedlungsbereich: Großflächig Einzelhausbebauung (mittlerer Versiegelungsgrad), großflächige Gewerbegebiete, Industriegebiet (Papierfabrik)“ mit einer mittleren Natürlichkeit, geringen historischen Kontinuität und einer geringen Vielfalt.

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

2.6 Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan der Stadt Varel herrscht im Plangebiet der Biototyp „Hausgarten“ vor. Für das Landschaftsbild hat das Gebiet nur eine eingeschränkte Bedeutung. Laut Plan-Nr. 3b des Landschaftsplans handelt es sich bei den Grundstücken Flachsweg 20 und 20a um ehemalige Bodenabbauflächen. Arten und Lebensgemeinschaften sind durch die vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits beeinträchtigt. Plan Nr. 6 des Landschaftsplans zeigt, dass sich im südwestlichen Bereich, an der Geltungsbereichsgrenze eine Wallhecke befindet. In diesem Bereich befindet sich bereits baulicher Bestand, welcher durch die Baugrenzen lediglich rechtlich gesichert wird.

2.7 Planungsalternativen

Um das Planungsziel zu erreichen (siehe Kapitel 1) kam nur eine Bebauungsplanänderung in Frage. Alternativlos ist hierbei die Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen. Als Planungsalternative kam in Frage andere maximale Gebäudehöhen festzusetzen. Die Höhen sollten allerdings nicht so gering angesetzt sein, dass bereits bestehende Gebäude nur noch über den Bestandschutz abgesichert.

Im Zuge der Vorarbeiten zur Bebauungsplanänderung fand eine Begehung des Plangebiets statt. Während dieser wurden Wohnhäuser, welche augenscheinlich von den vorherrschenden Bauhöhen abweichen, ausgemacht. Für diese Gebäude wurde im Anschluss in den Bauakten geprüft, welche tatsächliche Gebäudehöhe diese aufweisen.

So lies sich feststellen, dass 95 % der Bestandsgebäude unter die nun gewählten Gebäude- und Traufhöhenfestsetzungen fallen, wie sie auch in anderen neueren Bebauungsplänen bei Festsetzung einer Zweigeschossigkeit durch die Stadt Varel geregelt werden.

Im Zuge der 8. Änderung sollte einerseits der bauliche Bestand gesichert werden, andererseits sollte eine Vereinheitlichung der straßenseitigen Baugrenzen erfolgen. Damit durch vergrößerte Baugrenzen keine überdimensionierten, nicht ins Plangebiet passenden, Baukörper entstehen, wird im Zuge dieser Änderung eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine maximale Gebäudelänge von 22 Metern festsetzt.

3. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist erschlossen und bereits bebaut. In mehreren Bereichen ist auch bereits eine ergänzende Hintergrundbebauung im Sinne der Nachverdichtung möglich.

Im Wesentlichen ist das Plangebiet durch Einfamilienhäuser geprägt. Abweichend davon befindet sich im westlichen Bereich am Flachsweg eine Siedlung mit kleinen Doppel- und Reihenhäusern.

Zentral im Plangebiet, am Geestweg, befindet sich das evangelische Gemeindehaus „Die Arche“. Hier ist unter anderem eine Kindergartengruppe untergebracht. Außerdem sind weitere Mehrzweckräume vorhanden.

Nördliche des Gemeindehauses befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz ausgewiesen ist.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, welches überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren entstanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in vielen Fällen nicht ausgenutzt und es entstanden hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Satteldächern. Diese in den letzten Jahrzehnten entstandene Bebauung soll über ergänzende textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften abgesichert werden, während gleichzeitig verhindert werden soll, dass sich nicht in das allgemeine Wohngebiet einfügende Baukörper entstehen.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Bei Flachs-, Geest-, Krokus- und Narzissenweg handelt sich um verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Straßen „An den Teichwiesen“ und „Im Tulpengrund“ sind als Zone 30 ausgewiesen.

Auf Bürgermeister-Osterloh-Straße ist Tempo 50 zulässig.

Für Fußgänger besteht eine Verbindung zwischen Bürgermeister-Osterloh-Straße und Geestweg sowie zwischen Geestweg und Flachsweg.

6. INHALT DER PLANUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (gem. § 4 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Begründung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen wie sie im Stadtgebiet in der jüngeren Vergangenheit in anderen allgemeinen Wohngebieten festgesetzt wurde. Somit entspricht dies den allgemeinen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Varel.

Im Ursprungsplan waren alle Nutzungen, die gem. der BauNVO von 1968 ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig waren, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgeschlossen waren somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Im Zuge dieser Änderungen sollen nun alle gem. BauNVO von 2017 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausnahmsweise zulässig sein,

da die Stadt Varel keine Veranlassung für die starken Beschränkungen hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sieht.

Damit sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ein kleiner Beherbergungsbetrieb kann gebietsverträglich sein, da er wohnähnliche Nutzungsstrukturen aufweist und regelmäßig keine stärkeren Störungen verursacht als eine übliche Wohnnutzung. Bei begrenzter Bettenzahl und gesicherter Stellplatzsituation bleibt der Wohncharakter gewahrt).
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Büros, Praxen oder kleine Dienstleistungsbetriebe) können zur funktionalen Durchmischung beitragen, ohne den Wohncharakter zu beeinträchtigen. Sie sind regelmäßig tagsüber tätig und erzeugen keine typischen Gewerbegebietsbelastungen).
- Anlagen für Verwaltungen (Verwaltungsnutzungen verursachen typischerweise keine gewerblichen Emissionen und sind hinsichtlich Störgrad mit Büro- oder Praxisnutzungen vergleichbar. Bei angemessener Dimensionierung bleibt der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt).

Da diese nur ausnahmsweise Zulässigkeit, sind über die bauaufsichtliche Genehmigungstätigkeit nach wie vor ausreichend Steuerungsmöglichkeiten vorhanden, um den Gebietscharakter als überwiegend der Wohnnutzung dienendes Gebiet zu sichern.

Im Gegensatz dazu verursachen Tankstellen eine erhebliche Störwirkung u.a. durch den ständigen An- und Abfahrtsverkehr. Tankstellen verfügen außerdem in der Regel über eine gewerbliche Außenwirkung, die sich nicht in die Wohnnutzung einfügt.

Gartenbaubetriebe benötigen große Flächen für die Produktion, die in diesen Wohngebieten nicht zur Verfügung stehen. Außerdem verursachen Gartenbaubetriebe Lärm durch Maschinen (Traktoren, Häcksler), Lieferverkehr, sowie Geruchs- oder Staubbelaastigungen, was als störend für die Wohnnutzung eingestuft wird.

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. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung:

Der Bebauungsplan mit seinen sieben Änderungen trifft in weiten Teilen lediglich Aussagen zur zulässigen Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse). Im Zuge der 5., 6. und 7. wurden neue, rückwärtige Baufenster ausgewiesen. Für diese Baufenster wurde jeweils eine zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss sowie eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 Metern festgesetzt.

Im Zuge dieser Änderung werden nun Gebäudehöhen festgesetzt, die den Standardfestsetzungen in Varel für ein und zwei Vollgeschosse entsprechen und den Bestand größtenteils abdecken. In WA 1 und 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei den WA 2 Bereichen handelt es sich um die angesprochenen Flächen, die im Zuge der 5., 6. und 7. Änderung als Hintergrundbebauung erschlossen wurden. Hier ist weiterhin lediglich ein Vollgeschoss zulässig, da die Begründung dieses Planungsgrundzuges nicht als aufgelöst angesehen wird.

Zur Bestimmung der Gebäude- und Traufhöhen werden mehrere untere Höhenbezugspunkte festgesetzt. Damit wird der Topografie im Bereich des Plangebietes Rechnung getragen. Die Höhenbezugspunkte sind bereits in der Planzeichnung markiert, werden aber erst zum Entwurf eingemessen.

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.

Die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude 22 Meter nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

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

Begründung:

Bislang galt im Plangebiet die offene Bauweise. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen vereinheitlicht und damit keine überdimensionierten Baukörper entstehen können, die ihren Proportionen die städtebauliche Einheit des Gebiets beeinträchtigen könnten, wird für das WA1 und das WA2 eine abweichende Bauweise von 22 Metern

festgesetzt. Um den bestehenden Charakter des Wohngebiets zu erhalten werden, wird ergänzend festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser als Haustypen zulässig sind. Im WA 3 werden die kleinteiligen Baugrenzen aus dem Ursprungsplan übernommen. Aus diesem Grund bleibt hier die offene Bauweise erhalten. Da hier bereits mehrere Reihenhäuser vorhanden sind und das WA 3 in sich abgeschlossen ist, werden keine Beschränkungen der Haustypen festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig. In WA 3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Erhalt des bestehenden Gebietscharakters und orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur, die überwiegend im WA 1 und WA 2 durch Ein- und Doppelhäuser mit geringer Wohndichte geprägt ist. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten werden zudem die vorhandenen Stellplatzkapazitäten berücksichtigt und eine übermäßige bauliche Ausnutzung einzelner Grundstücke vermieden.

5. 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.

Darüber hinaus wird durch den freizuhaltenden Streifen ein ausreichender Raum für Begrünung gewährleistet.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume in öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Ein Abgang ist durch Neuanpflanzung der gleichen Art an gleicher Stelle zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.

Begründung:

Der öffentliche Straßenraum, vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen, verfügt über zahlreiche Pflanzbeete mit Bäumen, die einen positiven Effekt auf das Ortsbild und das Mikroklima in diesen ansonsten stark versiegelten Bereichen haben. Ebenso verhält es sich auf

den öffentlichen Grünflächen. Zum Schutz dieser Bäume, werden sie mit dieser Festsetzung zum Erhalt festgesetzt.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Des Weiteren gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist gegebenenfalls durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Verglaste Vorbauten („Wintergärten“), Schiebeladen- und Spezialfensterkonstruktionen gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben. Diese Anforderungen können für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird (Anlage 2).

c) Am östlichen Rand des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum durch den Straßenverkehrslärm rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Bürgermeister-Osterloh-Straße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für

die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird (Anlage 1).

d) Auf den übrigen Teilflächen zeigen die Berechnungen des Straßenverkehrslärms keine Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes für die Tageszeit von 55 dB(A). Daher sind auf diesen Flächen keine weiteren Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen erforderlich.

Begründung:

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten von der IEL GmbH³ erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere entlang der Bürgermeister-Osterloh-Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) teilweise überschritten werden. Ursächlich hierfür sind die Verkehrsgerausche der angrenzenden Straße.

Da die Lärmbelastung nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen in angemessenem Umfang reduziert werden kann bzw. diese aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und gewährleisten, dass bei Neu- und wesentlichen Umbaumaßnahmen ein ausreichender baulicher Schallschutz umgesetzt wird.

Die festgesetzte „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umfasst den Bereich, in dem die schalltechnischen Anforderungen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel erforderlich sind. Die Abgrenzung orientiert sich an der 45-dB(A)-Isophone des nächtlichen Beurteilungspegels beziehungsweise an den daraus abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegeln entsprechend dem schalltechnischen Gutachten.

Innerhalb dieses Bereichs müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) erfüllen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Innenraumpegel auf ein gesundheitlich unbedenkliches Maß begrenzt werden. Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf Neubauten sowie auf genehmigungspflichtige Um- und Erweiterungsmaßnahmen, da bei der bestehenden Bebauung regelmäßig Bestandsschutz besteht.

Die Möglichkeit eines rechnerischen Einzelnachweises geringerer Schalldämm-Maße trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die tatsächliche Lärmbelastung je nach Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung unterscheiden kann. Hierdurch wird eine sachgerechte und verhältnismäßige Anwendung der Anforderungen ermöglicht.

Für Schlafräume innerhalb lärmbelasteter Bereiche (aus Anlage 1 auf der Planzeichnung ersichtlich) werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen, sofern bei geöffnetem Fenster die Anforderungen an gesunde Schlafverhältnisse nicht eingehalten werden können. Damit wird eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitig geschlossenem Fenster gewährleistet.

³ IEL GmbH (2026), Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 55 "Büppel", 8. Änderung, Stadt Varel

Darüber hinaus werden Anforderungen an die Anordnung beziehungsweise den Schutz von Außenwohnbereichen im östlichen Randbereich des Plangebiets festgesetzt. Terrassen, Balkone und vergleichbare Aufenthaltsbereiche sind dort auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Verkehrslärm zu schützen. Ziel ist es, auch im Außenbereich eine dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechende Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Darstellung der betroffenen Bereiche ist der Anlage 2 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die übrigen Bereiche des Plangebiets ergeben die schalltechnischen Berechnungen keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte am Tag, sodass hierfür keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55.

Begründung:

Zur Wahrung des Ortbildes und zur Verbesserung der ökologischen und lokalklimatischen Funktion werden dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften beigelegt. Diese sind allerdings nur auf Neuerrichtungen anzuwenden.

2. Zulässig sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 40° und 60° Dachneigung. Pultdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für untergeordnete Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und ist nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

Begründung:

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen sowie der Dachneigungswinkel dient der Sicherung eines einheitlichen und ortstypischen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Die Beschränkung auf Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 60° orientiert sich an der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Durch die Vorgabe dieser Dachformen wird eine harmonische Einfügung der Neubauten in das bestehende Ortsbild gewährleistet. Insbesondere die vergleichsweise steilen Dachneigungen vermeiden gestalterische Brüche, die durch flach geneigte oder moderne Dachformen wie Pultdächer entstehen könnten.

Der Ausschluss von Pultdächern erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese Dachform in der näheren Umgebung nicht prägend ist und zu einem uneinheitlichen Erscheinungsbild führen würde.

Die Ausnahme für untergeordnete Dachbauteile berücksichtigt konstruktive Erfordernisse und ermöglicht eine flexible architektonische Umsetzung im Detail, ohne die grundsätzliche gestalterische Zielsetzung zu beeinträchtigen.

Die Beschränkung der Vorschrift auf Hauptgebäude stellt sicher, dass funktionale Nebenanlagen wie Garagen und sonstige bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht unnötig reglementiert werden.

3. Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind an Hauptgebäuden ausschließlich bei erschließungsstraßenabseitigen, dem Hauptgebäude untergeordneten, Anbauten und in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Begründung:

Durch die Beschränkung auf eingeschossige Anbauten wird sichergestellt, dass untergeordnete Gebäudeteile gegenüber dem Hauptbaukörper visuell zurücktreten und keine dominierende Wirkung entfalten. Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit von Flachdächern in diesen Bereichen eine flexible und funktionale Erweiterung der Hauptgebäude, ohne die straßenseitige Ansicht hinsichtlich der prägenden Eigenschaft der vorhandenen Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Die Regelung trägt dazu bei, eine harmonische städtebauliche Gebäudeabfolge entlang der Erschließungsstraßen zu gewährleisten, während im rückwärtigen Bereich ein gewisser gestalterischer Spielraum eingeräumt wird. Bei rückwärtigen Anbauten wird somit Spielraum eingeräumt, auf konstruktiv nicht zwingend notwendige Details bei der Schaffung von Wohnraumerweiterungen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zu verzichten.

4. Flach geneigte Dächer 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 Landschafts- und 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 klimaanpassten Entwicklung des Baugebiets.

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. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 13) 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.

7. 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, Wallhecken, eine Pflanzliste für lebende Einfriedungen, zum Bodenschutz sowie dem Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne.

8. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Artenschutzes werden im Umweltbericht behandelt.

8.2 Immissions-/ Emissionsschutz

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Emissionen verursacht.

Immissionen auf das Plangebiet wirken durch die Bürgermeister-Osterloh-Straße, auf welcher Tempo 50 zulässig ist, ein.

Für eine genauere Einschätzung der Belastung wurde von der IEL GmbH eine schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis gekommen ist:

„Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf geplante Neubauten sowie auf die vorgesehenen größeren Umbaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Die bestehende Bebauung wird hiervon grundsätzlich nicht erfasst, soweit keine entsprechenden Neu- oder Umbaumaßnahmen vorgesehen sind.

Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte muss der in der Planzeichnung dargestellte Bereich als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ definiert werden. Der Bereich wird durch den Verlauf der „45 dB(A)-Isophone“ des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ für das Obergeschoss begrenzt.

[...]

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

⁴ IEL GmbH (2026), Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 55 "Büppel", 8. Änderung, Stadt Varel

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$

für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$

für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Des Weiteren gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist gegebenenfalls durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Verglaste Vorbauten („Wintergärten“), Schiebeladen- und Spezialfensterkonstruktionen gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben. Diese Anforderungen können für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.

c) Am östlichen Rand des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum durch den Straßenverkehrslärm rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Bürgermeister-Osterloh-Straße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

d) Auf den übrigen Teilflächen zeigen die Berechnungen des Straßenverkehrslärms keine Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes für die Tageszeit von 55 dB(A). Daher sind auf diesen Flächen keine weiteren Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen erforderlich (IEL GmbH (2026): S. 10 ff.).“

Ein Auszug der Tabellen 8 - 10 aus der DIN 4109 (November 1989) ist dem Anhang der schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

Aus Abbildung 6 wird erkennbar, dass entlang der Bürgermeister-Osterloh-Straße ein maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) von IV vorherrscht. Richtung Westen nimmt der MALP ab, sodass in einem überwiegenden Teil des Plangebiets der MALP I vorherrscht.

Passiver Schallschutz, Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) und Lärmpegelbereiche (LPB) / (OG)



Bebauungsplan Nr. 55 "Büppel" 8. Änderung in der Stadt Varel, Bürgermeister-Osterloh-Straße

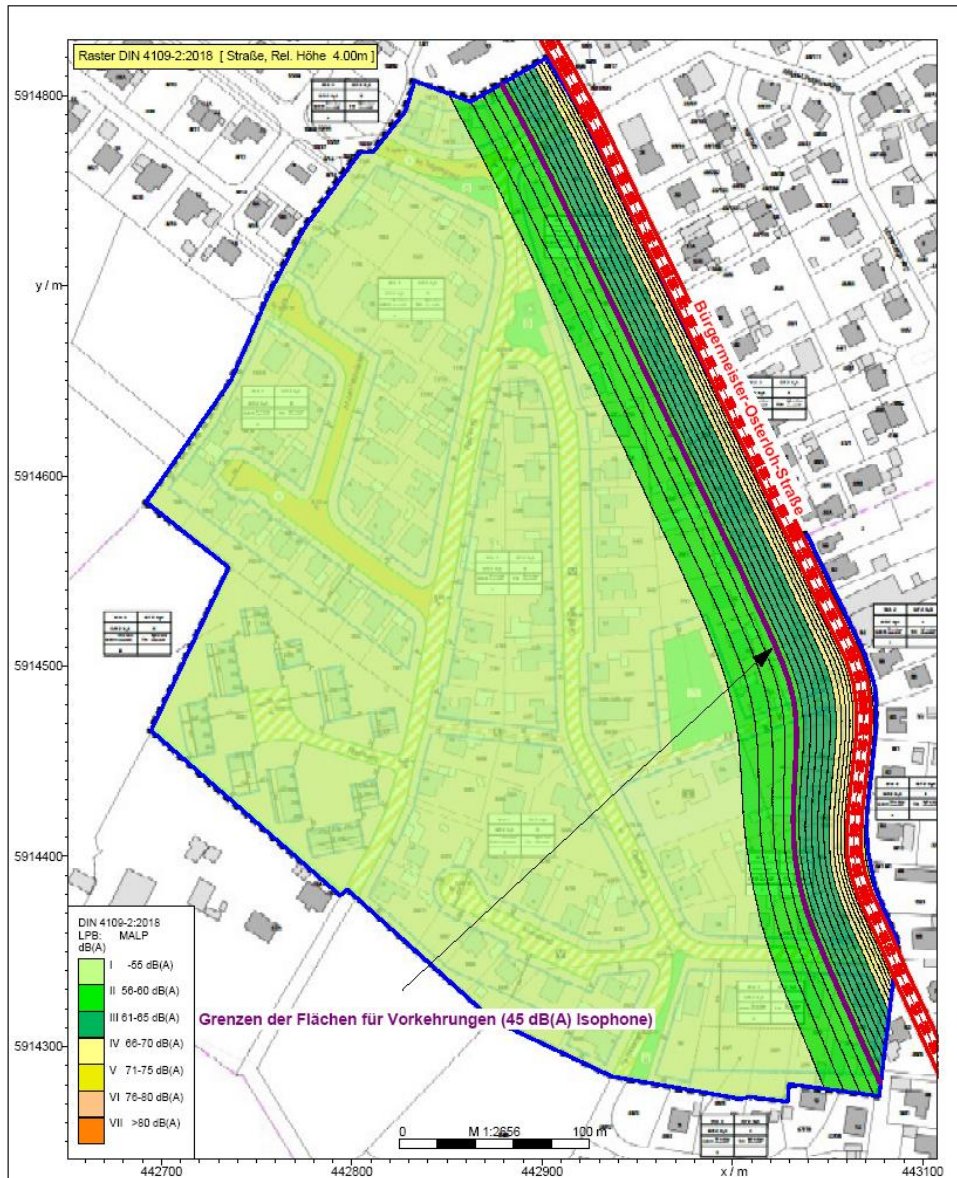


Abbildung 6: Maßgeblicher Außenlärmpegel und 45 dB(A) Isophone, ohne Maßstab (Quelle: IEL GmbH (2026): S. 21)

Die 45 dB(A) Isophone bezieht sich auf den Punkt c) unter „Des Weiteren gilt“. Die Isophone wird als Anlage 2 auf der Planzeichnung dargestellt.

Für den Punkt b) unter „Des Weiteren gilt“, befindet sich die folgende Karte als Anlage 1 auf der Planzeichnung (gilt für die hellorange und orangen Bereiche):

Verkehrslärm: Schallimmissionsraster Tag (6.00 - 22.00 Uhr) / (EG)



Bebauungsplan Nr. 55 "Büppel" 8. Änderung in der Stadt Varel, Bürgermeister-Osterloh-Straße

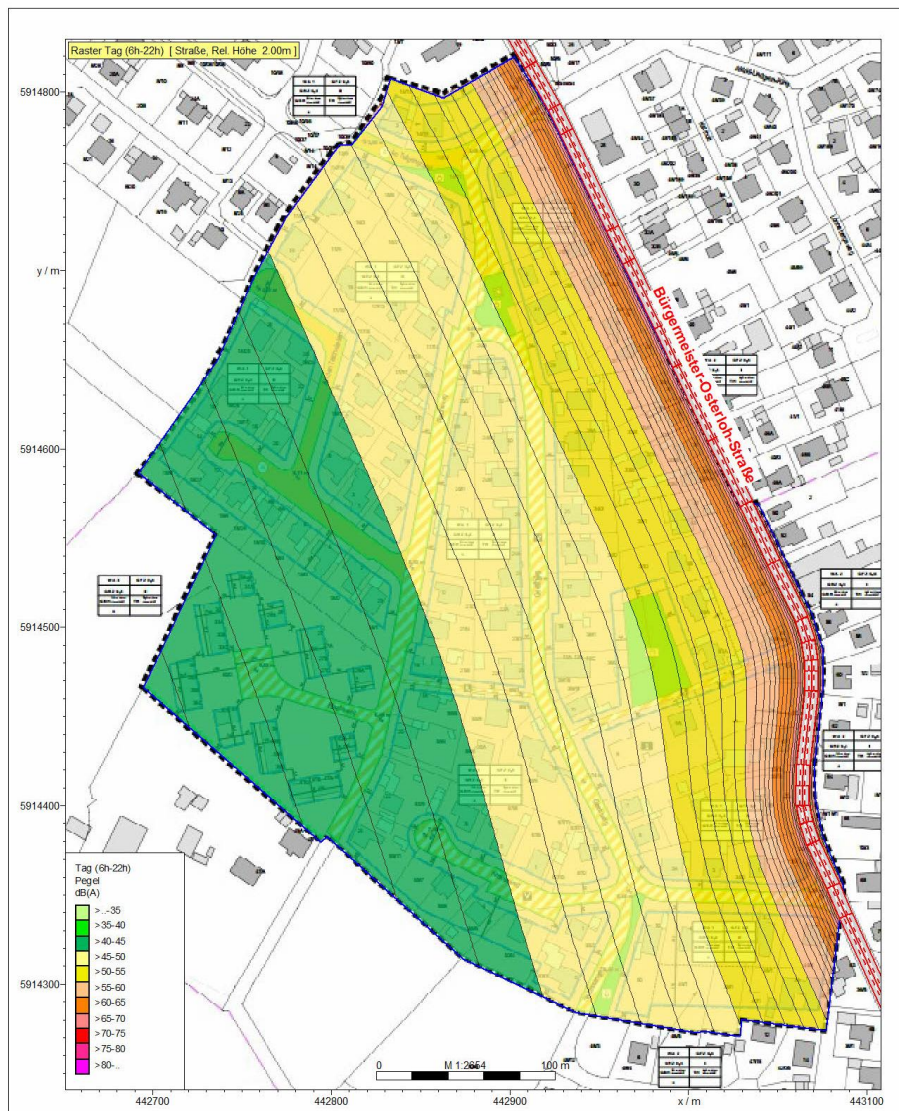


Abbildung 7: Schallimmissionsraster Tag (6.00 - 22.00 Uhr) / (EG), (Quelle: IEL GmbH (2026); S. 16)

Für weitere Ausführungen zur schalltechnischen Stellungnahme vgl. Kapitel 6 Nr. 7.

8.3 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 keine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet, da die GRZ nicht geändert wird. Anfallendes Oberflächenwasser kann auch zukünftig abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden. Für neuerichtete Gebäude mit Flachdächern wird außerdem über eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass diese als Gründach herzustellen sind, um u.a. Niederschlagswasser zurückzuhalten.

8.4 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.

8.5 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.

Bei der Errichtung und Nachverdichtung ist auf die Belange der Abfallentsorgung hinzuweisen. Es gelten die Regelungen der RaSt06 in Verbindung mit der DGUV u.a. DGUV 214/033.

8.6 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.

8.7 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.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

Durch diese Bebauungsplanänderungen werden maximale Gebäude- und Traufhöhen ergänzt. Dies soll dafür sorgen, dass überdimensionierte und sich nicht in das Ortsbild einfügende Baukörper verhindert werden.

Im Zuge dieser Änderung werden außerdem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erweitert, sodass in Zukunft mehr Möglichkeiten z.B. für eine gebietsverträgliche Büro- und Praxennutzung geschaffen werden.

10. 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.

11. STÄDTEBAULICHE WERTE

Der Geltungsbereich der achten Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 umfasst eine Gesamtfläche von 13,5 ha.

Wohnbauflächen	111.765 m ²
Davon:	
WA 1	92.294 m ²
WA 2	8.017 m ²
WA 3	11.454 m ²
Gemeinbedarfsflächen	2.886 m ²
Verkehrsflächen	17.994 m ²
Davon:	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	11.550 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	562 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.733 m ²
Davon:	
Spielplatz	1.558 m ²
Räumlicher Geltungsbereich Gesamt	135.378 m²

12. 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.

13. QUELLEN

- IEL GmbH (2026), Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 55 "Büppel", 8. Änderung, Stadt Varel
- Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland
- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

14. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55.....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregen Gefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2020	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, 2006	5
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 55 mit allen Änderungen.....	5
Abbildung 6: Maßgeblicher Außenlärmpegel und 45 dB(A) Isophone.....	17
Abbildung 7: Schallimmissionsraster Tag (6.00 - 22.00 Uhr) / (EG).....	18

15. VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 12.02.2026 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen.

Am 30.07.2026 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 21.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 22.08. bis 22.09.2026 veröffentlicht.

Der Rat der Stadt Varel hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausarbeitung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Büppel“ erfolgte durch den Fachbereich 4.1 der Stadt Varel.

Varel, den

.....

Planverfasser

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im folgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bei diesem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme zum Schutz des Ortsbildes durch die Sicherung der städtebaulichen Einheit.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden maximale Gebäude- und Traufhöhen ergänzt. Außerdem werden die Baugrenzen angepasst, wobei aber die bereits festgesetzte GRZ erhalten bleibt.

Detaillierte Ausführungen zum Planungsziel und den textlichen Festsetzungen befinden sich in Kapitel 1 und 6.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 13,6 ha.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE AUS RELEVANTEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

2.1 Fachgesetze

Im Zuge der Planaufstellung wurden die Umweltschutzziele aus den folgenden Fachgesetzen berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB):

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG):

Das Gesetz regelt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):

Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden in den Hinweisen und im Umweltbericht Berücksichtigung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem):

Die Richtlinien der Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich insbesondere für den Artenschutz streng geschützter und besonders geschützter Arten sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu unterrichten.

2.2 Natura 2000

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung):

Das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ befindet sich in 2,2 km Entfernung zum Plangebiet. Das FFH-Gebiet „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“ weist einen Abstand von 7,8 km und das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ weist einen Abstand von 4,3 km zum Plangebiet auf. Aufgrund der Entfernung und der Kleinräumigkeit der Planung wird von einer Verträglichkeit ausgegangen.

2.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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 genutzt. Es ist davon auszugehen, dass vorhandene Hochstämme 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 Lebensraumansprüche 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.

2.4 Weitere Fachplanungen

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Das Plangebiet wird im RROP des Landkreis Friesland von 2020 als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet Wassergewinnung. Entlang der Bürgermeister-Osterloh-Straße verläuft ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

In 950 Metern Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“. Da sich zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet weitere Gewerbeflächen befinden, ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

GESCHÜTZE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

Auf der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, am Flachsweg, befindet sich eine ca. 130 Meter lange und 2 Meter breite Wallhecke, bei der es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil § 29 Bundesnaturschutzgesetz handelt. Die Wallhecke ist im Ursprungsplan nicht dargestellt worden.

Im Geltungsbereich befinden sich, innerhalb von Baugrenzen, vier Wohnhäuser, in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Wallhecke. Da die Gebäude schrägt stehen, ist jeweils nur eine Hausecke in 5 Metern Entfernung zur Wallhecke. Die übrigen Hausteile weisen eine größere Entfernung auf. Bei den Flächen entlang des Wallheckenfußes handelt sich um Scherrassenflächen.

BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT VAREL

Innerhalb des Plangebiets findet sich kein nach Baumschutzsatzung der Stadt Varel geschütztes Gehölz.

3. BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Aufgrund der Größe des Plangebiets und dem Planinhalt, ist eine Fernwirkung der umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Der Untersuchungsbereich wird daher auf den Geltungsbereich beschränkt.

Die Bebauungsplanänderung zielt auf eine Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung ab. Neben der bereits festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, werden nun maximale Gebäude- und Traufhöhen ergänzt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden außerdem die Baufenster erweitert bzw. zusammengefasst, da sich durch die bisherigen sieben Bebauungsplanänderungen eine Unübersichtlichkeit ergeben hat.

3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst größtenteils Wohngrundstücke, die neben den bebauten Bereichen Hausgärten aufweisen.

Aus den vorhandenen Strukturen lässt sich ableiten, dass das Plangebiet über keine Qualitäten für Vögel des Offenlandes besitzt. Es ist davon auszugehen, dass die Hochstämme von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Durch die anthropogene Nutzung der Flächen ist von dem Vorkommen vorwiegend siedlungstoleranter Arten auszugehen.

In den Hochstämmen ist das Vorkommen einzelner Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht gänzlich auszuschließen.

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 Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung für seltene und empfindliche Tier- und Pflanzenarten bzw. für die biologische Vielfalt ist nicht erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Bestehenden baulichen Anlagen würden erhalten bleiben.

Bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Die Maße der baulichen Nutzung werden um maximale Höhen ergänzt. Die überbaubaren Bereiche werden an Bestand angepasst und vereinheitlicht, jedoch bleibt die GRZ von 0,3 erhalten.

Die Bäume in den öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Außerdem sind bei Verwendung von lebenden Einfriedungen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß einer sich in den Hinweisen befindlichen Pflanzliste zu verwenden.

3.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodenregion Geest. Der westliche Teil (westlich des Flachswegs) gehört zur Bodenlandschaft Lehmgebiete und der östliche Teil gehört zur Bodenlandschaft Fluviale und glazi-fluviale Ablagerungen. Der Bodentyp im westlichen Bereich ist Mittlerer Pseudogley-Braunerde. Der Bodentyp im westlichen Bereich ist mittlerer Podsol⁵.

Die Flächen sind anthropogen überprägt und zum größten Teil mit Hausgärten bzw. Scherrasen bedeckt.

Laut dem NIBIS-Kartenserver befinden sich im Plangebiet keine Altlasten⁶.

⁵ NIBIS Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK50)

⁶ NIBIS-Kartenserver: Altlasten

Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Bergwerksfeld Weser-Ems, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist. Aktuell liegt hierfür jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.⁷

Voraussichtliche Entwicklung

bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen den Bestand angepasst und vereinheitlicht. Die bereits gültige GRZ von 0,3 bleibt erhalten, sodass keine weitreichenderen zusätzlichen Versiegelungen oder baulichen Erweiterungen zu erwarten sind.

3.3 Schutzgüter Klima und Luft

Klimaökologisch gehört das Plangebiet zum küstennahen Raum, der sich durch milde Winter, kühle Sommer, erhöhte Niederschlagstätigkeiten und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,9 °C und die mittlere Niederschlagshöhe bei 814 mm/a⁸. Das Plangebiet wird zur Wohnzwecken genutzt. Es sind keine Betriebe, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind, vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung

bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels wird es auch zu Veränderungen im Plangebiet kommen. Dazu zählen unter anderem das vermehrte Auftreten von Starkwinden. Das Plangebiet würde weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Wasserkörpereinzugsgebiet im Plangebiet nach WRRL ist der Nordender Leke Mittellauf⁹. Die Grundwasseroberfläche befindet sich bis maximal 2,5 Meter unter NHN. Die jährliche Grundwasserneubildung lag zwischen 1991 und 2020 im Plangebiet zwischen 200 und 250 mm/a¹⁰.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Wasserschutzgebiet IIIA des Wasserwerks Varel¹¹.

Angrenzend an das nordwestliche Plangebiet, befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, welches in die Südender Leke entwässert.

⁷ NIBIS-Kartenserver: Bergbau

⁸ NIBIS-Kartenserver: Klima und Klimawandel

⁹ Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie

¹⁰ NIBIS Kartenserver: Grundwasserneubildung und Lage der GW-Oberfläche

¹¹ Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete

Voraussichtliche Entwicklung

bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine konkreten Entwicklungen des Schutzgutes Wasser ergeben. Dennoch wird es im Rahmen des Klimawandels zu Veränderungen im Plangebiet kommen. Dazu zählen unter anderem Starkregenereignisse.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine tiefgreifenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Zwar werden die Baugrenzen vereinheitlicht, jedoch bleibt die GRZ mit 0,3 erhalten. Durch bauliche Tätigkeiten besteht stets die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass bei Bauarbeiten nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen sowie Materialien zum Einsatz kommen.

3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet gehört zum Teil zur Landschaftseinheit „Varel“. Dem Plangebiet wird eine eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Vorherrschend sind Einfamilienhäuser mit Satteldächern in einer 1,5 geschossigen Bauweise.

An Grünstrukturen sind mehrere, teils kleinere, öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün und Hausgärten vorhanden. Am südlichen Geltungsbereichsrand befindet sich außerdem eine Wallhecke.

Voraussichtliche Entwicklung

bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können aufgrund der bislang zulässigen zwei Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung große und hohe Baukörper entstehen, die sich nicht in das Ortsbild einfügen.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild verhindert, indem maximale Gebäude- und Traufhöhen ergänzt werden.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

3.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, in dem Einfamilienhäuser mit Satteldach und einer 1,5 geschossigen Bauweise der vorherrschende Haustyp sind.

Voraussichtliche Entwicklung
bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können aufgrund der bislang zulässigen zwei Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung auch besonders große und hohe Baukörper entstehen, die Nachbarn beeinträchtigen könnten.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verhindert, indem maximale Gebäude- und Traufhöhen ergänzt werden.

3.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter Boden, Klima und Luft und Wasser bilden die Grundlage für die Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Grundsätzlich sind aber keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung
bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wechselwirkungen würden sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist von keinen Wechselwirkungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, auszugehen.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

Die Bäume in den öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsflächen bleiben im Zuge der Planung weiterhin erhalten und werden gesichert. Abgänge müssen durch Neupflanzung ersetzt werden.

Zusätzliche gelten die folgenden Vermeidungsmaßnahmen für Bauphasen:

Soweit Baumaßnahmen in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. 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 Fort-

pflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen, etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

Sollten sich bei erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sind keine Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Zwar werden die straßenseitigen Baugrenzen großzügiger gestaltet, die GRZ von 0,3 bleibt allerdings bestehen. Aus diesem Grund wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

In dieser Bebauungsplanänderung hat man sich dafür entschieden den gesamten Bebauungsplan zu überarbeiten, da er durch zahlreiche Änderungen unübersichtlich geworden ist.

Einerseits sollte der bauliche Bestand gesichert werden, andererseits sollte eine Vereinheitlichung der straßenseitigen Baugrenzen erfolgen.

Alternativ hätte auch nur eine textliche Änderung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen können, was in diesem Fall aber aus vorgenanntem Grund als nicht ausreichend angesehen wurde.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Im Zuge der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung¹²:

- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Landschaftsrahmenplan des LK Friesland
 - Landschaftsplan der Stadt Varel

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine auf.

¹² Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

7. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG

Im Rahmen des Monitorings ist zu untersuchen, ob die bestehenden Bäume in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erhalten bleiben.

8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sind keine Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Zwar werden die straßenseitigen Baugrenzen großzügiger gestaltet, die GRZ von 0,3 bleibt allerdings bestehen.

Das Plangebiet wird zu Wohnbauzwecken genutzt und weist neben Wohnhäusern, Hausgärten sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen auf.

Aufgrund dieser Habitatausstattung (Wohngebiet) sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie siedlungstolerante Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen überall verbreitet sind.

Schutzgut	Beeinträchtigung
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere und biologische Vielfalt	nicht erheblich
Fläche und Boden	nicht erheblich
Klima und Luft	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Landschafts- und Ortsbild	nicht erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht vorhanden
Mensch	nicht erheblich

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben. Natura 2000 - Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und artenschutzrechtliche Probleme sind bei einer Umsetzung notwendiger Gehölzschnitarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit nicht zu erwarten.

9. QUELLEN

- Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland
- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- NIBIS® Kartenserver (Zugriffe Februar 2026)
 - Altlasten: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2GGGF0BX>
 - Bergbau: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=mqWXl8l>
 - Bodenkarte 1:50.000 (BK50): <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1LaZF5iV>
 - Grundwasserneubildung (mGROWA22) 1991-2020: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=qAZ1Tzn>

- Klima und Klimawandel, Beobachtungsdaten 1961-1990:
<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1IGUE5r>
- Lage der GW-Oberfläche: [https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?perma-link=eQQSi0Z](https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=eQQSi0Z)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten (Zugriffe Februar 2026)
 - Natura 2000: <https://urls.niedersachsen.de/bhc4>
 - Trinkwasserschutzgebiete: <https://urls.niedersachsen.de/6awy>
 - Wasserrahmenrichtlinie: <https://urls.niedersachsen.de/6awz>
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

Verfasserin des Umweltberichts

Stadt Varel
Fachbereich 4.1