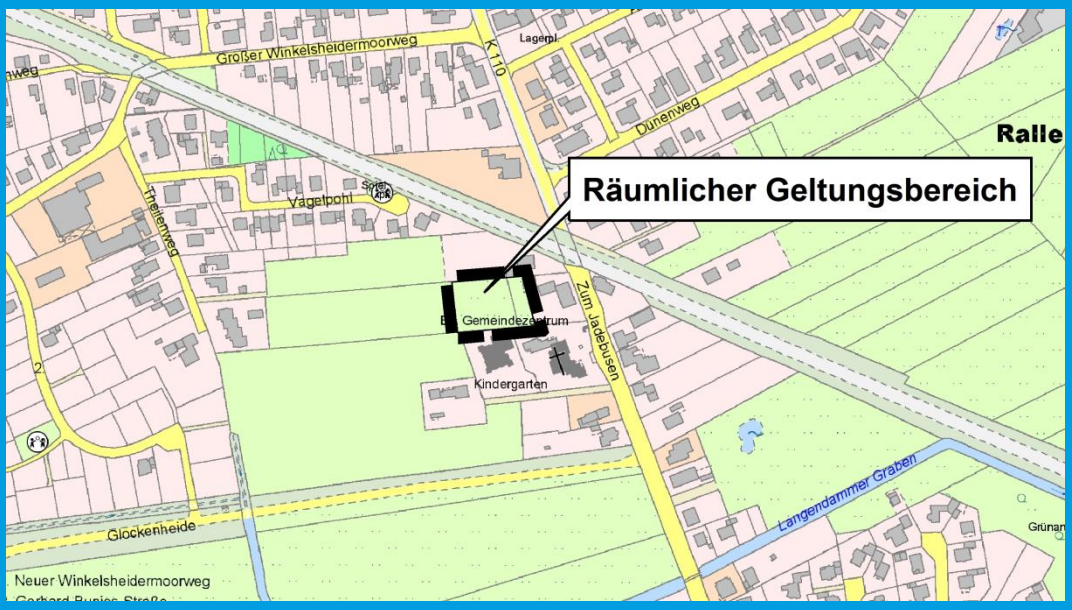
Thalen *Consult* GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 217 „KINDERGARTEN DANGASTERMOOR“

Begründung

STADT VAREL



PROJ.NR. 10096 I 21.01.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, -Erfordernis und - Konzept 6

2. Planungsgrundlagen 6

2.1. Aufstellungsbeschluss 6

2.2. Geltungsbereich, Lage im Raum und Bestand 7

2.3. Landes- und Regionalplanung 7

2.4. Flächennutzungsplan 8

2.5. Verbindliche Bauleitplanung 9

2.6. Landschaftsplan 9

2.7. Planungsalternativen 9

2.8. Planungsvorgaben (u. a. Umfahrungstrasse) 9

3. Inhalt des Bebauungsplanes 11

3.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 11

3.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB 11

3.2.1. Erdgeschossfußboden 12

3.2.2. Traufhöhe 12

3.2.3. Firsthöhe 12

3.2.4. Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe 12

3.3. Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB 12

3.4. Immissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 12

4. Verkehrliche Erschließung 13

5. Ver- und Entsorgung 14

6. Umweltbericht 14

6.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes 14

6.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz 14

6.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 15

6.3.1. Fachgesetze 15

6.3.2. Planerische Vorgaben 15

6.4. Beschreibung des Planungsraumes 16

6.4.1. Nutzungen 16
6.4.2. Naturräumliche Lage 16
6.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung 16
6.5.1. Luft / Klima / Lärm 16
6.5.2. Boden 18
6.5.3. Auswirkungen der Planung 18
6.6. Grundwasser, Oberflächengewässer 18
6.6.1. Bestand 18
6.6.2. Auswirkung der Planung 19
6.6.3. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt 19
6.6.4. Landschaftsbild 20
6.7. Sach- und Kulturgüter 21
6.8. Mensch 21
6.8.1. Wechselwirkungen 21
6.9. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren 23
6.10. Anderweitige Planungsalternativen 23
6.11. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG 23
6.12. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) 24
6.13. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet 26
6.14. Liste standortgerechter heimischer Gehölze 26
6.15. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 27
6.16. Geplante Kompensationsmaßnahmen 28
6.17. Maßnahmen zum Monitoring 28
6.18. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht 28
6.19. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 29
7. Flächenbilanz 29
8. Rechtsgrundlagen 29
9. Hinweise 30
9.1. Baunutzungsverordnung 30
9.2. Bodenfunde 30

9.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten 30

9.4. Kampfmittel 30

9.5. Freistellung Straßenbaulastträger der K 110 31

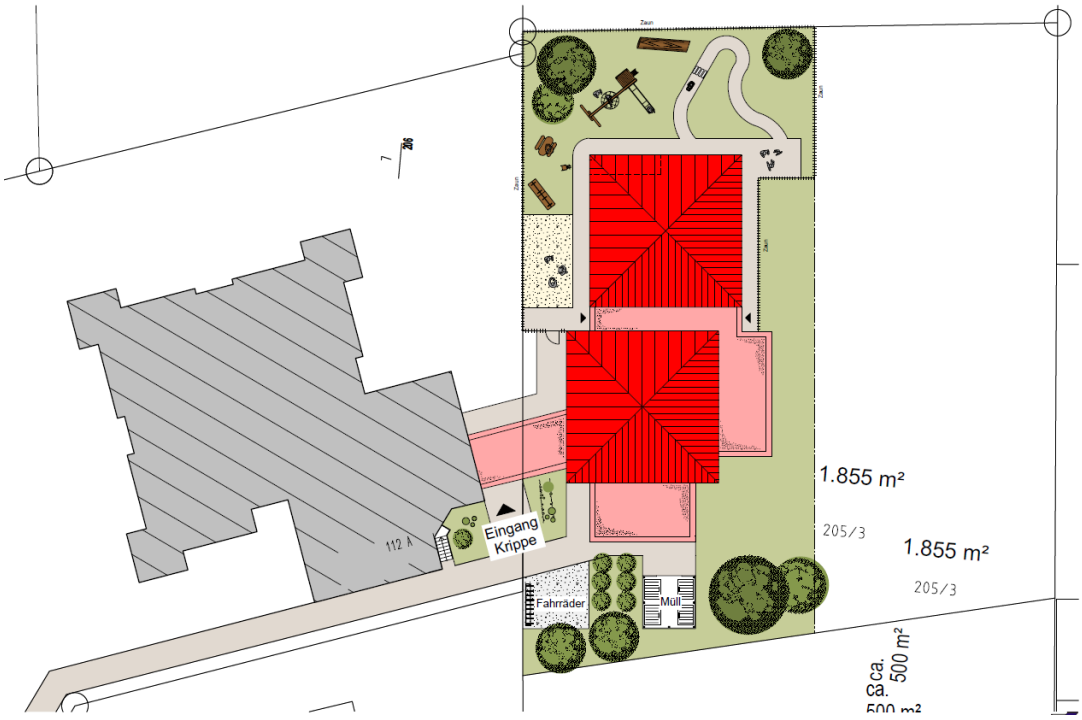
10. Verfahrensvermerke 31

11. Zusammenfassende Erklärung 31

1. Planungsanlass, -Erfordernis und - Konzept

Die Stadt Varel beabsichtigt die provisorische Übergangslösung zur Unterbringung von zwei Kita-/ Kindergartengruppen in der näheren Umgebung des Standortes der Ev. Kirchengemeinde St. Martin an der Straße zum Jadebusen in Dangastermoor in Wohngebäuden zu optimieren, indem eine Erweiterung der bestehenden Gebäude des Kindergartens durch zwei Gruppenräume vorgenommen werden soll. Nördlich an den bestehenden Kindergarten und westlich angrenzend an bestehende Wohnbebauung sollen zwei Gruppenräume mit zugehörigen Nebenräumen und einer überdachten fußläufigen Verbindung zum Bestandsgebäude entstehen. Zudem sollen weitläufige Außenspielflächen für die Kinder geschaffen werden.

Abb.: Lageplan: Dangastermoor - Krippe St. Martin, 13.07.2015, Quelle: Architekturbüro Kapels, Zetel



2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 16.04.2015 die Aufstellung des B-Planes Nr. 217 „Kindergarten Dangastermoor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitere Daten zum Verfahren können dem Pkt. 10 entnommen werden.

2.2. Geltungsbereich, Lage im Raum und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,24 ha und liegt in dem Ortsteil Dangastermoor nordwestlich vom Hauptort Varel. Das Plangebiet liegt westlich in zweiter Reihe angrenzend an die Straße „Zum Jadebusen“ - K 110, welche von Varel nach Dangast führt. Nördlich, in einem Abstand von ca. einer Grundstückstiefe, befindet sich die Eisenbahnstrecke zwischen Oldenburg und Sande. Westlich angrenzend befinden sich Freiflächen, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Erschlossen wird das Gebiet, welches eine Erweiterung des schon vorhandenen Kindergartens und der kirchlichen Einrichtung im Süden darstellen soll, ebenfalls über diese südlich angrenzenden Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 203/3 und 205/5 in der Flur 18 der Gemarkung Varel-Land. Begrenzt wird die Fläche

- Im Norden vom Flurstück 204/12 (bebaute Fläche),
- im Osten vom Flurstück 205/6 (bebaute Fläche),
- im Süden von den Flurstücken 206/8, 206/7 und 208/4 (bebaute Fläche, Freifläche) und
- im Westen vom Flurstück 205/2(Freifläche)

derselben Flur und Gemarkung.

Im Plangebiet befindet sich derzeit landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Südlich angrenzend liegt der bestehende Kindergarten und eine kirchliche Einrichtung. Zur K 110 hin und nördlich angrenzend stehen Wohnhäuser.

2.3. Landes- und Regionalplanung

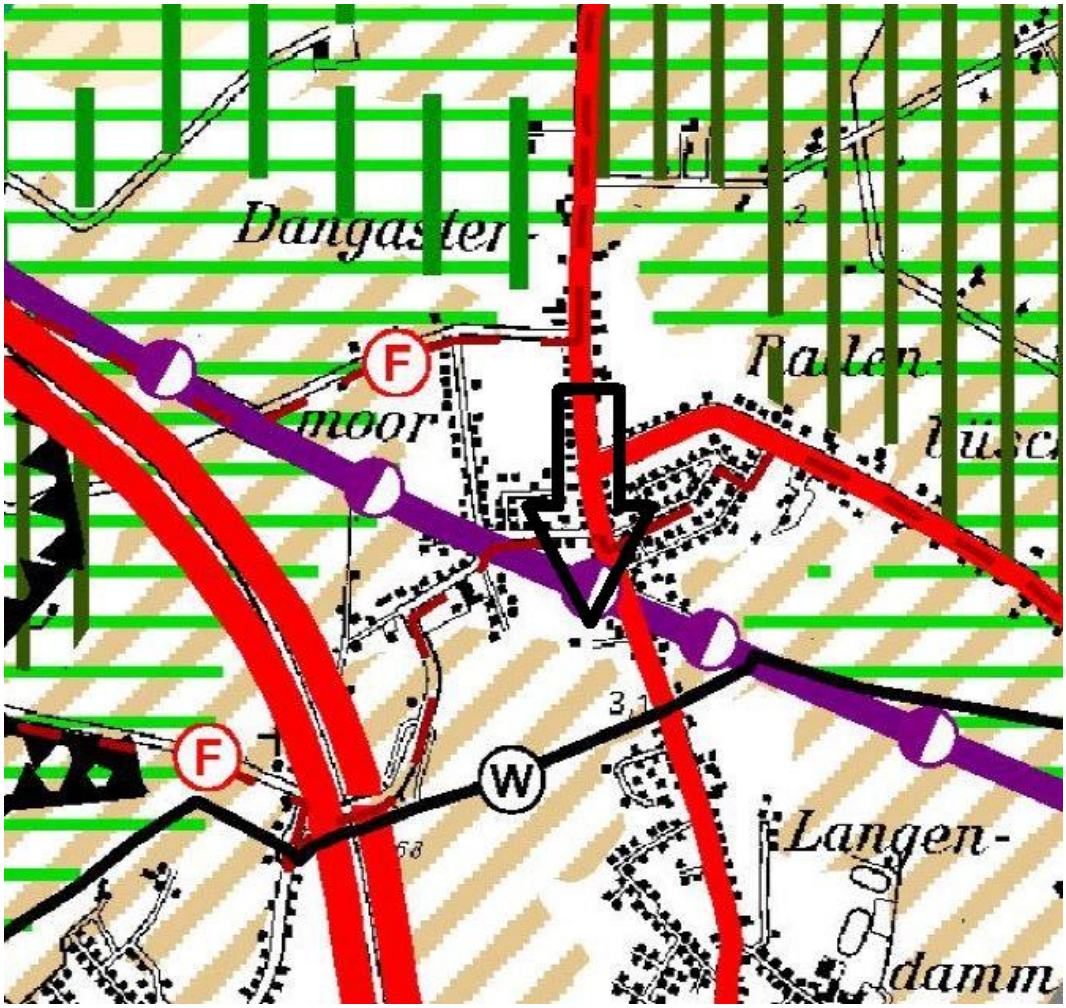
Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Aus der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms** (LROP) von 2012[1] ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland wurde 2004 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich im Bereich Dangastermoor gelegen. Es werden keine Darstellungen für den Geltungsbereich innerhalb des RROP getroffen.

[1] LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland, mit Plangegebietsverweis

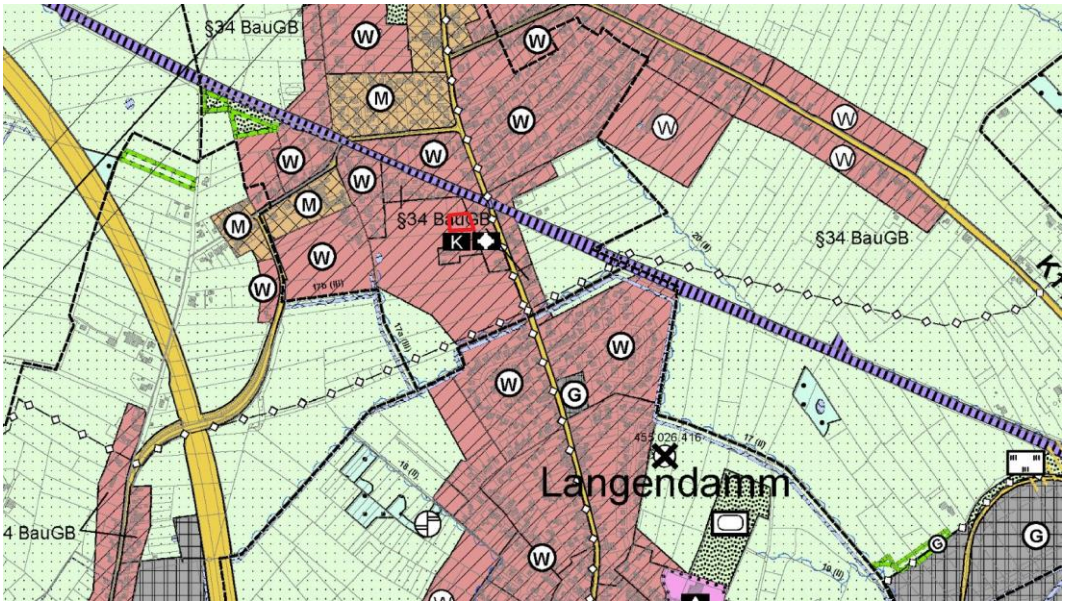


2.4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel von 2006 stellt für den Änderungsbereich im Bestand Wohnbaufläche dar.

Nördlich des Plangebietes ist noch die Eisenbahnstrecke dargestellt, sowie südlich und östlich angrenzend Flächen nach § 34 BauGB im Speziellen für den Bereich der kirchlichen Einrichtung mit den Vermerken Einrichtungen und Anlagen für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kindergarten“.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217



Da dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht kann dieser aus ihm entwickelt angesehen werden.

2.5. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich und seine angrenzende Nachbarschaft existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

2.6. Landschaftsplan

Aussagen zum Landschaftsplan sind dem Pkt. 7.3.2 zu entnehmen.

2.7. Planungsalternativen

Als Alternative zur Erweiterung des Kindergartens in Richtung Norden kam neben der jetzigen Variante nur eine Erweiterung nach Westen auf dem Flurstück 208/4 als Option in Frage. Von dieser vorab untersuchten Alternative wurde jedoch frühzeitig Abstand genommen, da diese in direkter Weise mit der angedachten Trasse für die höhenungleiche Umgestaltung des Bahnübergangs „Zum Jadebusen“ kollidierte (Vgl. Abbildung nächste Seite).

Andere Planungsalternativen bestanden nicht bzw. wurden nicht untersucht.

2.8. Planungsvorgaben (u. a. Umfahrungstrasse)

Die Stadt Varel verfolgt das Ziel, die

die Wartezeiten am Bahnübergang „Zum Jadebusen“ v. a. auch vor dem Hintergrund der Ausflugsverkehre zum Nordseebad Dangast zu optimieren. Hierzu soll

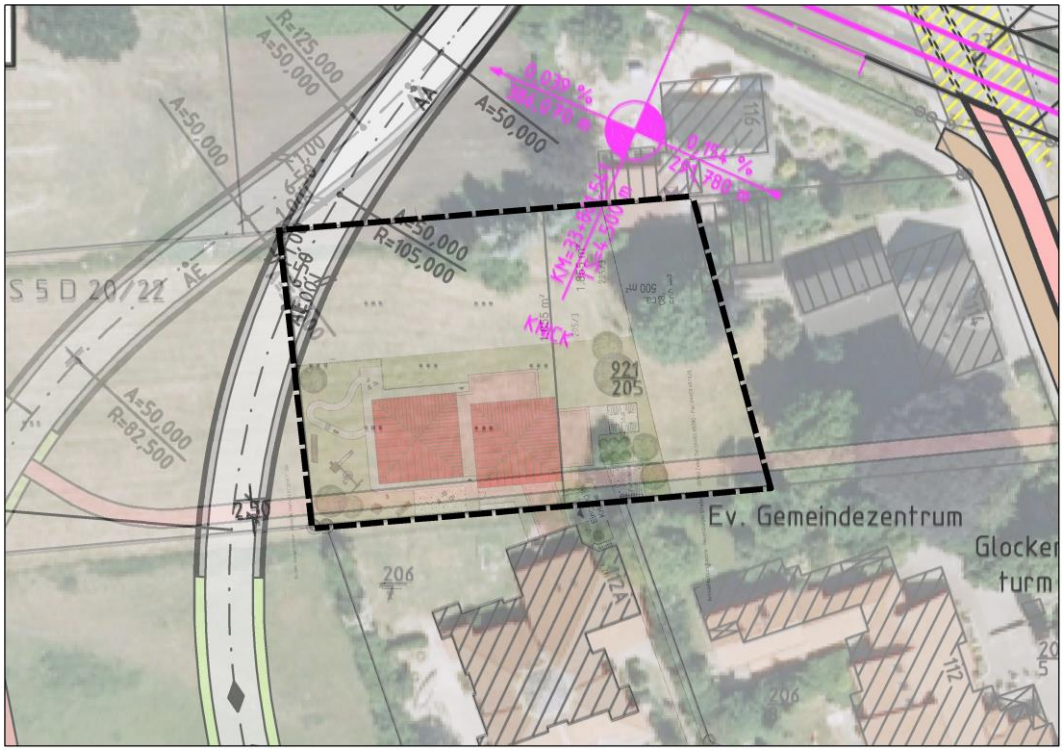
eine westliche Umgehungstrasse mit Unterführung unter die Bahntrasse nur für den KFZ-Verkehr geschaffen werden, die das Plangebiet des B-Plans Nr. 217 westlich tangiert. Der Fußgänger- und Fahrradverkehr soll in einem separaten Tunnel geführt werden. Da weder feststeht, ob die Umgehungsstraße gebaut wird noch welchen genauen Verlauf sie nehmen wird, ist aus den vorliegenden Studien eine mittlere Variante ausgewählt worden. Diese Führung wird des Weiteren als „Variante 2“ bezeichnet. Die Berücksichtigung dieser Führung macht die Festsetzung einer von der Bebauung frei zu haltenden Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes erforderlich (mehr dazu siehe Festsetzung Nr. 3 und Punkt Nr. 3.3).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich vorrangig um die bauplanungsrechtliche Absicherung eines am Standort bereits vorhandenen Kindergartens. Dafür besteht dringender Bedarf. Finanzierbare Alternativen (z. B. Verlagerung und Erweiterung des gesamten Kindergartens an einen anderen Standort) bestehen nicht.

Für die projektierte Straße wurde untersucht, mit welchen Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu rechnen sein würde und durch welche Lärmschutzmaßnahmen eine Situation hergestellt werden würde, die der Bestandssituation entspricht. Es wurde ermittelt, dass dieses durch die Anordnung von 3 m hohen Lärmschutzwänden der Fall sein würde. Welche Maßnahmen tatsächlich zu treffend wären, wenn die Straßenführung umgesetzt werden würde, ist im entsprechenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Insofern hält die Stadt Varel den ausgewählten Standort für die Kindergartenerweiterung unter Abwägung der Belange für geeignet.

Abb.: Überlappungsplan mit Trassenvarianten und Lageplan der Kindergartenplanung



3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es wird gemäß den Planungszielen und in Anlehnung an die umgebende Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist zwar zurzeit alleiniges Ziel, hier eine Kindergartenerweiterung durchzuführen, für die aber zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Nutzungsänderung zugunsten einer Wohn- oder anderen Nutzung in denselben Gebäuden zum Tragen kommen könnte. Insoweit wäre die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zu speziell, um hier andere Nutzungen zu ermöglichen. Umgekehrt ist im Allgemeinen Wohngebiet immer auch eine Kindergartennutzung zulässig. Im Sinne der Planklarheit wird aber die anhängige Nutzungsabsicht im B-Plan bekannt gegeben, so dass Betroffene hiermit ausreichend über die aktuellen Planungsziele informiert werden

3.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde an den maßgeblichen Gebäudehöhen der Umgebung orientiert. Da im Wesentlichen zunächst die Errichtung eines Kindergartengebäudes beabsichtigt ist, war der hierzu vorliegende Entwurf in die Überlegungen einzubeziehen.

Insoweit lauten die Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt:

3.2.1. Erdgeschossfußboden

Die Oberkannte des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf höchstens 0,40 m über dem Bezugspunkt von 3,50 m üNN (dieses entspricht der Höhe des dem vorhandenen Zugang des Kindergartens nächst befindlichem Kanaldeckels) liegen.

3.2.2. Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 4,00 m nicht überschreiten.

3.2.3. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

3.2.4. Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

3.3. Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Fläche, auf der später vielleicht einmal die geplante Umgehungstrasse (Bahnunterführung) bzw. zugehörige Nebenanlagen, Böschungs- und Abstandsflächen zur Straße (vgl. Punkt 2.8) liegen sollen, soll als Gartenfläche hergestellt werden und von Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freigehalten werden, damit ggf. kein Abriss oder Rückbau erfolgen muss.

3.4. Immissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich der Lärmimmissionen von der bestehenden Kreisstraße, der nördlich liegenden Bahntrasse Varel – Sande sowie der geplanten Straßentrasse für eine evtl. Bahnunterführung wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] erarbeitet.

Wie nicht anders zu erwarten, wurde ermittelt, dass für das gesamte Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die beiden benachbarten Verkehrsträger Schiene und Straße ausgehenden Lärmimmissionen überschritten werden. Die Überschreitungen sind jedoch nicht so gravierend, als dass der Standort des geplanten Wohngebietes bzw. Kindergartens in Frage gestellt werden müsste, zumal er sich in die umgebende Bebauung einfügt und diese sinnvoll arrondiert.

[2] Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) (11.11.2015): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 217 „Kindergartenerweiterung Dangastermoor“ der Stadt Varel, Proj.-Nr. 2624-15-d-mo, letzter Stand (d-Version) vom 17.11.2015

Für die überbaubare Grundstücksfläche ist der Lärmpegelbereich III für das EG und für das 1. OG im östlichen Bereich der Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Der Lärmpegelbereich III stellt zwar besondere Anforderungen an die schallschluckenden Eigenschaften der die Aufenthaltsräume begrenzenden Außenwände, die aber in der Regel bereits erfüllt werden, wenn die Baulichkeiten, die zum Aufenthalt bestimmt sind, nach den obligatorischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden.

Zusätzlich Regelungen werden für die Anordnung der „Außenwohnbereiche“ (Terrassen, Freisitze u. ä.) und für die Fälle der Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume) zur Lärmquelle getroffen.

In der zusammenfassenden Betrachtung des Gutachtens heißt es:

Die itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt, die verkehrsbezogenen Gesamtgeräuschimmissionen im zukünftigen Plangebiet gemäß der DIN 18005 zu beurteilen. Die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile zur Luftschalldämmung von schutzbedürftigen Räumen wurden untersucht und anhand von Lärmpegelbereichen definiert. Hinsichtlich des Straßenlärms wurden die Geräuschimmissionen jeweils aus dem bestehenden Straßenabschnitt (als Variante 1) sowie aus einer geplanten Umgehungsstraße nahe des Plangebietes (als Variante 2) berechnet.

Die Untersuchungen ergaben folgende Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden für die Variante 1 die Lärmpegelbereiche II, III und IV für das EG und III und IV für das 1. Obergeschoss nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt.
- Mit der Variante 2 ergaben sich im überbaubaren Bereich des Plangebietes die Lärmpegelbereiche III und IV
- Da die verkehrsbedingten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum nahezu gleich hoch sind wie im Tagzeitaum, sind für besonders schutzbedürftige Schlafräume die Lärmpegelbereiche jeweils zwei Stufen höher einzuordnen.

Folglich ist für die überbaubare Grundstücksfläche im EG der Lärmpegelbereich III festzusetzen, während für das 1. OG im östlichen Bereich sogar der Lärmpegelbereich IV gilt. Zusätzliche Regelungen wurden für die Anordnung der „Außenwohnbereiche“ (Terrassen, Freisitze u. ä.) und für die Fälle der Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume) zur Lärmquelle getroffen:

„(...) Daher sind Terrassen und Aufenthaltsbereiche nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.“

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist ausreichend über die Straße Zum Jadebusen (K 110), die Varel mit Dangast verbindet, erschlossen. Ein Anschluss an den überörtlichen Verkehr besteht in Varel in Form der Bundesautobahn A 29 und einem Bahnhof.

Es besteht nur eine eingeschränkte Notwendigkeit des direkten Erreichens des Plangebietes mit einem Kraftfahrzeug. Das Flurstück 206/8 der kirchlichen Einrichtung verfügt über Stellplätze und eine fußläufige Zugängigkeit über das Flurstück 206/7 zur Erschließung des Plangebietes.

Zur Abwicklung des Baustellenverkehrs soll ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Kreisstraße nördlich der Kirchengebäude genutzt werden. Diese Überwegung soll später für sporadischen Bedarf für die An- und Ablieferung und auch als Rettungsweg nutzbar bleiben.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen, in dem es an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße Zum Jadebusen angeschlossen werden kann.

6. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine, den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten.

6.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Varel plant im Ortsteil Dangastermoor die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens. Die Fläche liegt westlich der Straße „Zum Jadebusen“ im rückwärtigen Bereich und südlich der Bahnlinie Varel – Sande.

Im Bebauungsplan wird hierzu eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Überbaubarkeit wird mit 0,3 festgesetzt, die Erschließung erfolgt über das angrenzende Kindergartengelände. Die max. Firsthöhe wird mit 8,50 m festgelegt.

Der Flächennutzungsplan, der Wohnbaufläche festlegt, wird nicht geändert.

Die Stadt Varel beabsichtigt den Bau einer Umgehungstrasse im Bereich Dangastermoor. Um hier eine mögliche Trassenführung nicht durch Bebauung zu verhindern, wird im nordwestlichen Zipfel des Geltungsbereiches eine Fläche festgelegt, die nicht bebaut werden, sondern nur als Gartenfläche genutzt werden darf.

6.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,2355 ha
Gesamtfläche	**0,2355 ha**

6.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

6.3.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 16.06.2013, BGBl. I S. 15048) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009) zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück steht jedoch eine Blutbuche, die unter den Schutz der Vareler Baumschutzsatzung fällt.

Zu beachten ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert am 03.04.2012) zu beachten. Innerhalb des Plangebietes verlaufen jedoch keine Oberflächengewässer.

6.3.2. Planerische Vorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt Varel als Mittelzentrum fest. Dargestellt wird auch die Bahnlinie Varel –Sande als Eisenbahnstrecke sowie die Natura 2000 Gebiete (V 64 westlich und östlich von Varel und der Nationalpark Nds. Wattenmeer).

Das Regionale Raumordnungsprogramm des LK Friesland stellt ebenfalls die Eisenbahnstrecke dar, als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung wird die Straße Zum Jadebusen zwischen Dangast und Varel eingestuft.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel legt das Gebiet derzeit als Wohnbaufläche fest. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Die Stadt Varel plant in Zukunft möglicherweise des Weiteren die Verlegung der Straße „Zum Jadebusen“, wobei eine Trasse direkt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen ist. Genauere Planungen oder Festsetzungen liegen noch nicht vor.

Das Landschaftsprogramm Nds. macht für den Planbereich keine speziellen Aussagen. Es kennzeichnet die natürliche Region als Ostfriesische-Oldenburgische Geest, in der aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmooren, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland beurteilt die Planfläche als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Angrenzend liegen Siedlungsbereiche mit mittlerem Versiegelungsgrad. Das Entwicklungskonzept enthält keine speziellen Vorgaben für den Planbereich.

Die Stadt Varel besitzt einen Landschaftsplan von 2004. Die Fläche des Bebauungsplans wurde hierin noch als Ackerflächen mit sehr geringer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt; die Eignung für Siedlungsentwicklung wurde als hoch eingestuft. Es bestehen keine Schutz und Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft für das Gebiet.

6.4. Beschreibung des Planungsraumes

6.4.1. Nutzungen

Der Planungsraum wird heute als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend liegt im Süden das Gemeindezentrum mit Kindergarten, im Osten befindet sich Wohnbebauung und im Norden ebenfalls ein Wohnhaus.

6.4.2. Naturräumliche Lage

Der Untersuchungsraum gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit Dangastermoor (Landschaftsrahmenplan Friesland). Hierbei handelt es sich um ein strukturreiches Grünlandgebiet nordwestlich von Varel mit der größeren geschlossenen Siedlung Dangastermoor und straßenbegleitenden Siedlungsbereichen. Charakteristisch sind auch straßenbegleitende Gehölzstrukturen als Einzelbäume oder Alleen mit Eichen und Birken. In den Grünlandflächen sind noch vereinzelte Restmoorparzellen mit Moorbirken und Sumpfgebüschen vorhanden.

Das Gelände liegt auf 3 – 4 m ü NN.

6.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

6.5.1. Luft / Klima / Lärm

6.5.1.1. Bestand

<u>Klima</u>

Durch die Nähe zum Meer weist das Klima im Bereich Dangastermoor deutlich maritime Züge auf, d.h. relativ kühle Sommer und milde Winter, gedämpfte Jahres- und Tagesgänge der Lufttemperatur und relativ hohe Windgeschwindigkeiten, vor allem aus Südwest bis West.

Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Mit einem Maximum in den Sommermonaten beträgt der mittlere Niederschlag in Varel um 800 mm pro Jahr.

Die hohen Windgeschwindigkeiten bewirken einen schnellen Temperaturausgleich und eine schnellen Verwirbelung von stofflichen Immissionen. Inversionswetterlagen und somit die aus Luftreinhaltungssicht kritischen Wetterlagen sind im küstennahen Bereich selten.

Das Lokalklima wird zum einen durch die Grünlandnutzung (hohen Verdunstungsraten, Kälteproduzent), zum andern durch die benachbarten Siedlungsbereiche gekennzeichnet.

Immissionssituation

Hinsichtlich der vorhandenen Immissionssituation ist vor allem der KFZ-Verkehr auf der Straße „Zum Jadebusen“ sowie auf der Eisenbahnstrecke Varel – Sande, die mit Dieselloks betrieben wird, bedeutend. Aufgrund der oben geschilderten Klimasituation ist jedoch nicht mit einer erheblichen Immissionsbelastung im Planbereich zu rechnen (vgl. hierzu Pkt 3.4 mit Verweis auf Lärmgutachten).

Lärm

Auch die Lärmsituation im Planungsbereich ist durch die Lage an der Straße „Zum Jadebusen“ und der Bahnlinie geprägt. Durch die geplante Verlegung der Straßenverbindung nach Dangast im Westen des Plangebietes wird sich die Lärmsituation noch verändern. Darüber hinaus ist die Autobahn A 29 als Hintergrundrauschen durchgängig zu hören. Zur genaueren Belastungsprognose werden im Laufe des Planverfahrens Lärmuntersuchungen erarbeitet.

6.5.1.2. Auswirkungen der Planung

Klima

Durch die Bebauung des Gebietes findet eine zunehmende Versiegelung statt. Dieses führt zu einer Erhöhung der Temperaturschwankungen sowie einer geringeren Verdunstung. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und der klimatischen Bedingungen werden die Unterschiede schnell ausgeglichen; erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.

Schadstoffimmissionen

Der Bau und der Betrieb eines Kindergartens selbst führen nicht zu einer erheblich zunehmenden Immission von Schadstoffen. Allerdings kann durch das möglicherweise erhöhte Verkehrsaufkommen im Nahbereich des Plangebietes eine erhöhte Immissionsbelastung auftreten. Aufgrund der hohen Windhäufigkeit und –stärke findet jedoch schnell eine Verwirbelung statt, so dass mit erheblichen Belastungen von Wohnbereichen oder sensiblen Biotopen nicht zu rechnen ist.

Lärmimmissionen

Die zunehmende Lärmimmission aufgrund der Bauarbeiten ist kurzfristig und führt daher nicht zu nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch den Betrieb des Kindergartens ist eine höhere Lärmimmission in der Umgebung durch den möglicherweise zunehmenden Verkehr möglich. Der Parkverkehr wird jedoch auf dem bereits vorhandenen Parkplatz am Gemeindezentrum abgewickelt. Eine wesentlich zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnbereiche wird hierdurch nicht erwartet.

6.5.2. Boden

6.5.2.1. Bestand

Im Plangebiet liegen Podsolböden. Nach Süden grenzen hieran Erd-Hochmoore, im Südosten Gley-Podsole mit einem geringen ackerbaulichen Ertragspotential an.

Altlasten sind nicht bekannt, potentiell sulfatsaure Böden nicht vorhanden.

Bei einer Beurteilung der Böden in Anlehnung an die Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002) liegen keine Böden mit besonderen Werten vor.

6.5.3. Auswirkungen der Planung

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden.

Durch den Bau des Kindergartengebäudes findet eine gegenüber den heutigen Verhältnissen erhöhte Versiegelung statt. Betroffen sind hiervon 1.060 m².

Durch die Versiegelung wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt. Die Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwassers ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Versiegelung des Bodens aber innerhalb des Bebauungsplans auf max. 45 % der Gesamtfläche begrenzt.

6.6. Grundwasser, Oberflächengewässer

6.6.1. Bestand

Nach den Karten des Landesamtes für Bergbau und Energie (Nibis des LBEG) liegt innerhalb des Planungsraums die Grundwasseroberfläche etwas über 1 m üNN, d.h. etwa 2 m unter Gelände. Auch die Bodenausbildung Podsol weist darauf hin, dass das Grundwasser nicht hoch ansteht. Das Schutzpotenzial des sandigen Bodens hinsichtlich des Grundwassers ist gering, die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.6.2. Auswirkung der Planung

Aufgrund der geringen Versiegelung ist die Auswirkung auf das Grundwasser gering. Eine Regenrückhaltung wird nicht vorgesehen.

Die Versiegelung der Sondergebiete kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Da im Planbereich eine geringe Grundwasserneubildungsrate vorherrscht sowie eine geringe Versiegelung vorgesehen ist, ist dieser Verlust allerdings nicht erheblich.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen.

Eine direkte Beeinträchtigung von Gewässer findet nicht statt.

Die Beeinträchtigung der Vorflutgewässer durch erhöhte Periodizität des Oberflächenabflusses ist aufgrund des kleinflächigen Bauvorhabens nicht erheblich.

6.6.3. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt

6.6.3.1. Bestand Biotopstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Grünland ist dem artenarmen mesophilem Grünland zuzuordnen.

An der Nordgrenze und an der Ostgrenze hiervon stehen einzelne Gehölzgruppen, aufgebaut vor allem aus Mirabellen, Bergahorn und Buchen. Landwirtschaftliche Grenzgräben sind nicht vorhanden. Auf dem östlichen Grundstücksabschnitt steht im Norden eine kleine Gehölzgruppe (2 Apfelbäume (Durchmesser 15 cm), 3 Bergahorn (Durchmesser 40 und 20 cm), Blutbuche (Durchmesser 40 cm), die restlichen Flächen sind als Extensivrasen weitgehen ungenutzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich liegen weitere Grünlandflächen sowie Gartenflächen und die Außenanlagen des Kindergartens St. Martin. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück steht neben anderen Gehölzen eine Blutbuche, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Varel geschützt ist. Diese Blutbuche wird durch die Planung nicht betroffen, da sie in einem ausreichendem Abstand (ca. 20 m) von dem Bebauungsplangebiet liegt.

Folgende Biotoptypen (ohne versiegelte Bereiche) konnten im Planbereich aufgenommen werden.[3]

[3] von Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4

Biotopkürzel	Name	Wertigkeit[4]	Größe in ha
GMa	Artenarmes mesophiles Grünland	II	3.000
GRE/PH	Extensivrasen und Scherrasen im Hausgarten	I	200
HN	Naturnahes Feldgehölz	III	10
HE	Baumbestand des Siedlungsbereiches	E	60

Besondere floristische oder faunistische Bedeutung der bereits heute siedlungsnahen Flächen ist nicht bekannt. Auch auf den Grünlandflächen zwischen der Bahnlinie, den Siedlungsbereichen und dem Straßenzug Glockenheide im Süden sind keine besonderen floristischen oder faunistischen Besonderheiten zu erwarten.

Die im Nachbargrundstück vorhandenen Großgehölze sind vermutlich Brutbereiche für Vögel.

6.6.3.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird auf 0,2355 ha die Grünlandfläche zerstört. Hierdurch gehen auch die Lebensräume der hier lebenden Pflanzen sowie Tiere verloren.

Es ist davon auszugehen, dass auch die Gehölzbestände im Rahmen der Bebauung beseitigt werden müssen. Eine Festsetzung der vorhandenen Gehölze ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht möglich.

Es sind Kompensationsmaßnahmen als Ersatz für diese Beeinträchtigung bereitzustellen.

6.6.4. Landschaftsbild

6.6.4.1. Bestand

Der Planbereich liegt heute an der Siedlungsgrenze und ist durch die angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Ebenso sind die Siedlungsbereiche im Westen (Vagelpohl und Theilenweg) wie auch die Bahnlinie im Norden Landschaftsbildbestimmend. Das Plangebiet liegt also in einem bereits durch Siedlungsaktivitäten stark vorgeprägten Bereich.

Wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch die ggf. geplante Verlegung der K 110 zu erwarten.

[4] Bierhals, E., Von Drachenfels, O, Rasper, M, 2004: Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Infrom. D. Naturschutz Niedersachsen, 2004, Nr. 4

6.6.4.2. Auswirkungen der Planung

Die Planung schließt im Wesentlichen eine Lücke zwischen der Bebauung an der Bahnlinie und dem bereits vorhandenen Kindergarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Eine geringfügige Verarmung des Landschafts-/Ortsbildes durch Beseitigung von landschaftsbildbereichernden Elementen ist jedoch durch die Beseitigung der Gehölzbestände auf dem Flurstück 205/5 zu erwarten.

Diese Verarmung des Orts/Landschaftsbild kann durch Anpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

6.7. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter und Sachgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden.

6.8. Mensch

Angrenzend an den Geltungsbereich liegen Wohnhäuser sowie der vorhandenen Kindergarten am Gemeindezentrum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Stadt Varel geht von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Faktors Mensch aus. Eine erhebliche Belastung der angrenzenden Wohnbereiche durch den zunehmenden Verkehr ist aufgrund der bereits vorhandenen günstigen Parkmöglichkeiten an der K 110 nicht zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Kindergartens können dagegen notwendige Kindergarten- und Krippenplätze angeboten werden, die im Raum Varel dringend benötigt werden.

6.8.1. Wechselwirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der günstigen Klimabedingungen		
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; aufgrund der geringen Fläche aber unwesentlich
		Oberflächengewässer	Geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem;
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Wuchsraumes der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren;
		Landschaftsbild	---
Grundwasser	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme;
Oberflächengewässer	Gering erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Beeinträchtigung des Gewässerökosystems;
		Landschaftsbild	---
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas; keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Geringfügige Veränderung; durch Bepflanzung wieder ausgleichbar
Landschaftsbild	Beseitigung von Gehölzen	Mensch	Verringerung des Naturgenusses
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

6.9. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne den Bebauungsplan würden die Flächen vermutlich weiterhin als Grünland genutzt.

6.10. Anderweitige Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor.

6.11. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

Vogelschutzgebiet (V 64 Jadebusen Binnendeichs)

Das Vogelschutzgebiet wurde 2007 eingerichtet und 2011 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet beginnt ca. 1,8 km nordwestlich und 2,8 km östlich des Plangebietes

Das binnendeichs an den Jadebusen und damit an den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ grenzende Gebiet gehört zur naturräumlichen Region Watten und Marschen bzw. naturräumlichen Haupteinheit Wesermarschen und ist hauptsächlich durch Grünlandnutzung geprägt. Ackerflächen nehmen lediglich einen Anteil von rund 4 % ein. Im Gebiet liegen deichnah einige Kleiboden-Entnahmestellen, die von besonderer Bedeutung für die Vogelwelt sind. Das Gebiet „Marschen am Jadebusen“ ist für Gastvogelarten des Offenlandes von hervorgehobener Bedeutung, welche sich aus der Nähe zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ ergibt. Ein Teil dieser Vögel nutzt das Gebiet vor allem als Hochwasserrastplatz und Nahrungsgebiet (Löffler, Watvögel, Möwen), andere Vogelarten (Gänse, Enten) nutzen das Gebiet primär zur Rast und zur Nahrungssuche, während ihre Schlafplätze innerhalb des Nationalparks liegen, die allabendlich angeflogen werden. Neben den Gastvögeln kommt bei den Brutvögeln in erster Linie der Gruppe der Wiesenvögel eine besondere Bedeutung zu, da mehrere Teilgebiete aktuell den Rand eines Vogelbrutgebietes nationaler Bedeutung besitzen.

Wertbestimmende Arten sind die Weißwangengans, der Löffler, der Goldregenpfeiffer, Blässgans, Pfeifente, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Rotschenkel, Lachmöwe, Sturmmöwe, Silbermöwe und Mantelmöwe.

Der Bebauungsplan Nr. 217 liegt außerhalb des LSG und wird nicht direkt von den Verboten der Verordnung erfasst.

Wirkfaktoren, die in das Gebiet hineinreichen, sind nicht erkenntlich.

Das Plangebiet dient auch nicht als wesentlicher Teillebensraum für Vögel des Vogelschutzgebietes, so dass durch die Bebauung der Flächen auch keine indirekte Auswirkungen auf die Vogelpopulation zu erwarten ist.

Eine Beeinträchtigung des V 64 Marschen am Jadebusen ist daher nicht zu erwarten.

6.12. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)

Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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 Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht. Demnach können Fledermäuse des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geografischer

Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes und seiner Umgebung vorkommen; z.B.

- Breitflügelfledermaus (Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Gebäuden)
- Wasserfledermaus (Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden)
- Braunes Langohr (Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden)
- Evtl. Rauhautfledermaus (Winterquartier in Gebäuden)
- Abendsegler (Jagdgebiete, ggf. Sommerquartier))
- Fransenfledermaus
- Teichfledermaus (Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden)
- Zwergfledermaus (Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden).

Es liegen keine Hinweise auf Fledermausvorkommen vor, die angrenzenden alten Bäume wie auch die Siedlungsstrukturen lassen jedoch ein Fledermausvorkommen möglich erschienen.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind die in den angrenzenden Gehölzbeständen möglichen brütenden Vogelarten zu betrachten.

Im Landschaftsrahmenplan 1996 des Landkreises Friesland befinden sich keine Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

<u>Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße</u>

- Verbot 1

Es ist verboten, 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.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung (Gehölzbeseitigung), bei der Brutvögel betroffen sein könnten, außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar durchzuführen. Dies gilt im vorliegenden Fall vor allem für die Beseitigung der Gehölze auf dem Flurstück 205/5. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn durch Vogelkartierungen sicherzustellen, dass keine Brutvögel in dem Gehölz brüten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nicht zu erkennen

- Verbot 2

Es ist verboten, 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.

Baubedingte Wirkfaktoren

Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung sollen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar beginnen. Des Weiteren sind keine verbotenen Handlungen zu erkennen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können derzeit nicht erkannt werden.

- Verbot 3

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Höhlenbäume sind im Planungsraum heute nicht bekannt, aufgrund der Größe der Gehölze auch nicht zu erwarten. Evtl. Höhlen auf dem Nachbargrundstück werden nicht betroffen.

6.13. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Durch die Festlegung einer geringen Überbaubarkeit wird der Versiegelungsgrad gering gehalten.

Weitere Maßnahmen zur Gestaltung der Fläche oder Eingrünung werden nicht vorgenommen; hierdurch soll die Gestaltungsfreiheit der Gemeinde für die Außenanlagen des Krippengebäudes nicht unnötig beeinträchtigt werden. Die Gestaltung sollte sich hier vor allem nach pädagogischen und gestalterischen Kriterien richten und erst im Zuge der Objektplanung festgelegt werden.

6.14. Liste standortgerechter heimischer Gehölze

Bäume z. T. auch als Heckenpflanze geeignet	**Sträucher** z. T. auch als Heckenpflanze geeignet	**Kletterpflanzen**
Feldahorn	Felsenbirne	Waldrebe
Spitzahorn	Buchsbaum	Efeu
Bergahorn	Kornelkirsche	Brombeere
Rosskastanie	Haselnuss	

Bäume z. T. auch als Heckenpflanze geeignet	**Sträucher** z. T. auch als Heckenpflanze geeignet	**Kletterpflanzen**
Schwarzerle	Weißdorn	
Sandbirke	Pfaffenhütchen	
Hainbuche	Ilex, Stechpalme	
Rotbuche	Gem. Liguster	
Esche	Lonicera, Gemeine Heckenkirsche	
Wildapfel	Schlehe	
Zitterpappel	Wildbirne	
Vogelkirsche	Hundsrosen	
Traubenkirsche	Salweide	
Stieleiche	Schmalblattbaumweiden	
Faulbaum	Schwarzer Holunder	
Schmalblattstrauch-weiden	Gem. Flieder	
Eberesche	Gem. Schneeball	
Eibe		
Sommerlinde		
Winterlinde		

6.15. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell.

Bestand			
Biotoptyp	**Flächengröße m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Artenarmes mesophiles Grün-land	2055	2,5	5138
Hausgarten mit Gehölzen	200	2	400
Feldgehölz/Einzelstrauch	100	3	300
Gesamtfläche	2355		5838

Planung			
Biotoptyp	**Flächengröße ha**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
allgemeines Wohngebiet versiegelbar	1060	0	0000
allgemeines Wohngebiet nicht versiegelbaren	1295	1	1295
Gesamtfläche	2355		1295

Eingriffsbilanz			
Bestand	2355		5838
Planung	2355		1295
Kompensationsdefizit			**4543**

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von 4.543 Flächenwerteinheiten, bezogen auf m², berechnet nach dem Nds. Städtetagmodell. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.16. Geplante Kompensationsmaßnahmen

Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Sielweide/Rabenteich erfolgen. Dieser Kompensationspool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Auf dieser ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche wurde eine Grünlandextensivierungen durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet.

Hier wurden bereits mehrere städtische Vorhaben ausgeglichen, es stehen aber weiterhin ausreichende Kompensationswertigkeiten zur Verfügung.

6.17. Maßnahmen zum Monitoring

Wesentliche Maßnahmen zum Monitoring sind im Zuge dieser Planung nicht notwendig.

6.18. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort gezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

6.19. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den B-Plan Nr. 217 wird entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans ein allgemeines Wohngebiet in Dangastermoor festgelegt. Folgende Auswirkungen sind durch die Planung zu erwarten:

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes
Klima/ Luft/ Lärm	unerheblich
Boden	Versiegelung von ca. 1060 m²
Grundwasser	Geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildung
Oberflächengewässer	Geringfügig erhöhte Periodizität des Wasserabflusses
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung der Grünlandfläche und ggf. einzelner Gehölze
Landschaftsbild	Unwesentliche Beeinträchtigung
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Sach- und Kulturgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Natura 2000 - Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt; artenschutzrechtliche Probleme sind bei einer Umsetzung der Planung außerhalb der Brutzeit nicht zu erwarten;

Die flächige Kompensationsmaßnahme wird durch den Kompensationspool Sielweide/Rabenteich der Stadt Varel abgedeckt.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt im Bestand 0,24 Hektar und soll mit seiner ganzen Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

8. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG-VG),

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 (NAGBNatSchG),

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

9. Hinweise

9.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

9.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

9.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst.[5] Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

9.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

[5] Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Altlastverdächtige Flächen - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: 20.08.2015).

9.5. Freistellung Straßenbaulastträger der K 110

Der Straßenbaulastträger der K 110 weist darauf hin, dass er von jeglichen Forderungen, insbesondere Lärmschutz, die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.

10. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 217 der Stadt Varel hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2015 bis 18.01.2016 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am ..... den B-Plans Nr. 217 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

11. Zusammenfassende Erklärung

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 21.01.2016

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander
B.Sc. Meike Erhorn