



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

BEBAUUNGSPLAN NR. 221

„ERSCHLIESSUNG FRIESLANDKASERNE“

Begründung

PROJ.NR. 10193 | 25.05.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und –erfordernis	5
2.	Planungsgrundlagen.....	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss/ Verfahren	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3.	Örtlicher Bestand	6
2.4.	Regional- und Landesplanung.....	6
2.5.	Flächennutzungsplanung.....	7
2.6.	Verbindliche und benachbarte Bauleitplanung	8
2.6.1.	Beabsichtigte Bauleitplanungen.....	8
2.6.2.	Bestehende Bebauungspläne	8
2.7.	Sanierungsgebiet	8
2.8.	Landschaftsplan	9
2.9.	Planungsalternativen	9
3.	Städtebauliches Konzept	10
4.	Verkehrsplanung.....	11
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	12
6.	Altlasten	13
7.	Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserentsorgung	13
8.	Umweltbericht	14
8.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
8.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	14
8.2.1.	Fachgesetze.....	14
8.3.	Planerische Vorgaben	15
8.4.	Beschreibung des Planungsraumes.....	16
8.4.1.	Nutzungen	16
8.4.2.	Naturräumliche Lage	17
8.5.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	17
8.5.1.	Luft / Klima / Lärm	17
8.5.2.	Boden	19
8.5.3.	Grundwasser	19

8.5.4.	Oberflächengewässer	20
8.5.5.	Pflanzen- und Tierwelt, Biotope	21
8.5.6.	Landschaftsbild	23
8.5.7.	Sach- und Kulturgüter	24
8.5.8.	Mensch	24
8.5.9.	Wechselwirkungen	24
8.6.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	25
8.7.	Anderweitige Planungsalternativen	25
8.8.	Monitoringmaßnahmen	26
8.9.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	26
8.10.	Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften	27
8.11.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	29
8.11.1.	Anlage eines Grünstreifens	29
8.11.2.	Bepflanzung des Grünstreifens	29
8.11.3.	Sicherung der Gehölzbestände auf den angrenzenden Flächen	29
8.12.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	29
8.13.	Externe Kompensationsmaßnahmen	30
8.13.1.	Aufforstungsmaßnahmen	30
8.13.2.	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	30
8.14.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
9.	Flächenbilanz	32
10.	Rechtsgrundlagen	32
11.	Hinweise	32
11.1.	Baunutzungsverordnung	32
11.2.	Bodenfunde	32
11.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten	33
11.4.	Kampfmittel	33
11.5.	DIN und ISO- Vorschriften	33
11.6.	Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne	33
12.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	33
13.	Zusammenfassende Erklärung	34

1. Planungsanlass und –erfordernis

Die Stadt Varel regelt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ die straßenverkehrliche Anbindung der Konversionsfläche an das nördlich gelegene Gewerbegebiet und mittelbar dadurch auch an die Bundesstraße 437.

Dadurch werden die Standortbedingungen der brachgefallenen Kaserne, die in ihrem westlichen Abschnitt durch gewerbliche Nutzungen entwickelt werden soll, optimiert.

Zu diesem Zweck schafft der Bebauungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer kommunalen Erschließung zwischen dem westlichen Rand des Kasernenareals und einer weiteren Straße im Osten, die derzeit durch eine private Erschließungsgemeinschaft vorbereitet wird.

Es ist beabsichtigt, diese kommunale Erschließungsstraße durch das westliche Gelände der ehemaligen Friesland Kaserne in einem zu erstellenden B-Plan festzusetzen. Die Satzung stellt nach deren Rechtswirksamwerden gleichsam die Baugenehmigung für das Straßenbauvorhaben dar. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche beruht auf einem vorliegenden straßenbaulichen Entwurf.

Hierbei kommt insbesondere der Ableitung des Regenwassers in das westliche gelegene (zum Großteil schon gebaute) Regenrückhaltebecken eine besondere Bedeutung zu.

Innerhalb der Trasse der Erschließungsstraßen wird der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) einen Regenwasserkanal legen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss/ Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 07.10.2015 die Aufstellung des B-Planes Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitere Daten zum Verfahren können dem Pkt. 12 entnommen werden.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Straßenplanung für den Erschließungsabschnitt mit Fahrbahn, Fuß- und Radweg sowie straßenbegleitenden Grünflächen.

Derzeit befindet sich der östliche Abschnitt der Fläche auf noch teilweise vorhandenen Straßenflächen des alten Kasernengeländes, während der westliche Bereich auf Grünflächen des ehemaligen Kasernengeländes verläuft.

Der Geltungsbereich setzt sich aus Teilflächen der Flurstücke 40/7, 40/13, 13/10, 13/9, 13/6, 13/7 und 13/8 der Flur 1 der Gemarkung Varel-Stadt zusammen und

wird auch gleichzeitig durch diese und zusätzlich durch das Flurstück 210/12 im Nordwesten (Nordender Leke) und 40/3 im östlichen Norden (Dienstleistungszentrum) begrenzt.

2.3. Örtlicher Bestand

Im Kasernengelände verläuft der Bebauungsplan fast ausschließlich über die vorhandenen Verkehrsflächen südlich der H-Gebäude. Westlich der H-Gebäude liegen im Bebauungsplan weitere Verkehrsflächen und Gebäude sowie Scherrasen und einzelne Gehölzflächen. Jenseits des ehemals baulich genutzten Teils des Kasernengeländes beginnt der Niederungsbereich der Leke mit ausgedehnten Hochstaudenflächen. Hier wurde auch das Regenrückhaltebecken durch die Stadt Varel angelegt. Die Flächen wurden vor kurzem teilweise aufgeforstet. Optisch auffallend sind eine Erlenreihe sowie ein Pappelbestand an der Leke.

2.4. Regional- und Landesplanung

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

Aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) von 2012¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland wurde 2004 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Varel, östlich der Bundesautobahn A 29 und südlich der Bundesstraße 437.

Das RROP weist die Stadt Varel als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und
- mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

aus.

Derzeit wird das RROP durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt.

Das Plangebiet selbst ist auf Grund seiner ehemaligen Nutzung als Kasernengelände als Fläche für besondere öffentliche Zwecke in Form eines Sperrgebietes dargestellt.

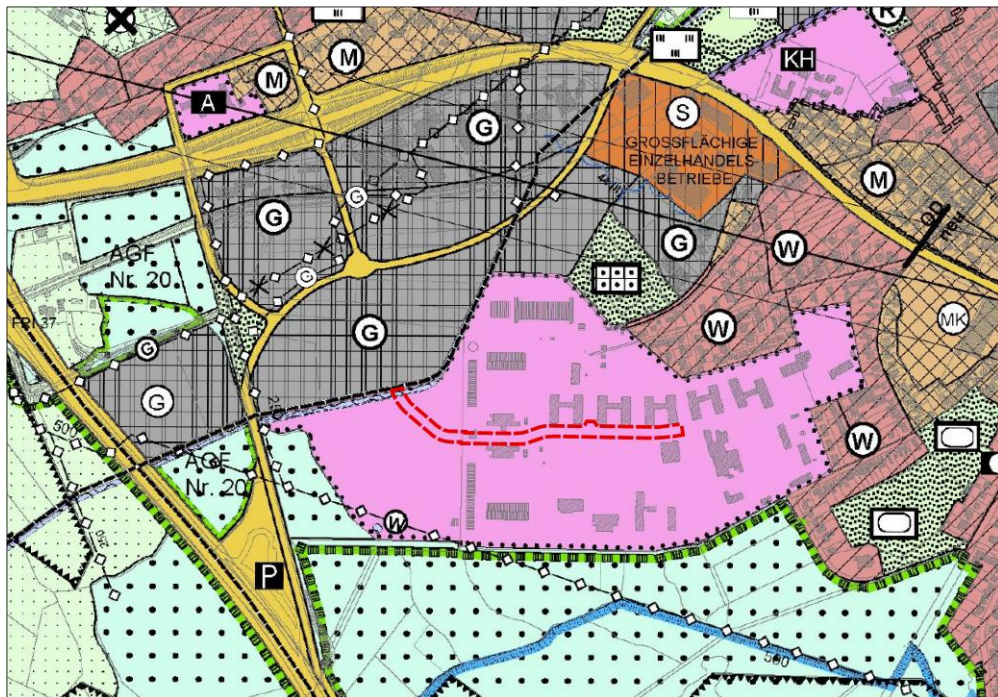
Nördlich, östlich und südlich wird ebenfalls eine Fläche für besondere öffentliche Zwecke in Form eines Sperrgebietes dargestellt, während für den Westen keine Darstellung gewählt wird, was auf bebaute Flächen schließen lässt.

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

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



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221



2.5. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel von 2006 stellt für den Änderungsbereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie eine Gewässerfläche im Nordwesten für die Nordender Leke dar.

Da die vorliegende geplante Straße keine Funktion als Hauptverkehrsstraße erlangen soll, wird sie auch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans entfällt.

2.6. Verbindliche und benachbarte Bauleitplanung

Benachbart bzw. überlappend mit dieser Bauleitplanung befindet sich im Westen der Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm, Sumpfweg“ mit seiner 1. Änderung. Dieser setzt hauptsächlich Gewerbegebiete und Sondergebiete sowie Verkehrsflächen fest und hat somit im weiteren Verlauf den Anschluss an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur für diesen Bebauungsplan (vorige) geplant. Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes siehe Punkt 2.6.1.

Zudem befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, welcher im direkten Anschlussbereich ebenfalls öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen- und Parkplatzfläche), im Wesentlichen aber ein Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 221 überlappt im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche den Bebauungsplan Nr. 205.

2.6.1. Beabsichtigte Bauleitplanungen

Da das ehemalige Kasernengelände aktuell der Konversion gem. des u. a. städtebaulichen Konzeptes unterliegt, werden derzeit mehrere Bauleitplanungen innerhalb des Gebietes aufgestellt, bzw. vorbereitet.

Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 220 in Aufstellung, welcher ein Allgemeines Wohngebiet für den gesamten östlichen Bereich des Kasernengeländes mit einer Haupteerschließungsstraße vorsieht.

Beabsichtigte Bebauungspläne

Im westlichen ehemaligen Kasernengelände sind zumindest zwei Bebauungspläne beabsichtigt, die zum einen der Ansiedelung eines Gewerbebetriebes und zum anderen der Unterbringung des städtischen Bauhofes dienen sollen.

2.6.2. Bestehende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm, Sumpfweg“ 2. Änderung

Derzeit befindet sich die 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes Nr. 164 in Ausarbeitung. Die Änderung betrifft die Überarbeitung der Straßenplanung im unmittelbaren Anschlussbereich an die Bauleitplanung Nr. 221.

2.7. Sanierungsgebiet

Das gesamte Kasernengebiet mit seiner Größe von knapp 24 ha wurde seinerzeit als Sanierungsgebiet festgesetzt. Die Planungsziele im Sanierungsgebiet wurden im städtebaulichen Rahmenplan (vgl. Pkt. 3) dargelegt.

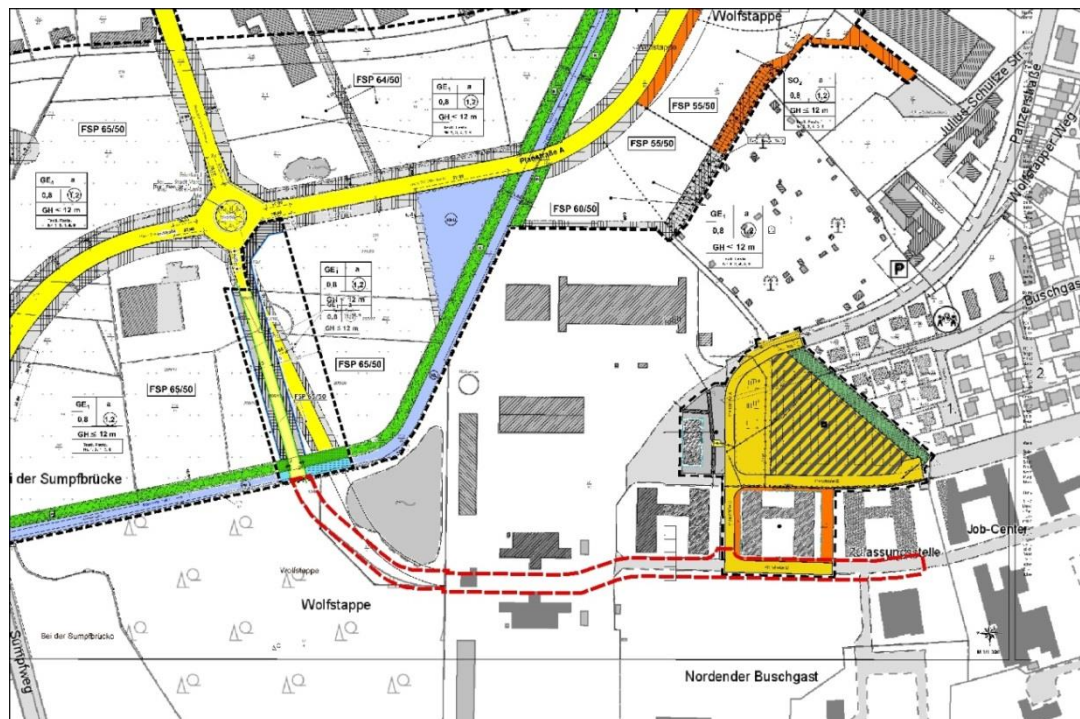
Nachdem Anfang 2015 der Rat der Stadt Varel eine Teilaufhebung des Sanierungsgebietes beschlossen hat, verbleibt nur ein westlicher Teil von rd. 14 ha als Sanierungsgebiet.

2.8. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Varel sieht im Planbereich einen Suchraum für Aufforstungen vor. Konkrete Planungsaussagen für das Kasernengebiet sind nicht enthalten.

Auch der Landschaftsrahmenplan des LK Friesland von 1996 enthält keine Planungsaussagen für die Frieslandkaserne (siehe auch Kap. 8.3).

Abb.: Überlappungsplan mit Bebauungsplan Nr. 164 mit 1. und 2. Änderung und B-Plan Nr. 205



2.9. Planungsalternativen

Im vom Ingenieurbüro Boner + Partner im Jahre 2010 ausgearbeiteten und von der Stadt beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan zur Konversion der Friesland-Kaserne in Varel (mehr dazu siehe Punkt 3) wurden Planungsalternativen für die Ausweisung von alternativen Verkehrswegen im Zusammenhang mit den beabsichtigten Nutzungen des Kasernengeländes untersucht und diskutiert. Diese Überlegungen werden im Folgenden wiedergegeben.

3. Städtebauliches Konzept

Zur Konversion und Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes (Schließung 2007) in Hinblick auf die Untersuchung der Chancen des Standortes wurde 2010 von der BlmA und der Stadt Varel eine Ausarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplans in Auftrag gegeben.

Am 16. Dezember 2010 erfolgte im Rat der Stadt Varel die abschließende Beschlussfassung zum Städtebaulichen Rahmenplan zur Konversion der Friesland-Kaserne Varel.²

Im städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung der ehemaligen Frieslandkaserne in Varel wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes festgehalten, dass „[sich mit] der Konversion der ehemaligen Friesland-Kaserne zu einem neuen Viertel der Innenstadt Varels [...] die Aufgabe der verkehrlichen Einbindung in die bestehende Stadtstruktur [stellt]. Die geplanten zivilen Neunutzungen auf dem bisher militärisch genutzten Areal ziehen eine wesentlich intensivere Verkehrsvernetzung mit der Innenstadt nach sich als der frühere Militärbetrieb. Allerdings wird die Waldstraße nicht die Hauptzufahrtsstraße zum gesamten Quartier Waldviertel sein können, da deren Verlängerungen Lohstraße (zur Oldenburger Straße) und Windallee (zur B 437) keine wesentlich größeren Verkehrsbelastungen insbesondere in Form von Lkw-Verkehr aufnehmen können [...]. Ebenso kann auch der Steinbrückenweg keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrslasten tragen. Beide Straßen sind in ihrer heutigen Ausgestaltung und Nutzung für ständigen Lkw-Verkehr nicht geeignet. Die für Schwerlastnutzung durch das Militär bereits 1975 neu geschaffene „Panzerstraße“ versorgt heute bereits die dortigen gewerblichen Anlieger, wie z.B. den Baumarkt. Die Zufahrtstraße endet im Kasernenareal auf der großen zentralen Betonfläche des ehemaligen Kfz-Bereichs. Damit diese Fläche zukünftig besonders für die Ansiedlung von stationären Einrichtungen gebraucht werden kann, muss die Trasse der Panzerstraße in neue Zuführungen zu den verschiedenen geplanten Nutzungseinheiten des Konversionsareals verzweigt werden oder die Straße wird nur für die Erschließung eines Teilbereichs bestimmt. Da eine Durchfahrt nach Süden zu Waldstraße und Steinbrückenweg nur ausnahmsweise für Kfz-Verkehr ermöglicht sein soll und die verschiedenen aufgezeigten Nutzungseinheiten in Art, Ausmaß und Größe unterschiedliche Verkehrslasten erzeugen, wird ein Gesamtstraßensystem [...] vorgesehen. Die Zuwegungen über „Waldstraße/Steinbrückenweg“ und „Panzerstraße“ werden durch eine bereits als Trassenstich geplante „Gewerbestraße A“ (vorläufige Bezeichnung) aus dem Gewerbe- und Logistik-Park ergänzt, so dass Kfz-Anbindungen sowohl zur Innenstadt und zur Bundesstraße 437 wie auch zur Autobahn A 29 für drei Erschließungszonen auf der Entwicklungsfläche der ehemaligen Kaserne verkehrsgünstig angebunden werden können. Auf den Zufahrtsstraßen werden, soweit nicht vorhanden, auch Geh- und Radwegführungen ausgewiesen werden.“³

² Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 112.

³ Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 96 f.

[illegible]

Dabei wird nach eingehender Beratung in den städtischen Gremien eine Durchlässigkeit der Straßenverbindung zwischen der Waldstraße bzw. dem Steinbrückenweg und dem nordwestliche angrenzenden Gewerbegebiet auch für den KFZ-Verkehr ermöglicht.

Die Gesamttrasse, von der die im vorliegenden B-Plan festgesetzten Trasse nur ein Teilstück darstellt, liegt im südwestlichen Bereich der Kaserne und soll eine neue Verbindung von der Rudolf-Winicker-Straße zur Panzerstraße schaffen. Die Linienführung beginnt am Kreisverkehrsplatz an der Hans-Schütte-Straße und verläuft im Anfangsbereich nach Süden. Die Gesamtlänge beträgt ca. 753 m. Nach knapp 200 m kreuzt die Sammelstraße das Gewässer Nordender Leke, wo das Trassenteilstück dieses B-Plans beginnt, und schwenkt dann am südwestlichen Rand des

Projekt-Nr. 10193

bestehenden Regenrückhaltebeckens auf das Kasernengelände. Nach weiteren 375 m knickt die Trasse nach Norden ab, um zwischen den ersten beiden H-Gebäuden an die Panzerstraße anzuschließen.

Außerdem soll die Straße in gleichbleibender Profilbreite von ca. 12 m in Richtung Osten fortgesetzt werden, bis sie auf den im westlichen Teil des B-Plans Nr. 220 festzusetzenden „Wendehammer“ stößt.

Die Trassierung der Straße wurde so gewählt, dass grundsätzlich eine Geschwindigkeit von 50 km/h gefahren werden kann (Entwurfsgeschwindigkeit). Die Berücksichtigung des Regenrückhaltebeckens und der Gebäude, die erhalten werden sollen, erzwingen eine bestimmte Zusammensetzung der Trasse aus Geraden und Radien.

In den Kurvenführungen mit Radien von 50 m werden für den Begegnungsfall LKW/LKW Fahrbahnverbreiterungen von 6,50 auf 7,50 m vorgenommen.

In der nach Norden abknickenden Führung östlich vom westlichsten H-Gebäude ist eine Fahrbahnaufweitung auf 10,50 m notwendig, um eine Begegnung von 2 LKWs zu ermöglichen. Insbesondere für diesen Begegnungsfall sind nur äußerst geringe Geschwindigkeiten möglich.

Die vorliegende Bemessung des Unter- und Oberbaues der Fahrbahn erfolgte nach den einschlägigen technischen Bauvorschriften.

In aufsteigender Kilometrierung schließt am rechten Fahrbahnrand ein Gehweg an.

Es ist ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen in Pflasterbauweise vorgesehen. Die Entwässerung soll durch ein Entwässerungssystem aus einer 2-Stein-Rinne auf beiden Seiten und Straßenabläufen sichergestellt werden.

Der Regelquerschnitt setzt sich zusammen aus 6,50 m Fahrbahn einschließlich beidseitiger 0,32 m breiter Rinne und einem rechtsseitigen 2,50 m breiten Gehweges einschließlich eines 0,50 m breiten Schutzstreifens.

Eine Straßenbeleuchtung soll im Regelabstand von ca. 25 m eingebaut werden.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

In Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für den in der Erschließungsplanung ausgearbeiteten Bereich festgesetzt.

Das festgesetzte Verkehrsflächenprofil wird nur zu maximal 80% seiner Fläche versiegelt. Für die nicht zu versiegelnden Flächen werden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Diese Festsetzungen sollen jedoch nicht verortet werden, um eine ausreichende Flexibilität für die Anordnung der einzelnen Straßen- und Wegeflächen zu bewahren.

Die Straße ist als Erschließungssammelstraße zu werten. Insoweit ist die Straße nicht als Lärmemissionsquelle mit gravierenden Auswirkungen zu sehen. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass im Umfeld der Trasse keine besonders schützens-

werten Nutzungen geplant sind, so dass ein entsprechender Handlungsbedarf nicht gegeben ist.

Verkehrsuntersuchungen liegen für den Trassenbereich nicht vor.

6. Altlasten

Derzeit liegen keine Erkenntnisse - auch nicht in der Altlastenuntersuchung für die gesamte Kaserne - darüber vor, dass im Trassenverlauf der Straße mit nennenswerten Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Bei der Stadt Varel ist es aber grundsätzliche Praxis, dass bei Straßenbauvorhaben der Aushubboden baubegleitend dahingehend überprüft wird, ob hierin relevante Schadstoffe enthalten sind. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass im Umfeld der Trasse keine besonders schützenswerten Nutzungen geplant sind, so dass ein entsprechender Handlungsbedarf nicht gegeben ist.

Die bereits durchgeführten Luftbilddauswertungen ergaben keinen Hinweis auf Kampfmittel.

7. Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserentsorgung

Zur Oberflächenentwässerung des Kasernengeländes sind entlang der geplanten Erschließungsstraßen neue Regenwasserkanäle vorgesehen.

Für die Dimensionierung der Regenwasserkanäle werden Einzugsgebiete festgelegt. Das gesamte Oberflächenwasser der Kaserne soll über den Regenwasserkanal in der Sammelstraße in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt der Nordender Leke zugeführt werden.

Da die Geländeoberfläche nach Nordwesten abfällt, ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Sammelstraße mit ausreichender Überdeckung für das Einzugsgebiet 5 nicht möglich. Um diese Flächen in das neue Regenrückhaltebecken zu entwässern, ist ein neuer Kanal vom westlichen Rand des nördlichen Instandsetzungsbereiches zum Regenrückhaltebecken geplant.

Im Bereich der durch diesen B-Plan festgesetzten Straße haben die geplanten Regenwasserkanäle einen Durchmesser von DN 700 bis DN 1000. Zuflüsse ergeben sich aus den vorhandenen Regenwasserkanälen des südlichen Instandsetzungsbereiches.

Am westlichen Ende des Kasernenareals mündet der neue Regenwasserkanal mit einer Nennweite von DN 1000 in das geplante RRB.

Um für jeden Bereich der Kaserne eine funktionierende Schmutzwasserentwässerung zu gewährleisten, werden entlang der Planstraßen neue Schmutzwasserkanäle verlegt. Das Schmutzwasser wird aus den Randbereichen der Kaserne zum Anschlussbereich Sammelstraße/Panzerstraße geleitet und hier durch das vorhandene Pumpwerk in den öffentlichen Mischwasserkanal im Buschgastweg gefördert.

8. Umweltbericht

8.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Frieslandkaserne liegt im Südwesten der Vareler Innenstadt. 2007 wurde die Kaserne aufgegeben.

Entsprechend eines städtebaulichen Rahmenplans (siehe Kap. 3) soll die Frieslandkaserne in die städtische Entwicklung eingebunden werden. Neben dem bereits vorhandenen Kreisdienstleistungszentrum sollen ein großräumiges Wohngebiet, Mischgebietsbereiche, gewerbliche Nutzflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und eine Festwiese hier angelegt werden.

Eine wichtige Erschließungstrasse soll über das westlich angrenzende Gewerbegebiet Langendamm erfolgen; hier besteht bereits an der Rudolf – Winicker Straße / Hans – Schütte Straße einen Anschluss in Form eines Kreisels.

Der Straßenanschluss zwischen dem Kreisel an der Nordender Leke inklusive der Kreuzung der Leke wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 164 abgedeckt, der derzeit von der Stadt Varel geändert wird. (siehe Kap. 2.6.2)

Der Anschluss von der Leke bis zum Wendehammer im Bereich des in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan 220 Wohngebiet Frieslandkaserne (siehe Kap. 2.6.1) wird nun in dem Bebauungsplan Nr. 221 bauleitplanerisch festgelegt.

Dargestellt wird nur die Straßenverkehrsfläche in einer Größe von 7407 m² und einer Länge von 560 m. Vorgesehen ist eine Fahrbreite von 6,50 m, in Kurvenbereichen leicht aufgeweitet, ein Fußweg mit einer Breite von 2,50 sowie ein Grünstreifen von 3 m. Die Textlichen Festsetzungen legen fest, dass mind. 20 % der ausgewiesenen Verkehrsfläche als Grünstreifen zu gestalten ist. Auf dem Grünstreifen sind 28 Bäume zu pflanzen, der Streifen ist als extensiv gepflegter Grünstreifen mit max. 4 Mahden im Jahr anzulegen.

8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

8.2.1. 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. 200 m südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Vareler Geest, das sich von Varel weiter nach Westen bis nach Seghorn zieht. Das Plangebiet überdeckt geringfügig eine Kompensationsfläche (Aufforstungsfläche).

Hinsichtlich des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), in Verbindung mit dem Nieder-

sächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert am 03.04.2012) zu beachten.

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Nordender Leke als Gewässer II. Ordnung. Hierbei handelt es sich um das Verbandsgewässer Nr. 2 des Entwässerungsverbandes Varel. Nach der Satzung des Verbandes ist der 10 m breite Räumuferstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten, Anpflanzungen von Gehölzen sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

Im südlichen angrenzenden Waldbereich (LSG Vareler Geest) beginnt ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III a und b).

Die Stadt Varel hat eine Baumschutzsatzung erlassen; hiernach werden bestimmt Bäume unter Schutz gestellt. Auf der Fläche der ehemaligen Frieslandkaserne wurden keine Bäume unter Schutz gestellt.

8.3. Planerische Vorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm in seiner derzeit gültigen Fassung 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). Auch das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Ton) südlich von Varel ist dargestellt. Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Geplant ist in der Neufassung zusätzlich eine Darstellung des Vareler Waldes als Teil des landesweiten Biotopverbundes.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 des LK Friesland stellt das Plangebiet noch als Sperrzone dar. Im Süden grenzt ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft an, das auch als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt ist. Innerhalb dieses Waldbereiches liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie Gebiete für die Rohstoffgewinnung.

Die Stadt Varel ist Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, von Arbeitsstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel 2006 legt das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung fest. Hieran grenzen im Norden und Westen gewerbliche Bauflächen an.

Innerhalb des weiter südlich liegenden Waldgebietes verläuft die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes und der Flächen für Abgrabungen für Ton. Innerhalb des Waldbereiches verläuft auch eine unterirdische Trinkwasserleitung, die im Westen die Gemeinbedarfsfläche quert.

Angrenzend bez. im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen andere Bebauungspläne. Im Westen grenzt der Bebauungsplan 164 an, der westlich der Leke ein Gewerbegebiet darstellt sowie die Straßentrasse mit Überquerung der Leke. Aufgrund der Detailplanung wird dieser Bebauungsplan derzeit geändert; hierdurch wird die Lage der Straßentrasse leicht nach Westen verschoben. Südlich des Dienstleistungszentrums wurde die Straßentrasse bereits durch den Bebauungsplan 208

festgelegt; allerdings muss die hier dargestellte Verkehrsfläche um ca. 3 m verbreitert werden.

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 Mooren sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland stammt aus dem Jahre 1996 und wird derzeit neu aufgestellt. Der Landschaftsrahmenplan 1996 kennzeichnet die Landschaftseinheit als Zeteler-, Bockhorner- und Vareler Geest. Neben kleinflächigem Wechsel von Grünland- und Ackerflächen mit z.T. gut ausgebildetem Wallheckennetz dominieren hier größere Waldbereiche, große unterschiedlich intensiv genutzte durch Abbau entstandenen Stillgewässer, Feuchtgrünlandflächen und Röhrichte. Charakteristisch sind auch die Fließgewässer, z.T. artenreiche Gewässer. Die Nordender Leke stellt die Grenze zur Landschaftseinheit des Dangaster Moores dar.

Der Planbereich selber zählt zu den Siedlungsbereichen, der angrenzende Wald wird zum Teil als Gebiet mit großer Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dargestellt. Am weitesten verbreitet sind hier Eichen-Hainbuchenwälder und Flattergras-Buchenwälder. Das Schutz- und Entwicklungskonzept sieht den Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen vor.

Das Entwicklungskonzept kennzeichnet das Landschaftsschutzgebiet Vareler Wald, sowie die Nordender Leke mit dem Ziel der Renaturierung des Gewässers.

Derzeit liegt der Entwurf des Landschaftsrahmenplans 2015 des LK Friesland vor. Dieser kennzeichnet die Niederung der Leke als zu erhaltenden Biotopverbundbereich.

Die Stadt Varel besitzt einen Landschaftsplan. Der Planbereich der Frieslandkaserne im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Suchraum für Waldaufforstungen angegeben.

8.4. Beschreibung des Planungsraumes

8.4.1. Nutzungen

Der Planbereich gehörte zur ehemaligen Frieslandkaserne Varel, die 2007 geschlossen wurde. Die westlichen Flächen, die als Sportflächen genutzt wurden, sind zum großen Teil als Kompensationsfläche standortgerecht aufgeforstet worden. Die Aufforstungsflächen liegen südlich der Straßentrasse; sie werden nur in einem kleinen Bereich randlich überdeckt. Nördlich der Verkehrsfläche liegt ein großes Regenrückhaltebecken, das die Stadt Varel vor einigen Jahren angelegt hat.

Im Bereich der dargestellten Verkehrsfläche liegen heute Hochstaudenbestände mit einer Erlenreihe, kleinflächig werden nahe der Leke die als Kompensation durchgeführte Aufforstung sowie ein Pappelbestand angeschnitten.

Der östliche Bereich verläuft innerhalb des abgegrenzten Kasernengeländes über großflächig versiegelte Bereiche, Gebäude und über die vorhandene Betonstraße.

8.4.2. Naturräumliche Lage

Das Gebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit der Zeteler, Bockhorner und Vareler Marsch. Das Gebiet fällt von Osten (ca. 7m) nach Westen ab; die alten Kasernenflächen lagen im Westen bei ca. 3 m, in der Lekeniederung werden Höhenlagen von ca. 1,70 m über NN angegeben (Nibis – Kartenserver des LBEG). Potentiell natürliche Vegetation sind Buchen-Eichenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder im Bereich der Pseudogleye und Röhricht- und Niederungswälder im Bereich der Leke.

8.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

8.5.1. Luft / Klima / Lärm

8.5.1.1. Bestand

Klima

Der Untersuchungsraum liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums, die durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen charakterisiert ist.

Dieser Bereich der feucht gemäßigten Klimazone wird durch den Einfluss der Nordsee bestimmt. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass die Durchschnittstemperaturen im Winter bei 4° C und im Sommer bei 13° C liegen (Durchschnittstemperatur 9° C).⁵

Mit durchschnittlich ca. 811 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus südwestlichen Richtungen mit durchschnittlich 4,1 m/sec. Neben den typischen aus westlichen Richtungen herangeführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.

Lokalklimatisch liegt das Gebiet zum einen innerhalb der vorhandenen großflächig versiegelten Kasernenflächen, zum andern aber auch im Niederungsbereich der Nordender Leke. Diese Niederungsbereiche stellen zumeist Kaltluftsammlbereiche da. Aufgrund des geringen Gefälles der Niederung und der überregional vorherrschenden hohen Windgeschwindigkeiten spielt die Lekeniederung als Frischluftzubringer für die Stadt Varel keine wesentliche Bedeutung. Innerhalb des Gebietes

⁵ Nibis Kartenserver, Februar 2016

selber tragen die großflächigen Versiegelungsgebiete östlich der Leke auch zu einer schnelleren Erhitzung der Luft statt.

Immissionssituation

Genaue Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet mit wesentlichen Schadstoff-, Abgas- und Staubbelastung nicht zu rechnen ist.

Lärm

Lärmimmissionen im Plangebiet kommen von der Autobahn A 29 im Westen und in geringerem Maße von Gewerbegebiet jenseits der Leke.

8.5.1.2. Auswirkungen der Planung

Klima

Durch den Bau der Straße sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Zum großen Teil verläuft die Straße bereits auf versiegelten Bereichen. Die Bebauung der Lekeniederung durch die Straße spielt vor dem Hintergrund des in der Niederung bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietes (BP 164) keine wesentliche Rolle.

Immissionen

Immissionen sind kurzfristig im Zuge des Baus der Straßenverbindung zu rechnen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf der Sammelstraße ist nicht so erheblich, dass mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luft- und Lärmimmissionen zu rechnen ist. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Erschließungsstraße durch gewerblich genutzte Bereiche führt, d.h. keine sensiblen Nutzungen betroffen sind.

Im Folgenden werden Aussagen aus dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes 2015 zur Einschätzung eventueller Auswirkungen des zunehmenden Straßenverkehrs herangezogen:

Aufgrund der klimatischen Gegebenheiten der Klimaregion Küstennaher Raum. (gute Austauschbedingungen) und des Fehlens von Belastungsschwerpunkten (größere Siedlungsbereiche mit Stadtstrukturen und andere bodennahe Emittenten) ist davon auszugehen, dass, bezogen auf den Menschen im Plangebiet keine relevanten lufthygienischen Belastungssituationen entstehen.

Dagegen wird zunehmend deutlich, dass insbesondere die seit Jahrzehnten anhaltende permanente Stickstoffdeposition aus Luftverunreinigungen zu kritischen Belastungssituationen für empfindliche Ökosysteme führt. Im Hinblick auf bodennahe Emissionsquellen wie Straßen, Tierhaltungsanlagen, Biogasanlagen ist aber eine Darstellung von Gefährdungsbereichen, in denen empfindliche Ökosysteme betroffen werden können, möglich.

Nach dem Landschaftsrahmenplan wird im Landkreis Friesland als stickstoffempfindlicher Biotoptyp auch der Vareler Wald angegeben.

Die aus dem Straßenverkehr stammenden Stickoxide gelten aufgrund der bodennahen Ausbreitung als einer der Hauptverursacher der zunehmenden Stickstoffanreicherung in den Ökosystemen. Als immissionsökologisch wichtige Emissionsquellen wurden daher im Plangebiet Straßen mit einer Verkehrsmenge von mehr als 10.000 KFZ pro Tag ermittelt. Hierzu zählen nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplans die A 29 sowie die B 437 (ab Autobahnabfahrt Bockhorn bis Varel bzw. bis Bockhorn) und die L 819: ab Autobahnabfahrt Obenstrohe bis Varel.

Entsprechende Verkehrsbelastungen sind auf der innerörtlichen Erschließungsstraße nicht zu erwarten; erhebliche immissionsbedingte Auswirkungen auf den Vareler Wald sind daher nicht zu befürchten.

8.5.2. Boden

8.5.2.1. Bestand

Im Plangebiet lagen ursprünglich Pseudogleye, d.h. Böden, die sandige Böden, die unter Einfluss des temporären Stauwassers über Tonschichten (wechselfeuchte Standorte) entstanden. Allerdings sind die natürlichen Böden hier nur noch, wenn überhaupt, in untergeordnetem Anteil vorhanden. Das gesamte Planungsgebiet ist aufgrund der Nutzung als Kaserne in weiten Bereichen versiegelt, die nicht versiegelten Bereiche sind durch die Baumaßnahmen, durch Vertiefungen und Aufhöhungen im Zuge der Gestaltung des Kasernengeländes, stark verändert bzw. vollständig gestört.

Das Vorliegen von Altlasten aufgrund der militärischen Nutzung ist nicht auszuschließen.

Im Bereich der Lekeniederung zieht sich ein dünnes Band von Kleimarsch nach Südwesten, das durch die Straßentrasse gequert wird.

8.5.2.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Straßentrasse wird in den Bereichen, in denen bisher keine Versiegelung vorlag, der Boden vollständig versiegelt. Betroffen hiervon ist ein kleiner Bereich mit Kleimarsch direkt an der Leke sowie der Pseudogley. Innerhalb des Kasernengeländes werden fast ausschließlich versiegelte Bereiche betroffen. Lediglich kleinflächig auch Gehölzbestände an Gebäuden und Scherrasenbereiche.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan eine max. Neuversiegelung von 1766 m² ermöglicht; davon 1430 m² außerhalb des eingezäunten Kasernengeländes und 336 m² innerhalb des Kasernenbereichs.

8.5.3. Grundwasser

8.5.3.1. Bestand

Nach den Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Nibis des LBEG) liegt innerhalb des Planungsraums die Grundwasseroberfläche um etwa 2 m über NN, je nach Höhenlage steht das Grundwasser in der Lekeniederung daher

sehr hoch an, im östlichen Planungsbereich mit bis über 8 m Geländehöhe entsprechend tiefer.

Die Ausbildung der Pseudogleye zeigt auch, dass mit Ausnahme des Niederungsbereiches an der Leke im Planbereich nicht das Grundwasser der ausschlaggebende Faktor der Bodenbildung war, sondern temporäres Stauwasser über anstehenden Stauschichten.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 101 bis 150 mm/a, was eine geringe Grundwasserneubildungsrate anzeigt. Das Schutzpotential des Bodens bezüglich des Grundwassers wird im NIBIS-Kartenserver im westlichen Bereich als hoch, im östlichen Bereich als gering angegeben.

Eine Nutzung des Grundwassers findet nicht statt.

8.5.3.2. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung im Zuge der Straßentrasse wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Aufgrund der linearen Versiegelung und der sehr geringen Versickerungsraten im Plangebiet ist diese Auswirkung nicht erheblich. Das überschüssige Oberflächenwasser wird nicht direkt in die Leke geleitet, sondern in das Regenrückhaltebecken nördlich der Erschließungsstraße und von hier gedrosselt in die Leke. So kann im Bereich des Rückhaltebeckens noch eine gewisse Versickerung stattfinden.

8.5.4. Oberflächengewässer

8.5.4.1. Bestand

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Nordender Leke, ein Gewässer II. Ordnung. Die Nordender Leke hat eine Breite insgesamt ca. 8 m; die Wasserfläche eine Breite von ca. 3 m. Die Leke verläuft in einem sehr gradlinigen Bett mit einheitlichem Profil; die Böschungen sind mit Röhricht und Hochstauden bewachsen.

Die Nordender Leke ist ein wichtiger Hauptvorfluter für das südwestlich angrenzende Gebiet; sie mündet östlich von Varel in das Vareler Binnentiefland und fließt an der Vareler Schleuse in den Jadebusen.

8.5.4.2. Auswirkungen der Planung

Die Straßentrasse kreuzt im Bereich des Bebauungsplans 164 die Nordender Leke; durch die Festlegungen in diesem Bebauungsplan wird die Straßentrasse östlich der Leke angeschlossen. Eine direkte Beeinträchtigung des Gewässers wird durch diesen Bebauungsplan daher nicht ausgelöst. Allerdings quert die Trasse den Niederungsbereich der Leke; hierdurch findet eine Entwertung des Gewässerrandbereiches statt. Die Querung des Niederungsbereiches, die ggf. leicht erhöht verläuft, kann auch zu einer geringen Änderung von Hochwasserabflüssen führen. Im Zuge der Straßenplanung ist hier die hydraulische Unbedenklichkeit der Straßentrasse, insbesondere der Querung der Leke im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans nachzuweisen.

Eine Querung des Niederungsbereiches zieht aber auch eine gewisser ökologische Zäsur entlang des Gewässerökosystems nach sich, dessen Konfliktschwerpunkt aber bereits durch die Festlegung im BP 164 festgelegt wurde.

8.5.5. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

8.5.5.1. Bestand

Im Niederungsbereich der Leke wachsen heute großflächig Hochstaudenbestände zwischen dem neu angelegten Rückhaltebecken und den Aufforstungsflächen. Innerhalb dieser Sukzessionsbereiche steht quer zur Straßentrasse eine Reihe älterer Erlen, die leicht angeschnitten wird. Die Hochstaudenbestände bieten vielen Wirbellosen wichtige Habitat, so Blütenbereiche und Überwinterungsbereich in den Stängeln. Die Gehölze können Lebensräume von Gehölzbrütenden Vögeln sein.

An der Leke steht ein Pappelbestand mittleren Alters. Im Randbereich des Pappelbestandes zur Leke hin und auf dem angrenzenden Räumuferstreifen entlang der Leke wächst vor allem im westlich angrenzenden Bereich die Waldhyazinthe, im Planbereich selbst sind nach eigenen Kartierungen und Aussagen der Forstverwaltung nur noch vereinzelte Exemplare zu finden. Die Waldhyazinthe ist eine Pflanze der feuchten Wiesen und sehr lichten feuchten Waldbereiche. Nach den Zeigerwerten von Ellenberg wird sie als Halbschatten- bis Halblichtpflanzen eingestuft, die auf mittelfeuchte bis durchfeuchteten schwachsauren bis schwach basischen Böden wächst.

Nach Auskunft der Forstverwaltung⁶ werden die Pappelreihen bewusst zur Sicherung der Waldhyazinthenbestände erhalten.

Die Trasse verläuft entlang des neu angelegten Regenrückhaltebeckens, das von der natürlichen Sukzession bereits gut eingegrünt ist. Im Frühjahr 2016 wurde bei verschiedenen Begehungen die Besiedlung des Regenrückhaltebeckens mit Amphibien überprüft. Im Mai (Ende 1. Dekade) konnte eine Population des Wasserfrosches im Regenrückhaltebecken festgestellt werden.

Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Kasernenflächen fallen im östlichen Bereich fast ausschließlich auf vorhandenen Straßentrasse, daneben auf ein Gebäude und kleinere Gehölzbestände vor einem anderen Gebäude. Bei dem zu beseitigenden Gebäude handelt es sich um einen Flachbau, der keine günstigen Quartierhabitate für Fledermäuse bietet.

Parallel zur Straßentrasse wachsen heute verschiedenen Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.).

Die ökologische Bedeutung der Flächen innerhalb der Kaserne ist gering. Gehölze können Vögeln als Brutbereiche dienen.

⁶ Telefonat mit Dr. Dippel, Forstamt Neuenburg, am 15.03.2016

8.5.5.2. Auswirkungen der Planung

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Straßentrasse werden im Nahbereich der Leke kleinräumig der Pappelbestand sowie die Neuaufforstung betroffen. Hierbei handelt es sich um Randbereich der Flächen, so dass keine größeren Zerschneidungsfaktoren entstehen. Der Pappelbestand wurde vor kurzem bereits zum Teil beseitigt, so dass auch keine wesentlichen Randstrukturen (Waldmantel) angeschnitten werden. Auch die Aufforstung ist noch so jung, dass sich bisher keine Waldstrukturen ausgebildet haben, die durch den randlichen Eingriff beeinträchtigt wurden. Dennoch stellt die Trasse einen Eingriff in Waldflächen auf ca. 350 m² dar, die durch entsprechende Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden müssen; die Stadt Varel hat hierzu mit der Forstverwaltung einen Flächentausch vorgenommen, so dass die Ersatzaufforstung durch die Forstverwaltung im Nahbereich des Eingriffs ausgeglichen wird.

Der Bestand der Waldhyazinthe wird nur ganz am Rande berührt; die wesentlichen Bestände liegen weiter westlich im Randbereich zwischen Pappelbestand und Grünstreifen entlang der Leke. Nach Auskunft der Forstverwaltung werden die Pappelreihen möglichst langfristig erhalten, um die Bestände der Waldhyazinthe dort zu erhalten. Auch der Gewässerrandstreifen mit der extensiven Grünlandfläche südlich der Trasse wird nicht verändert. Eine Umsetzung der wenigen Waldhyazinthe ist nach genauer Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor allem vor dem Hintergrund der restlichen Bestände nicht sinnvoll. Dennoch sollen, soweit es sich als notwendig erweist, zur Sicherung der Waldhyazinthen Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Hierzu wird im Bereich des südlichen Ufers der Nordender Leke westlich der Straßentrasse durch regelmäßige Begehungen und Beobachtungen der Vegetationsentwicklung im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Straße überprüft, ob sich ausgehend von der Straße ein Fuß/Spazierweg als Trampelpfad in den Bereich der Waldhyazinthen entwickelt. Die Stadt wird nach einem Jahr ihre Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde besprechen. Falls diese die Notwendigkeit zu Schutzmaßnahmen sieht, wird in Abstimmung mit der UNB eine Schutzeinrichtung zur Verhinderung dieser Wegebeziehung errichtet. Hierbei sind die Notwendigkeiten der forstlichen Bewirtschaftung und der Unterhaltung des Gewässers zu beachten. Auch langfristig sollte die Beobachtung der Wegebeziehungen in diesem Bereich durch die Stadt beobachtet werden, um ggf. auch später auf entsprechende Entwicklungen reagieren zu können.

Im weiteren Verlauf werden Hochstaudenflächen durchquert; diese zum Teil für Wirbellose wichtigen Habitatstrukturen gehen vollständig verloren und müssen ausgeglichen werden. Beseitigt werden müssen auch 3 Erlen im Bereich des Gehölzriegels innerhalb der Sukzessionsfläche.

Hinsichtlich der Tierwelt sind auch Auswirkungen durch die Querung des Niederungsbereiches entlang der Leke und damit eine Zerschneidung von Wanderwegen, z.B. von Amphibien und Kleinsäugetern, nicht auszuschließen. Diese Aspekte sind bei der Gestaltung der Straße, insbesondere des Querungsbauwerkes der Leke, zu beachten. Vorgesehen werden soll hier die Anlage einer Berme oberhalb des Mit-

telwasserbereichs, um so eine Querung der Trasse entlang der Leke für Tiere auch weiterhin zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Amphibien, die im Regenrückhaltebecken beobachtet wurden, sieht die Stadt die Anlage einer Leiteinrichtung entlang der Straße bis zur Leke vor; durch den Rahmendurchlass der Leke kann dann die Amphibienwanderung stattfinden.

Im Kasernengelände werden Scherrasenflächen sowie Gehölzbestände vor Gebäuden beseitigt.

In Mitleidenschaft gezogen werden können Bäume, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen, durch die Baumaßnahmen. Soweit hier in Wurzelbereiche eingegriffen wird, sind Schutzmaßnahmen (Behandlung der Wurzel, Rückschnitt der oberirdischen Teile der Gehölze durch einen Fachmann) notwendig.

Um jegliche Störungen der Vogelwelt während der Brutzeit zu vermeiden, sind Räumungsarbeiten, d.h. die Beseitigung der Vegetation, der Gebäude und der versiegelten Flächen im Winterhalbjahr durchzuführen. Hierdurch werden Störungen der Tiere, die sich im Plangebiet aufhalten, zur Brut- und Aufzuchtzeit vermieden.

8.5.6. Landschaftsbild

8.5.6.1. Bestand

Der östliche Planbereich wird durch die Gebäude und versiegelten Flächen der ehemaligen Kaserne geprägt. Es sind nur kleinflächig Gehölze vor den Gebäuden sowie Scherrasenflächen vorhanden.

An der Südgrenze des Bebauungsplans ist jedoch ein Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorhanden, der eine optische Einbindung der vorhandenen Straßentrasse bewirkt.

Der westliche Bereich ist heute als Hochstaudenfläche, z.T. mit naturnaher Aufforstungsfläche entlang der Leke zu bezeichnen, im nördlichen Bereich liegt ein naturnahes Regenrückhaltebecken. Landschaftsbild dominant ist eine Erlenreihe sowie das Pappelgehölz an der Leke.

Durch die Ausweitung des Gewerbegebietes am westlichen Uferbereich der Leke stellt dieser Abschnitt aber keinen ungestörten Niederungsbereich entlang eines Flachlandgewässers mehr dar.

8.5.6.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die durch den BP 164 eingeleitete Landschaftsbildveränderung fortgesetzt. Die Straßentrasse, deren Überführung über die Leke durch den BP 164 bereits festgelegt wird, wird durch den BP 221 nun zwischen Aufforstungsfläche und Regenrückhaltebecken fortgesetzt. Hierdurch verliert auch der Niederungsbereich östlich der Leke den naturnahen Eindruck.

Innerhalb des Kasernengebietes findet eine Neugestaltung statt, die grundsätzlich nicht als Landschaftsbildbeeinträchtigung dargestellt werden kann.

8.5.7. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die betroffenen Gebäude sind aufgrund des langen Leerstandes stark mitgenommen. Eine Renovierung dieser Gebäude ist bei Umsetzung des Planungszieles nicht möglich.

8.5.8. Mensch

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen mehr. Angrenzend liegt jedoch im Norden das Dienstleistungszentrum des LK Friesland, das über die Panzerstr. und die Karl-Nieraad-Straße erschlossen ist.

Die Neutrassierung der Straße und die durchgehende Verkehrsführung stellt direkt keine Beeinträchtigung von Menschen (Nutzung Wohnen oder Erholung) dar.

8.5.9. Wechselwirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen		
	Luft/Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung		
Boden	zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; aufgrund des anstehenden Bodens aber geringe Auswirkung; Möglichkeit der Versickerung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust einiger Gehölzbestände
Grundwasser	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere in der Lekeniederung	Ortsbild	Veränderung des Ortsbildes; aufgrund der gesamten Neugestaltung der Lekeniederung aber keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild	Zerstörung Niedlungsbereiche,		
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

8.6. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Die Frieslandkaserne in Varel wurde 2007 geschlossen. Die Stadt Varel hat daraufhin einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt. Bereits dieses Konzept sah eine Straßenverbindung über das Gewerbegebiet vor.

Sollte eine Bebauungsplanung nicht stattfinden, so würde die Verkehrsanbindung des Kasernengebietes mit den verschiedenen Nachnutzungen weiterhin nur über die Panzerstr. und die Waldstr. erfolgen. Dieses gilt v.a. für den Schwerverkehr. Da diese Anbindungen durch oder entlang von Siedlungsbereichen führt, wäre mit dem Verzicht auf diese Bebauungsplanung eine erhebliche Verkehrsbelastung entlang dieser Wohnbereiche verbunden.

8.7. Anderweitige Planungsalternativen

Da die Anbindung der Straßentrasse über die Leke an das bereits geplante Straßennetz bereits bauleitplanerisch gesichert ist, besteht keine wesentliche Alternative zu der Trasse. Diskutiert wurde allerdings, ob die Erschließung nach der Einmündung in die Panzerstr. noch weiter geführt werden soll oder hier nur ein Fuß/Radweg angelegt werden soll. Zur besseren Erschließung des östlich geplanten Siedlungsbereiches ermöglicht der Bebauungsplan eine durchgängige Erschließungsstraße, verschließt aber nicht andere Erschließungsmöglichkeiten.

8.8. Monitoringmaßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit im Bereich der Niederung der Norden-der Leke sollen die Entwicklungen südlich und nördlich der Straße beobachtet werden. Zum einen ist die langfristige Effektivität von Amphibienleiteinrichtungen zwischen Straße und Regerrückhaltebecken sicherzustellen.

Im ersten Jahr nach Fertigstellung der Straße ist auch durch regelmäßige Begehungen und Beobachtungen die Vegetationsentwicklung zu überprüfen, ob sich ausgehend von der Straße ein Fuß-/ Spazierweg als Trampelpfad in den Bereich der Waldhyazinthen entwickelt. Die Stadt wird nach einem Jahr ihre Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde besprechen. Falls diese die Notwendigkeit zu Schutzmaßnahmen sieht, wird in Abstimmung mit der UNB eine Schutzeinrichtung zur Verhinderung der Wegebeziehung errichtet. Hierbei sind die Notwendigkeiten der forstlichen Bewirtschaftung und der Unterhaltung des Gewässers zu beachten. Auch sollte langfristig die Entwicklung von Wegebeziehungen hier beobachtet werden, um ggf. auch später durch entsprechende Leiteinrichtungen zum Schutz der Vegetationsbestände hierauf reagieren zu können.

8.9. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

Vogelschutzgebiet (V 64 Jadebusen Binnendeichs)

Das Vogelschutzgebiet wurde 2007 eingerichtet und 2011 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet liegt ca. 2,6 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. zur 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 hervorragender 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 Goldregenpfeifer, Blässgans, Pfeifente, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Rotschenkel, Lachmöwe, Sturmmöwe, Silbermöwe und Mantelmöwe.

Der Bebauungsplan 221 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.

8.10. Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

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

Zu beachten sind bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung alle europäischen Vogelarten. Hierbei sind vor allem mögliche Gehölzbrüter im Plangebiet zu beachten.

Diese können in den Gehölzen an der Leke, ggf. auch in den Gehölzen der Kaserne brüten.

Das zu beseitigende Flachdachgebäude ist als Fledermausquartier nicht geeignet.

Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

– **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 dürfen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, bei der Brutvögel betroffen sein könnten, nicht in der Brutzeit, d. h. von Anfang März bis Ende September durchgeführt werden. Die Baumaßnahmen sollen daher außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar beginnen. Dies gilt im vorliegenden Fall vor allem für die Beseitigung von Gehölzen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn durch Vogelkartierungen sicherzustellen, dass keine Brutvögel in den zu beseitigenden Gehölzen brüten.

Anlage-/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

Die Baumaßnahmen sollen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar beginnen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist eine Überprüfung möglicher Brutvogelbestände notwendig; ggf. ist der Baubeginn entsprechend zu verschieben. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine genauere Prüfung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population durchzuführen (Artenschutzprüfung).

Anlage- / Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Anlage und betriebsbedingte Störungen der Vogelarten durch die Verkehrsstraße sind mit der Bebauungsplanung nicht verbunden.

– **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)

Regelmäßige Lebensräume werden nach Kenntnissen der Stadt nicht betroffen.

Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung von Oktober bis Februar sind daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

8.11. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

8.11.1. Anlage eines Grünstreifens

Entlang der Straße ist ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen; dieser ist als extensiv gepflegter Rasenbereich max. viermal jährlich zu mähen.

8.11.2. Bepflanzung des Grünstreifens

Auf dem Grünstreifen innerhalb der Verkehrsfläche ist eine Baumreihe mit einem Abstand von 15 bis 20 m aus standortgerechten heimischen Laubbäumen (3xv, 16 – 18) anzulegen und langfristig zu erhalten. Insgesamt werden 28 Bäume gepflanzt, die je nach Einmündungsbereichen und angrenzenden Gehölzen sinnvoll verteilt werden.

8.11.3. Sicherung der Gehölzbestände auf den angrenzenden Flächen

Bei den Baumaßnahmen sind die Gehölze auf den südlich angrenzenden Flächen zu schonen; soweit Eingriffe in die Wurzelbereiche notwendig werden, sind diese fachgerecht auszuführen; eine angemessene Reduzierung der oberirdischen Teile ist in diesen Fällen fachgerecht vorzunehmen.

8.12. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell.

Bestand Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
<i>außerhalb Kasernengelände</i>			
Aufforstungsfläche	195	3	585
Pappelbestand	160	3	480
Erlenreihe	80	4	320
Hochstaudenflur	1.480	3	4.440
<i>innerhalb Kasernengelände</i>			
Scherrasen	195	1	195
Gehölzbestände	350	2	700
versiegelte Bereiche	4.947	0	0
	7.407		5.825
Gesamtflächen			

Planung	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Biotoptyp			
Verkehrsfläche	5.926	0	0
Grünstreifen mit Bäumen	1.481	2	2.962
Gesamtfläche	7.407		2.962
Eingriffsbilanz			
Bestand	7.407		5.825
Planung	7.407		2.962
Kompensationsdefizit			<u>2.863</u>

8.13. Externe Kompensationsmaßnahmen

8.13.1. Aufforstungsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden 355 m² Waldfläche beseitigt; hierbei handelt es sich um einen Pappelbestand mittleren Alters sowie um eine Neuaufforstung. Im Vorfeld der Planung hat bereits ein Flächentausch zwischen Staatsforst und Stadt Varel stattgefunden, in dem die betroffenen Flächen gegen südlich liegende Flächen getauscht wurden.

Die Forstverwaltung wird die eingetauschten Flächen aufforsten; hierdurch wird die notwendige Ersatzaufforstung erfolgen.

8.13.2. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe, für die eine Ersatzaufforstung durchgeführt werden muss, müssen nicht mehr nach Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit verringert sich demnach um 1.065 Werteinheiten. Es besteht demnach weiterhin ein Kompensationsdefizit von 1.798 Flächenwerteinheiten.

Die Stadt Varel besitzt einen Flächenpool in der Zeteler Marsch, in dem das Kompensationsdefizit von 1.798 Flächenwerteinheiten ausgeglichen werden soll

Die Zeteler Marsch ist ein überwiegend als Grünland bewirtschafteter feuchter Marschbereich in der Grenze zur Geest. Seine Bedeutung lag früher im Vorkommen feuchter Grünlandflächen, artenreicher Grabenvegetation sowie einer vielfältigen Wiesenvogelfauna. Hier lebten Kiebitz, Rotschenkel, Bekassine, Großer Brachvogel, Löffelente, Braun- und Schwarzkehlchen sowie Neuntöter. Durch die zunehmende Intensivierung der Grünlandnutzung und der intensiven Gewässerunterhaltung ist jedoch der floristische Reichtum wie auch der avifaunistische Bestand erheblich zurückgegangen. Vor allem die Bestände der Wiesenbrutvögel sind eingebrochen.

Im Zuge der Flurbereinigung Zeteler Marsch wurden in diesem Landschaftsraum auf über 50 ha ausgedehnte Grünlandflächen als Kompensationsflächen für die Gemeinden Zetel, Sande und Bockhorn sowie die Stadt Varel ausgewiesen.

Der gesamte Bereich wurde im Landschaftsplan Zetel noch als Intensivgrünland eingestuft. Als Kompensationspoolflächen werden die aufgeführten Grundstücke heute extensiv als Grünland bewirtschaftet; die Gräben extensiv unterhalten. Zusätzlich wurde durch Maßnahmen an den Gräben der Grundwasserstand angehoben. Hierdurch sollen die für die Zeteler Marsch typischen feuchten ausgedehnten Grünlandflächen wiederhergestellt und damit die Biotopvoraussetzungen für die Wiesenvögel wieder geschaffen werden.

Die Poolfläche Zeteler Marsch der Stadt Varel hat eine Größe von 278.000 m² und einen Kompensationswert von 789.900 Flächenwerteinheiten. Nach Auskunft der Stadt stehen hiervon noch ausreichende Werte zum Ausgleich des BP 221 zur Verfügung.

8.14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Varel beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne zu entwickeln; erschlossen werden sollen sie durch eine Erschließungsstraße, ausgehende vom Gewerbegebiet Langendamm. Die Straße verläuft über eine Hochstaudenfläche östlich der Leke, berührt ein Regenrückhaltebecken, eine Aufforstungsfläche und einen Pappelbestand sowie eine Erlenreihe. Im Kasernenbereich sind überwiegend bereits versiegelte Bereiche, nur kleinflächig Scherrasen und Gehölzbestände betroffen. Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen Luft/Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Zusätzliche Versiegelung von 1766 m ² Versiegelung
Grundwasser	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
Oberflächen- gewässer	Beeinträchtigung des Niederungsbereiches der Leke
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung der Hochstaudenbestände sowie Gehölzbereiche in der Lekeniederung, Beeinträchtigung Lebensräume für Tiere in der Lekeniederung durch Querung
Landschafts- bild	Zerstörung des Niederungsbereiches, aber ohnehin Beeinträchtigung durch Gewerbegebietsausweitung
Mensch	---
Sach- und Kulturgüter	---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die durchgehende Anlage eines Grünstreifens mit Bäumen sichergestellt.

Die Eingriffe werden durch Neuaufforstungen und eine externe Kompensation in der Zeteler Marsch ausgeglichen.

9. Flächenbilanz

	ca. Fläche in Quadratmeter
Bestand	
Versiegelte Bereiche	5.000
Grün- und Gehölzbestände	2.000
Planung	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.000

10. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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. Hinweise

11.1. Baunutzungsverordnung

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

11.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schla-

cken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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.

11.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

11.4. 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.

11.5. DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

11.6. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“. Der Bebauungsplan Nr. 205 tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 221 außer Kraft.

12. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ der Stadt Varel hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2016 bis 13.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 22.06.2016 den B-Plan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

13. Zusammenfassende Erklärung

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

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 25.05.2016

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander (Umweltbericht)

T:\Varel\10193_BP221_Frieslandkaserne_Straße\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrundung\2016_05_25_10193_BP 221_Begr_S.docx