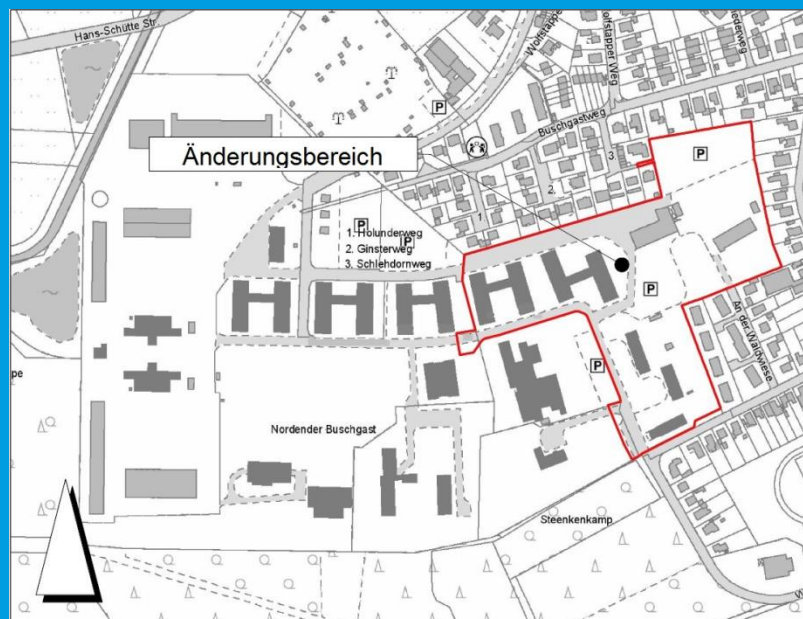


## 27. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### Begründung

#### STADT VAREL



PROJ.NR. 10083 | 30.08.2016

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                     |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass und -Ziele .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Planungsgrundlagen.....</b>                                                      | <b>5</b>  |
| 2.1.      | Aufstellungsbeschluss/ Verfahren .....                                              | 5         |
| 2.2.      | Geltungsbereich, Lage im Raum .....                                                 | 5         |
| 2.3.      | Bestand.....                                                                        | 5         |
| 2.4.      | Landes- und Regionalplanung.....                                                    | 5         |
| 2.5.      | Flächennutzungsplanung.....                                                         | 7         |
| 2.6.      | Bauleitplanung.....                                                                 | 8         |
| 2.7.      | Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan .....                                     | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Planungsalternativen und -konzept .....</b>                                      | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>Altlasten .....</b>                                                              | <b>10</b> |
| <b>6.</b> | <b>Verkehrliche Erschließung.....</b>                                               | <b>11</b> |
| <b>7.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                          | <b>12</b> |
| 7.1.      | Kurzdarstellung der Inhalte der 27. Flächennutzungsplanänderung .....               | 12        |
| 7.2.      | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....           | 12        |
| 7.2.1.    | Fachgesetze.....                                                                    | 12        |
| 7.3.      | Planerische Vorgaben .....                                                          | 13        |
| 7.4.      | Beschreibung des Planungsraumes.....                                                | 14        |
| 7.4.1.    | Nutzungen .....                                                                     | 14        |
| 7.4.2.    | Naturräumliche Lage .....                                                           | 14        |
| 7.5.      | Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ..... | 14        |
| 7.5.1.    | Luft / Klima / Lärm / Erschütterungen .....                                         | 14        |
| 7.5.2.    | Boden .....                                                                         | 18        |
| 7.5.3.    | Grundwasser, Oberflächengewässer .....                                              | 19        |
| 7.5.4.    | Pflanzen- und Tierwelt, Biotope .....                                               | 20        |
| 7.5.5.    | Landschaftsbild.....                                                                | 23        |
| 7.5.6.    | Sach- und Kulturgüter.....                                                          | 24        |
| 7.5.7.    | Mensch.....                                                                         | 24        |
| 7.5.8.    | Wechselwirkungen .....                                                              | 25        |

**27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung**

|            |                                                                             |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.6.       | Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....                          | 26        |
| 7.7.       | Anderweitige Planungsalternativen.....                                      | 27        |
| 7.8.       | Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....                         | 27        |
| 7.9.       | Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften.....                     | 27        |
| 7.10.      | Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen ..... | 30        |
| 7.10.1.    | Sicherung der Eichenbestände an der Haupteinschließungsstraße .....         | 30        |
| 7.10.2.    | Sicherung und Ergänzung der randlichen Gehölzbestände .....                 | 30        |
| 7.10.3.    | Durchgrünung der Wohnbauflächen .....                                       | 30        |
| 7.11.      | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, externe Kompensationsmaßnahmen .....     | 30        |
| 7.12.      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                               | 31        |
| <b>8.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                               | <b>32</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Hinweise .....</b>                                                       | <b>32</b> |
| 9.1.       | Baunutzungsverordnung.....                                                  | 32        |
| 9.2.       | Bodenfunde.....                                                             | 32        |
| 9.3.       | Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....                               | 33        |
| 9.4.       | Kampfmittel .....                                                           | 33        |
| <b>10.</b> | <b>Verfahrensvermerke.....</b>                                              | <b>33</b> |
| <b>11.</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>                                     | <b>33</b> |

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 1. Planungsanlass und -Ziele

Um den Zielsetzungen des Konzeptes zur Entwicklung des ehemaligen Standortes der Frieslandkaserne in Varel nachzukommen, muss die Stadt Varel in der vorbereitende Bauleitplanung „Wohnbauflächen“ anstatt derzeit eine „Fläche für Gemeinbedarf“ ausweisen, um ein Wohngebiet planungsrechtlich vorzubereiten.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“ mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauland aufgestellt, um in der verbindlichen Bauleitplanung ein „Allgemeinen Wohngebietes“ festzusetzen und somit die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

### 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 ..... die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

#### 2.2. Geltungsbereich, Lage im Raum

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Stadt Varel in ca. 1 km Entfernung von der Innenstadt. Der ca. 5 ha große Änderungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Kasernengelände südlich der Bundesstraße 437, nördlich des Varelener Waldes und östlich der Bundesautobahn A 29 sowie westlich der vorhandenen Bebauung.

#### 2.3. Bestand

Auf dem Gelände steht eine Vielzahl ehemals militärisch genutzter Gebäude. Große Flächen sind als Parkplätze oder sonstige Plätze versiegelt; zwischen den Gebäuden verläuft ein enges Wegenetz; nicht versiegelte Bereiche sind Scherrasenflächen und kleinere Gehölzbestände.

#### 2.4. 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<sup>1</sup> ergeben sich keine Maßgaben für den zu erarbeitenden Bauleitplan.

---

<sup>1</sup> LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf<sup>2</sup> der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms von 2015 ist aus der zeichnerischen Darstellung lediglich ergänzend zu erkennen, dass der südlich nah gelegene Vareler Wald als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt wird.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland wurde 2004 rechtskräftig. 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.

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

Südlich angrenzend sind ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren), ein Vorsorgegebiet für Erholung und für Forstwirtschaft sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft für den Waldbereich dargestellt.

Der Landkreis Friesland stellt aktuell das RROP neu auf. Ein Vorentwurf liegt noch nicht vor.

*Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Friesland, mit Plangebietsverweis (gelber Pfeil)*



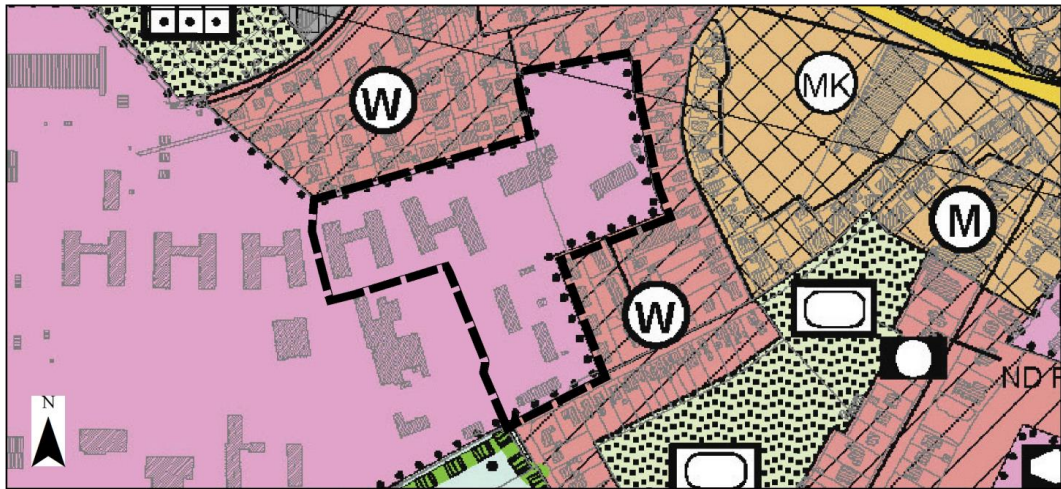
<sup>2</sup> Auslegungszeitraum: 25.11. und 23.12.2015

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 2.5. Flächennutzungsplanung

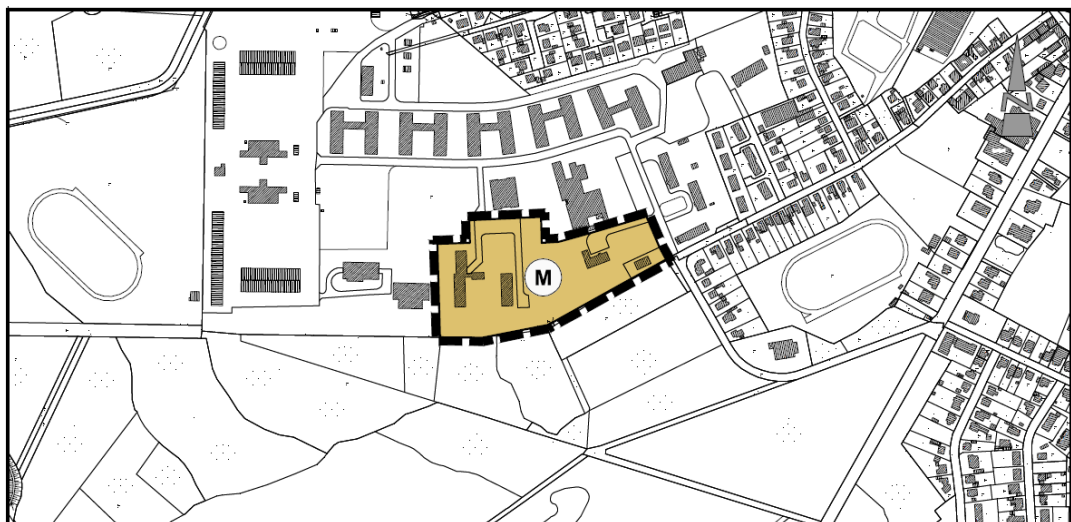
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel von 2006 stellt für den Änderungsbereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Nördlich, östlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an, während sich westlich die Fläche für Gemeinbedarf fortsetzt. Im Nordosten verläuft eine Richtfunktrasse, welche den Änderungsbereich streift.

*Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel mit dem Änderungsbereich der 27. Flächennutzungsplanänderung*



Südwestlich angrenzend liegt ein Bereich, in dem der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wurde; hier wurde der Bebauungsplan Nr. 208 nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Der B-Plan weist eine gemischte Baufläche aus.

*Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel*



## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 2.6. Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

Jedoch ist zu erwähnen, dass westlich an den Änderungsbereich angrenzend derzeit der Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ aufgestellt wird. Dieser setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, welche die Verbindung zwischen der Hans-Schütte-Straße und der Panzerstraße/ Karl-Nieraad-Straße herstellen soll. Im weiteren Verlauf soll eine Verbindung zum Steinbrückenweg/ Waldstraße geschaffen werden.

### 2.7. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland (1996) zählt den Planbereich zu den Siedlungsbereichen, der angrenzende Wald wird zum Teil als Gebiet mit großer Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dargestellt. Das zugehörige Schutz- und Entwicklungskonzept sieht den Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen vor. Das Entwicklungskonzept hebt das Landschaftsschutzgebiet Varelser Wald hervor.

Derzeit liegt ein Entwurf des Landschaftsrahmenplans 2015 für den LK Friesland vor. Das Zielkonzept sieht eine umweltverträgliche Nutzung für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vor; besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Änderungsbereich werden nicht vorgeschlagen.

Die Stadt Varel besitzt einen **Landschaftsplan**. Dieser charakterisiert das Gebiet jeweils als versiegelten Bereich bzw. als Siedlungsgebiet in den verschiedenen Grundlagenkarten. Der westliche Bereich der Frieslandkaserne wird jedoch als Suchraum für Waldaufforstungen angegeben.

## 3. Planungsalternativen und -konzept

Zur Konversion und Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes (Schließung 2007) wurde von der BIMA und der Stadt Varel im Jahre 2010 eine städtebauliche Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Diese befasste sich mit den städtebaulichen Entwicklungschancen für den Standort.

Die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Varel erfolgte am 16. Dezember 2010.<sup>3</sup>

Im städtebaulichen Rahmenplan wird im Rahmen der Analyse der Nutzungspotenziale festgehalten, dass sich die Fläche im östlichen Bereich des Kasernenareals für Wohnen eignet. Dies wird damit begründet, dass die Fläche von drei Seiten mit bestehender Wohnbebauung umgeben ist und von hier aus das Stadtzentrum auf kurzem Wege erreicht werden kann.<sup>4</sup> Darüber hinaus wird festgehalten, dass „das

---

<sup>3</sup> Vgl.: Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 112.

<sup>4</sup> Vgl.: Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 80.

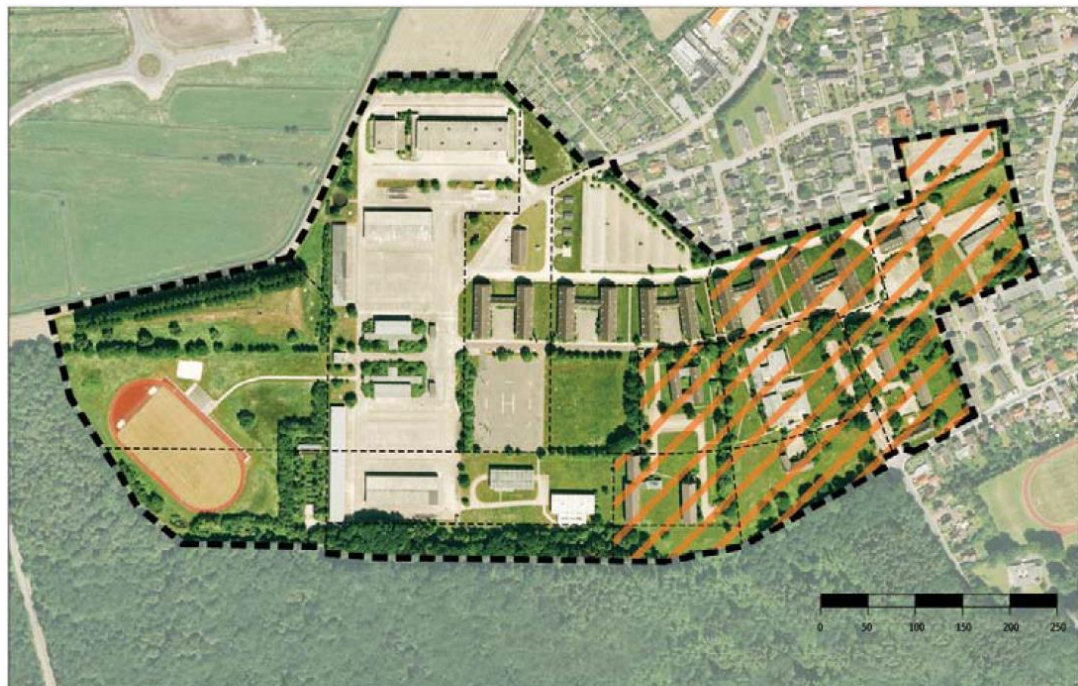
## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Ausmaß eines solchen Wohngebietes [...] entsprechend langfristig [dem] zu erwartendem Bedarf festzulegen [ist].“<sup>5</sup>

Die Untersuchung von Planungsalternativen für die Ausweisung eines vergleichbar großen, zusammenhängenden Wohngebietes innerhalb der Stadt Varel hat keine geeigneten Standorte ergeben. In jüngster Vergangenheit wurden bereits große zusammenhängende Wohnbaugebiete im Ortsteil Büppel (Bebauungsplan Nr. 177 „Im Tulpengrund“) und in der Stadt im Bereich Tweehörnweg (Bebauungsplan Nr. 63) und an der Hafenstraße (Bebauungsplan Nr. 201) ausgewiesen, welche nur noch im letzteren Fall über freie Grundstücke verfügen.

Die Diskussion zur Standortsuche bzw. Auswahl und Eignung von Wohnbauflächen innerhalb des Kasernengeländes findet sich in dem vom Ingenieurbüro Boner + Partner im Jahre 2010 ausgearbeiteten und von der Stadt Varel beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan zur Konversion der Friesland-Kaserne in Varel.

Abb.: Nutzungspotenziale: Fläche für Wohnen, allgemein <sup>6</sup>



Nutzungspotenziale: Fläche für Wohnen, allgemein (ca. 10,59 ha)

**BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN • STRUKTURIERER • INGENIEURE  
31.08.2010

Im Rahmen der Analyse wurde eine Vorzugsfläche für Wohnnutzung herausgearbeitet und im weiteren Verlauf unter Diskussion verschiedener Nutzungskonzepte

<sup>5</sup> Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 80.

<sup>6</sup> Quelle: Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 80.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

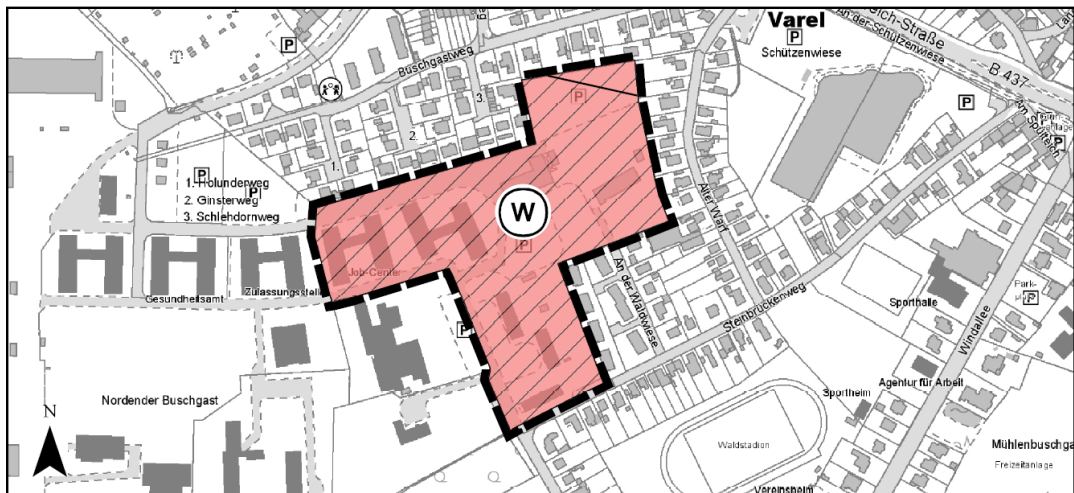
mit in den Konzeptvorschlag für die Umwandlung der Frieslandkaserne aufgenommen.

### 4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Da sich der Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“ mit seinen Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (27. Änderung) geändert.

Anstatt einer „Fläche für Gemeinbedarf“ wird die Darstellung „Wohnbauflächen“ in Anlehnung an die nördliche, östliche und südliche Darstellung gewählt; hieraus lässt sich in der verbindlichen Bauleitplanung ein „Allgemeines Wohngebiet“ entwickeln. Die im Nordosten verlaufende Richtfunktrasse wird dabei nachrichtlich übernommen.

Abb.: Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel



### 5. Altlasten

Im Jahre 2013 wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ein Exposé für einen Großteil der Frieslandkaserne herausgegeben. Im Vorfeld wurden diverse Altlastenuntersuchungen erstellt. Diese Untersuchungen ergaben, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches unterirdische Personenschutzräume (Bunker) im Untergrund befinden. Darüber hinaus ergab die Historische Recherche (Phase I) in Verbindung mit der darauf aufbauenden Orientierenden Untersuchung (OU, Phase IIa) hinsichtlich der Beurteilung der Altlastensituation, dass für eine vertiefende Recherche zur Historie und eine weitere Bearbeitung keine Veranlassung vorliegt. „Es besteht somit auch kein Anfangsverdacht. Die empfohlenen Bodenuntersuchungen auf bestimmten Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) wurden im Rahmen der OU mit dem Ergebnis durchgeführt, dass eine Gefährdung „aufgrund der grundsätzlich geringen Schadstoffgehalte an den im Rahmen der Phase II a untersuchten KVF nicht“ besteht. „Lokale Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Auf den KVF sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Bei Bauarbeiten und Rück-

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

bauarbeiten, die in den Boden eingreifen, sollte eine fachgutachterliche Begleitung [...] erfolgen“<sup>7</sup>. Es ist zudem davon auszugehen, dass in den beiden großen H-Gebäuden im Norden des Geltungsbereiches eine PAK-Belastung<sup>8</sup> der Raumluft vorliegt, da diese jedoch abgebrochen werden, wurde eine weitere Untersuchung nicht als notwendig erachtet.<sup>9</sup>

Zusätzlich zu diesen Erkenntnissen wurde wegen des nicht grundsätzlichen Ausschlusses von gefährlichen Stoffen und Altlasten innerhalb des Gebietes ein Gebäudeschadstoffkataster von der Firma Krauss & Partner GmbH erstellt. Hinsichtlich möglicher Belastungen des Bodens werden vorab Bodenproben auf dem Gelände entnommen und untersucht. Sollte verunreinigter Boden gefunden werden, wird dieser fachgerecht entsorgt.

Hinsichtlich des Abrisses der Kasernengebäude auf dem Gelände besteht eine Genehmigung von Seiten der Stadt Varel. Im Einzelfall muss im Rahmen einer Abbruchgenehmigung geklärt werden, wie mit den anfallenden Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Erschütterungen) zum Schutze der Umgebung/ umgebenden Wohnbebauung umgegangen wird bzw. welche Methoden oder Verfahren angewendet werden.

Es ist festzuhalten, dass der Umgang mit Verunreinigungen oder Belastungen von Gebäuden oder Boden in gesonderten Genehmigungsverfahren außerhalb dieser Bauleitplanung geregelt wird.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt derzeit von Süden und ist wie unter Punkt 0 beschrieben auch über den Westen geplant. Vom südlichen Steinbrückenweg ausgehend zweigt die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes („Planstraße A“) ab und verläuft in Verlängerung der Waldstraße nach Norden. Am westlichen Ende des Änderungsbereiches befindet sich eine Anschlussmöglichkeit an Verkehrsanlagen zur Durchfahrt des Kasernenbereiches (Verweis auf den Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“). Durch das übergeordnete Erschließungskonzept für die Frieslandkaserne ist für das Wohngebiet die Anbindung an die Innenstadt und somit an eine Richtungsverteilung gesichert. Die innere Erschließung des Gebietes soll über weitere öffentliche Durchfahrts- und Erschließungsstraßen erfolgen und durch Rad- und Fußgängeranbindungen ergänzt werden.

---

<sup>7</sup> Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) (27.08.2013): Exposé, S. 4.

<sup>8</sup> PAK: Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe, die krebserregende, erbgutverändernde und/oder fortpflanzungsgefährdende Eigenschaften haben.

<sup>9</sup> Vgl.: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) (27.08.2013): Exposé, S. 4f.

## **27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung**

### **7. Umweltbericht**

#### **7.1. Kurzdarstellung der Inhalte der 27. Flächennutzungsplanänderung**

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

Entsprechend eines städtebaulichen Rahmenplans 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.

In der vorliegenden 27. Flächennutzungsplanänderung soll nun eine Wohnbaufläche im östlichen Teilbereich der ehemaligen Kaserne dargestellt werden.

Parallel hierzu wird Bebauungsplan 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“ aufgestellt, in dem ein allgemeine Wohngebiete, Verkehrs- und Grünflächen festgelegt werden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von knapp 5,5 ha. Die Erschließung kann über die Waldstraße oder Steinbrückenweg von Süden sowie über die in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 221 festgelegte Verkehrsfläche von Westen erfolgen.

#### **7.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

##### **7.2.1. 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. Direkt im Süden grenzt aber das Landschaftsschutzgebiet Vareler Geest an, das sich von Varel weiter nach Westen bis nach Seghorn zieht.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Oberflächengewässer 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 Planbereiches liegen jedoch keine Oberflächengewässer. Im südlich 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.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend liegen Waldflächen. Demnach ist auch das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002, zuletzt geändert am 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353) zu beachten.

### 7.3. 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 gekennzeichnet 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 bisher als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung fest. Hieran grenzen im Norden und Osten Wohnbauflächen an. Im Süden liegt eine Fläche für die Forstwirtschaft, die auch als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist.

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

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.

Der Änderungsbereich selber zählt zu den Siedlungsbereichen, der angrenzende Wald wird zum Teil als Gebiet mit großer Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

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 übernimmt das vorhandene Landschaftsschutzgebiet Varelser Wald und kennzeichnet die weiter westlich verlaufende Nordender Leke mit dem Ziel der Renaturierung des Gewässers.

Derzeit liegt der Entwurf des Landschaftsrahmenplans 2015 des LK Friesland vor. Das Zielkonzept sieht eine umweltverträgliche Nutzung für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vor; besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Änderungsbereich werden nicht vorgeschlagen.

Die Stadt Varel besitzt einen Landschaftsplan. Dieser kennzeichnet in den verschiedenen Grundlagenkarten das Gebiet immer als versiegelten Bereich bzw. als Siedlungsgebiet. Der westliche Bereich der Frieslandkaserne wird jedoch als Suchraum für Waldaufforstungen angegeben.

### 7.4. Beschreibung des Planungsraumes

#### 7.4.1. Nutzungen

Der Planbereich gehörte zur ehemaligen Frieslandkaserne Varel, die 2007 geschlossen wurde. Seitdem liegt das Gebiet ungenutzt und verschlossen.

#### 7.4.2. Naturräumliche Lage

Das Gebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit der Zeteler, Bockhorner und Varelser Marsch. Es liegt von ca. 6,50 m im Norden bis 9,80 m im Süden hoch. Potentiell natürliche Vegetation sind Buchen-Eichenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder.

### 7.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

#### 7.5.1. Luft / Klima / Lärm / Erschütterungen

##### 7.5.1.1. 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 Winter-

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

monaten bei, so dass die Durchschnittstemperaturen im Winter bei 4° C und im Sommer bei 13° C liegen (Durchschnittstemperatur 9° C).<sup>10</sup>

Mit durchschnittlich ca. 811 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus süd- bis westlichen 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 vorhandener Siedlungsflächen, aber auch angrenzend an das große Waldgebiet des Vareler Waldes, das eine ausgleichende Wirkung auf das Siedlungsklima hat. Lokalklimatisch bedeutsame Frischluftschneisen sind aufgrund des geringen Höhenunterschiedes sowie der ohnehin hohen Windgeschwindigkeit nicht vorhanden. Innerhalb des Gebietes selber tragen die großflächigen Versiegelungsgebiete zu einer schnelleren Erhitzung der Luft bei, die jedoch durch die Winde schnell ausgeglichen werden.

### Immissionssituation

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

### Lärm

Mögliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet kommen

- von der Autobahn A 29 im Westen,
- dem Gewerbegebiet im Westen,
- der geplanten Festwiese im Südwesten
- den Sportanlagen in Südosten.

Um die vorhandene Lärmbelastung des Plangebietes zu ermitteln, wurde ein Lärmgutachten erstellt.<sup>11</sup> Grundlage der Beurteilung bilden die Orientierungswerte der DIN 18005:

---

<sup>10</sup> Nibis Kartenserver, Mai 2014

<sup>11</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 220 „Umnutzung Friesland-Kaserne“ der Stadt Varel, erstellt vom Institut für technische und angewandte Physik itap, Oldenburg, Jan. 2016

**27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung**

| Beurteilungszeiträume | Gewerbliche<br>Geräuschimmissionen | Verkehrsbedingte<br>Geräuschimmissionen |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Tags 6 bis 22 Uhr     | 55 dB(A)                           | 55 dB(A)                                |
| Nachts 22 bis 6 Uhr   | 40 dB(A)                           | 45 dB(A)                                |

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen aus Freizeitanlagen (Festwiese) werden die Richtwerte der TA Lärm herangezogen.

| Beurteilungszeiträume                                            | Immissionsrichtwerte nach TA Lärm<br>für allgemeine Wohngebiete |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Tags 6 bis 22 Uhr                                                | 55 dB(A)                                                        |
| Nachts 22 bis 6 Uhr                                              | 40 dB(A)                                                        |
| Seltene Ereignisse (bis max. 18. Kalendertagen im Jahr) Tagsüber | 70 dB(A)                                                        |

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden auf dem gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Es sind keine Konflikte zu erwarten.

Bei der Ermittlung des Verkehrslärms wurden die Autobahn, die Bundesstraße sowie eine Verbindungsstraße von Westen zur Waldstr. berücksichtigt. Während die prognostizierten Tageswerte unterhalb der zu beachtenden Orientierungswerte liegen, überschreiten die Werte in der Nacht die Orientierungswerte um max. 5 dB(A). Hierbei spielt vor allem der Parkplatz an der Karl-Nieraad-Str. sowie die neue Verbindungsstraße nach Westen die ausschlaggebende Rolle. Aus diesen Werten ergibt sich die Notwendigkeit, im Zuge der Bebauungsplanung Lärmpegelbereiche I und II im Plangebiet festzusetzen.

Die Festwiese besteht heute noch nicht, wird aber im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen und bei der Lärmberechnung daher mitberücksichtigt. Auch hier kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass unter Beachtung der zulässigen seltenen Ereignisse und bei einer Ausrichtung von Lautsprechern nach Westen keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung zu erwarten sind.

Auch die Immissionen von der Sportanlage Windallee werden als unproblematisch beurteilt.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 7.5.1.2. Auswirkungen der Planung

#### Klima

Da das Gebiet heute bereits bebaut ist, wird, auch wenn der Versiegelungsgrad leicht zunimmt, aufgrund der Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Änderung des Klimas zu erwarten sein. Kleinräumig Veränderungen der Temperatur und der Windgeschwindigkeit werden aufgrund des vorherrschenden Klimas mit stetigen und zumeist kräftigen Winden schnell ausgeglichen.

#### Lärmimmissionen

Lärmimmissionen sind vermehrt im Zuge der notwendigen Abriss- und Bauarbeiten zu erwarten.

Genauer Angaben sind in diesem Stadium der Planung noch nicht zu treffen; es müssen aber bei allen Bauarbeiten die Vorgaben der entsprechenden Vorgaben des Immissionsschutzrechtes zum Baustellenlärm eingehalten werden.

Zur Entlastung der angrenzenden Wohnbereiche durch den Bauverkehr soll dieser soweit möglich über die Panzerstraße geleitet werden.

Die Stadt Varel erwartet keine wesentliche Beeinträchtigung in den angrenzenden Siedlungsbereichen durch den Anliegerverkehr zum neuen Baugebiet, zumal durch den BP 221 eine weitere Anbindungsmöglichkeit nach Westen geschaffen wird.

#### Staubimmissionen

Immissionen mit Stäuben sind kurzzeitig vor allem beim Abriss der vorhandenen Gebäude und versiegelten Bereiche zu erwarten. Eine genaue Einschätzung der Immissionen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich; es müssen hierbei die emissionsrechtlichen Vorgaben des Immissionsschutzrechtes eingehalten werden. Dies muss im Zuge der Planung und Genehmigung der Abrissarbeiten beachtet werden. Genauere Aussagen sind zu diesem Planungsstand nicht möglich.

Um zumindest eine optische Abgrenzung der vorhandenen Wohngebiete zu den Abrissarbeiten sicherzustellen, sollte in der Bebauungsplanung eine Randabgrünung zu den angrenzenden Wohnbereichen soweit festgelegt werden.

Langfristige Immissionen sind aus dem Wohngebiet nicht zu erwarten.

#### Erschütterungen

Ein weiteres wesentliches Problem bei dem Abriss, insbesondere der Bunker, sind die zu erwartenden Erschütterungen. Genauere Angaben hierzu sind zum jetzigen Planungsstand noch nicht möglich; auch hier sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bei der weiteren Planung und Genehmigung der Abrissarbeiten einzuhalten.

#### Lichtimmissionen

Wesentliche zunehmende Lichtimmissionen, die über das übliche Maß innerhalb von Siedlungsbereichen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Eine Belastung des angrenzenden Waldökosystems ist nicht zu befürchten.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 7.5.2. Boden

#### 7.5.2.1. Bestand

Im Plangebiet lagen ursprünglich Pseudogleye, d.h. sandige Böden, die unter Einfluss des temporären Stauwassers über Tonschichten (wechselfeuchte Standorte) entstanden. Allerdings sind die natürlichen Böden hier nur noch teilweise 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.

Eine Kartierung ergab, dass heute 56% der Gesamtfläche versiegelt (Gebäude, Verkehrsflächen etc., 3,05 ha) ist.

*Abb.: Karte der nicht versiegelten Flächen*



## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Darüber hinaus ist das Vorliegen von Altlasten aufgrund der militärischen Nutzung nicht vollständig auszuschließen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist in ihrem Exposé zu den Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne vom August 2013<sup>12</sup> auf die zu erwartenden Altlasten eingegangen. Hiernach liegt kein Anfangsverdacht hinsichtlich von Bodenbelastungen vor. Auch auf den Kontaminationsverdachtsflächen konnten im Rahmen von orientierenden Untersuchungen keine Gefährdung aufgrund der grundsätzlich geringen Schadstoffgehalte festgestellt werden. Lokale Verunreinigungen sind jedoch nicht auszuschließen. Das Bundesamt für Immobilienaufgaben empfiehlt daher, bei Bauarbeiten und Rückbauarbeiten, die in den Boden eingreifen sollten, eine fachgutachterliche Begleitung durchzuführen.

Im Zuge der Planung wird daher ein weiteres Bodengutachten die Altlasten im Planungsbereich ermitteln und Hinweise für ihre gefahrlose Beseitigung erstellen.

Die Ergebnisse werden, sobald sie vorliegen, im Umweltbericht mit aufgenommen.

### 7.5.2.2. Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, mit Ausnahme der Hauptwache sämtliche Gebäude und Verkehrsflächen zu beseitigen. In diesem Zusammenhang werden auch die ermittelten Altlasten ordnungsgemäß entsorgt. Unberührter, gewachsener Boden wird nach diesen Maßnahmen nur noch in geringem Anteil auf den Flächen vorhanden sein.

Im Zuge der Entwicklung der Wohnbauflächen sind die Anlage von neuen Verkehrsflächen sowie neuen überbaubaren Flächen zu erwarten. Insgesamt ist ein Versiegelungsgrad von ca. 65 % wahrscheinlich, d.h. eine Zunahme der Versiegelung um 11 % gegenüber dem heutigen Versiegelungsgrad von 56 %.

In weiten Bereichen werden sich nach den umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Gärten und Grünflächen neue Bodenstrukturen entwickeln müssen.

### 7.5.3. Grundwasser, Oberflächengewässer

#### 7.5.3.1. Bestand

Nach dem Nibis-Karten-Server des LBEG liegt die Grundwasseroberfläche im Planbereich bei ca. 1 bis 5 m über NN; bei einer Höhenlage von ca. 6,50 bis über 9 m steht das Grundwasser relativ niedrig an. Auch die Ausbildung des Pseudogley zeigt, dass im Planbereich nicht das Grundwasser der ausschlaggebende Faktor der Bodenbildung war, sondern temporäres Stauwasser über den anstehenden Ton-schichten.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 bis 250 mm/a, was eine mittlere Grundwasserneubildungsrate anzeigt. Das Schutzpotential des Bodens bezüglich des Grundwassers wird im NIBIS-Kartenserver allerdings als gering angegeben.

---

<sup>12</sup> Exposé: Wohnen, betreutes Wohnen, Freizeit, Tourismus, Kultur und Gewerbe (ehemalige Frieslandkaserne, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 27.08.2013

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Eine Nutzung des Grundwassers findet nicht statt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

### 7.5.3.2. Auswirkungen der Planung

Die zunehmende Versiegelung der Sondergebiete kann zu einer gewissen Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Durch das Auffangen des überschüssigen Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltegewässers können die Auswirkungen auf die Versickerung des Oberflächenwassers verringert und damit die Neubildung von Grundwasser erhöht werden. Detaillierte Planungen hierzu sind im Rahmen der Bebauungsplanung auszuführen.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Abriss und Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen. Auch durch die ordnungsgemäße Entsorgung der Altlasten soll die Gefährdungssituation des Grundwassers verbessert werden.

Das überschüssige Oberflächenwasser, das im Geltungsbereich anfällt, fließt zum überwiegenden Teil über eine Regenwasserkanalisation zum bereits genehmigten und zum großen Teil realisierten Regenrückhaltebecken im Westen des ehemaligen Kasernengeländes. Von hier kann es gedrosselt in die Nordender Leke geleitet werden. Das Regenrückhaltebecken ermöglicht nicht nur die quantitativ ausgeglichene Abführung des Oberflächenwassers in das Fließgewässer, sondern auch eine gewisse Beruhigung des ankommenden Wassers und damit eine mögliche Absetzung von Schwebstoffen.

Lediglich in einem kleinen Teil des Geltungsbereiches soll aufgrund der niedrigen Topografie das überschüssige Oberflächenwasser direkt in die Mischkanalisation und von dort in die Kläranlage geleitet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch die Ableitung des Oberflächenwassers werden somit vermieden.

### 7.5.4. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

#### 7.5.4.1. Bestand

Biotopbestand

Der Planungsbereich wurde bis 2007 als Kaserne genutzt. Hier liegen daher große Bereiche, die mit Gebäude bebaut sind oder als Verkehrs- und Parkplatzflächen oder sonstige Plätze versiegelt sind.

Diese Bereiche sind heute noch als versiegelte Flächen vorhanden, werden jedoch in unterschiedlich starkem Maße inzwischen von Stauden und Gehölze bewachsen. Häufig vertreten sind hierbei:

Rainfarn, Cotoneaster, Goldrute, Weidenröschen, Habichtskraut, gewöhnlicher Beifuß, als Gehölze Birken, Salweide sowie Ziergehölze aus benachbarten Bereichen, wie z.B. Sommerflieder.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Weitere Bereiche sind bis heute als Grünflächen erhalten und wurden bisher auch regelmäßig gemäht. Aber auch hier entwickeln sich zum Teil, z.B. an Häuserwänden, Sträucher und Bäume (z.B. Salweide und Birke).

Pflanzbereiche mit Sträuchern, z.B. um Parkplatzflächen sind heute üppig entwickelt und breiten sich aus.

Am auffallendsten sind einige Baumbestände. Hier sind insbesondere die Eichenreihe an der Zufahrt entlang der Hauptwache sowie mehrere mächtige Eichen am Ende dieses Zufahrtweges zu nennen. Weitere größere Einzelbäume stehen z.B. im Bereich der Hauptwache und auf der Grünfläche im Bereich der Bunker. Man findet hier z.B. Spitzahorn, Silberahorn, Eichen, Birken, Buchen, Pappeln etc.

Der Gehölzaufwuchs ist zum Teil bereits so weit fortgeschritten, dass das Forstamt Neuenburg festgestellt hat, dass die Gehölzbestände bereits zum Teil als Wald angesprochen werden müssen. Hierbei handelt es sich zum einen um den Bestand älterer Eichen am Kreuzungsbereich der Planstraßen A und B, zwischen denen sich Birken und Weiden aus natürlicher Ansamung gesellt haben. Insgesamt wurde hier vom Forstamt eine Fläche von 0,1 ha als Wald abgegrenzt. Der zweite Waldbereich mit einer Größe von 0,15 ha liegt um und auf den Bunkern am Ende der Planstraße D; aufgebaut auf verschiedenen schwachen bis mittlerem Baumholz, u.a. mit Spitzahorn, Ebereschen, Silberahorn. Auch der Gehölzbestand außerhalb des Bebauungsplans, der sich entlang der Planstraße A entlangzieht (ca. 0,2 ha) wird vom Forstamt Neuenburg als Waldbestand angesprochen.

### Tierwelt

Im Planbereich ist vor allem mit gehölzbewohnenden Brutvögeln zu rechnen. Bruthöhlen konnten jedoch bei einer Begehung der Flächen nicht festgestellt werden.

Die Gebäude wurden auf ihre Funktion als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse begutachtet.<sup>13</sup> Hiernach konnten trotz Eignung einiger Gebäude keine Fledermausquartiere festgestellt werden.

Es konnten Marderspuren in den Gebäuden beobachtet werden.

Schleiereulennester wurden nicht gefunden, allerdings konnten 2015 in dem östliche H-Gebäude (Gebäude 1a) zahlreiche Speiballen gefunden werden, die auf die zeitweise Anwesenheit der Schleiereulen hinweist.

Schleiereulen brüten in dunklen, geräumigen Nischen/ Höhlen innerhalb von Gebäuden (z. B. in Dachböden, Türmen von Kirchen, Scheunen, Schuppen); häufig werden hierfür auch gerne Nistkästen angenommen. Der Brutplatz wird oft über Jahre beibehalten.<sup>14</sup> Die Brutplätze müssen marderfrei sein. Neben den Nistplätzen werden als Tagesruhestätte oft weitere Nischen in unmittelbarer Umgebung des Nistplatzes sowie ggf. deckungsreiche Baumgruppen genommen. Die Schleiereule

---

<sup>13</sup> Büro für Biologie und Umweltplanung, Dr. Roßkamp, Begehungsprotokoll von der Frieslandkaserne am 03.11.2015

<sup>14</sup> [www.naturschutzinformation-nrw.de/artenschutz/](http://www.naturschutzinformation-nrw.de/artenschutz/)Jan2016

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

tritt im Winter oft als Strichvogel auf, so dass auch im Winterhalbjahr mit einem vorübergehenden Auftreten der Schleiereule zu rechnen ist.

Das Vorkommen in der Frieslandkaserne, Gebäude 1a (östliches H-Gebäude, siehe Begehungsprotokoll), ist nach dem Begehungsergebnis kein Brutplatz. Es fehlt der Nistplatz; das Dach bietet keine günstigen Strukturen zur Nistanlage auf. Darüber hinaus stellt das Vorkommen des Steinmarders in dem H-Gebäude einen wesentlichen negativen Faktor dar, somit bietet das Gebäude daher höchstens einen Ruheplatz für die Schleiereule.

Bei dem Vorkommen in der Frieslandkaserne handelt es sich daher vermutlich um eine zeitweise genutzte Ruhestätte der Schleiereule. Aufgrund der gefundenen Speiballen, die in dem Gebäude nicht schnell verrotten und daher auch älteren Datums sein können, konnte nicht geschlossen werden, ob es sich hier um eine aktuelle regelmäßig aufgesuchte Ruhestätte handelt oder nur unregelmäßige Besuche stattfinden.

Um dies genauer zu ermitteln, wurden vom 29.01.2016 bis zum 07.06.2016 weitere Untersuchungen durch das Büro für Biologie & Umweltplanung, Dr. Tim Roßkamp, durchgeführt. Hierzu wurde zuerst der Dachboden des H-Gebäudes von Speiballen gereinigt und dann in der restlichen Winterzeit sowie in der Brutzeit anhand von neuen Speiballen beobachtet, ob sich die Schleiereule hier regelmäßig aufhält. Die Beobachtungen wurden durch die Installation einer Wildkamera auf dem Dachboden ergänzt. In dieser Zeit konnten keine neuen Speiballen in dem Gebäude gefunden werden; auch die Wildkamera gab keinerlei Hinweise auf die Anwesenheit einer Schleiereule. Nach diesen Ergebnissen besitzt die Schleiereule keinen regelmäßig genutzten Aufenthaltsort oder eine Nistplatz in dem H-Gebäude (Gebäude 1a).

### 7.5.4.2. Auswirkungen der Planung

Im Planbereich werden voraussichtlich alle oder fast alle Gebäude und befestigten Flächen beseitigt. Hierzu zählen z.B. auch Bunkerbereiche und befestigte Flächen. Hierdurch findet eine großflächige Einebnung des gesamten Bereiches statt.

Um zumindest die entlang der heutigen Zufahrt von Süden wachsenden Großgehölze (Eichen) zu erhalten, sollte im Rahmen der Bebauungsplanung eine sinnvolle Nutzungsfestlegung erfolgen, durch die die mächtigen Eichen weitgehend erhalten werden können.

Um jegliche Störungen der Tierwelt im Sommer zu vermeiden, ist es notwendig, die Räumungsarbeiten, d.h. die Beseitigung der Vegetation, der Gebäude und der versiegelten Flächen im Winterhalbjahr durchzuführen. Hierdurch werden die Störungen der Tiere zur Brut- und Aufzuchtzeit, die sich im Plangebiet aufhalten, vermieden.

Geprüft wurde auch, ob durch zunehmenden Straßenverkehr Beeinträchtigungen im Vareler Wald durch Stickstoffeinträge zu erwarten sind. Im Folgenden werden Aussagen aus dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes 2015 zur Einschätzung eventueller Auswirkungen des zunehmenden Straßenverkehrs am Vareler Wald herangezogen:

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Hiernach 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 Entwurf zum Landschaftsrahmenplan wird im Landkreis Friesland als stickstoffempfindlicher Biototyp 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).

Eine Zuwegung zu dem Baugebiet wird u.a. über die Waldstraße verlaufen. Aufgrund der begrenzten zusätzlichen Verkehrsbelastung kann hier nicht mit einer erheblichen zunehmenden Belastung des Waldökosystem gerechnet werden.

Darüber hinaus sind die Waldbereiche an der Waldstraße mit einem dichten Waldmantel begrenzt, so dass es innerhalb des Waldes voraussichtlich nicht zu einer wesentlichen Deposition von Stickstoff kommen wird; vielmehr ist anzunehmen, dass die überwiegend westlichen Winde zu einer schnellen Verdriftung der Stickstoffabgase führen werden.

### 7.5.5. Landschaftsbild

#### 7.5.5.1. Bestand

Der Planbereich wird durch die hohe Anzahl der Nutz- und Wohngebäude der ehemaligen Kaserne geprägt. Durch die seit Jahren fehlende Nutzung wirken viele Gebäude herunterkommen; zum Teil sind Fenster und Türen beschädigt; von einem Gebäude ist der Dachstuhl abgebrannt.

Die Außenflächen wurden auch nur noch sehr eingeschränkt gepflegt, so dass sich insbesondere in Gebäudenähe einige Gehölze ausgebreitet haben.

Da die Kaserne aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist, wirkt sie lediglich als Kulisse für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Hier ist sie insgesamt eher als ortsbildbeeinträchtigendes Element zu beurteilen.

Innerhalb des Kasernengeländes sind jedoch einige Bäume vorhanden, die als ortsbildprägend zu beachten sind. Hier ist die Eichenreihe zu nennen, die entlang der Erschließungsstraße verläuft und durch Gehölze auf der gegenüberliegenden Seite außerhalb des Änderungsbereichs ergänzt wird. Am eindrucksvollsten sind die Eichen, die am Ende der geraden Erschließungsstrecke gegenüber dem westlichen H-Gebäudes stehen.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

Weitere größere Gehölze wachsen um die alten Bunkerstandorte im Südosten und im Bereich der alten Hauptwache. Hierbei handelt es sich um Eichen, Birken, Spitzahorn, Silberahorn.

### 7.5.5.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das Landschaftsbild vollständig geändert. Im Bebauungsplan soll daher festgelegt werden, dass zumindest die ortsbildprägenden Eichen an der Erschließungsstraße sowie die randlichen Grünstreifen weitestgehend erhalten werden.

### 7.5.6. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die alten Gebäude der Kaserne Friesland stehen nicht unter Denkmalschutz.

Ebenso stellen die Gebäude Sachwerte dar, die jedoch aufgrund des langen Leerstandes, von Einbrüchen und Hausbrand stark mitgenommen sind. Eine Renovierung dieser Gebäude ist bei Umsetzung des Planungszieles nicht oder nur begrenzt möglich.

Bei dem Abriss der militärischen Einrichtungen sind Erschütterungen nicht auszuschließen. Im Zuge der Genehmigungen ist die Unbedenklichkeit für die angrenzenden Wohnbereiche zu beachten.

### 7.5.7. Mensch

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen mehr. Angrenzend liegen jedoch im Norden und Osten Siedlungsbereiche. Bis auf die Mehrfamilienhäuser an der Waldwiese sind die Siedlungsbereiche durch eine durchgehende Gehölzreihe abgegrenzt. Weiter westlich im übernächsten H-Gebäude liegt heute das Dienstleistungszentrum des LK Friesland, das über die Panzerstr. und die Karl-Nieraad-Straße erschlossen ist.

Grundsätzlich ist durch die Anlage des Wohngebietes auf dem Kasernengelände nicht mit einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung bzw. der Nutzung als Dienstleistungszentrum zu rechnen.

Belastungen sind jedoch vorübergehend durch die Abrissarbeiten zu erwarten. Es ist mit Staub- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen zu rechnen.

Eine genauere Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und die Festschreibung von ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen erfolgt im Zuge der Planung und Genehmigung der Arbeiten. Hierbei sind die verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu Lärm, Staub und Erschütterungen zu beachten.

Aus planerischer Sicht werden die umlaufenden Gehölzstreifen festgesetzt, so dass diese als optische Schutzbepflanzung erhalten werden sollen.

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

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

dauerhaften relevanten lufthygienischen Belastungssituationen durch die Anlage des Wohngebietes und den hierdurch hervorgerufenen Verkehr entstehen.<sup>15</sup>

## 7.5.8. Wechselwirkungen

| Schutzgut                  | Beeinträchtigung des Schutzgutes                                                                                              | Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern | Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klima / Luft / Lärm</b> | Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen                                                                                   |                                          |                                                                                                                                                                             |
|                            | Luft/Lärm/Erschütterungen: baubedingt zu erwarten, aber genaue Festlegung von Schutzmaßnahmen im Zuge der Abrissgenehmigungen | Tierwelt / Pflanzenwelt                  | Maßnahmenumsetzung im Winterhalbjahr soll Auswirkungen vermeiden                                                                                                            |
|                            |                                                                                                                               | Mensch                                   | Erhebliche Beeinträchtigungen durch Regelung im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Abrissgenehmigung zu vermeiden                                                         |
|                            |                                                                                                                               | Sachgüter                                | Durch genaue Vorgaben im Zuge der Genehmigung zu vermeiden                                                                                                                  |
| <b>Boden</b>               | Gering 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 |

<sup>15</sup> Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des LK Friesland, 2015

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

| Schutzgut                         | Beeinträchtigung des Schutzgutes                                   | Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern | Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                    | Oberflächen-<br>gewässer                 | Erhöhung des Oberflächen-<br>abflusses und damit ver-<br>stärkte Periodizität des Was-<br>serabflusses mit Auswirkung<br>auf das Gewässerökosystem;<br>Vermeidung durch Regen-<br>rückhaltegewässer |
|                                   |                                                                    | Pflanzen- und<br>Tierwelt                | Verlust einiger Gehölzbe-<br>stände und Einzelbäume                                                                                                                                                 |
| <b>Grundwasser</b>                | Verlust der Grund-<br>wasserneubildung                             | Oberflächen-<br>gewässer                 | Erhöhung der Periodizität der<br>Gewässer und damit Auswir-<br>kungen auf Gewässerökosys-<br>teme; Vermeidung durch<br>Regenrückhaltegewässer                                                       |
| <b>Pflanzen- und<br/>Tierwelt</b> | Beseitigung der Vege-<br>tation und der Lebens-<br>räume für Tiere | Ortsbild                                 | Veränderung des Ortsbildes;<br>aufgrund der gesamten Neu-<br>gestaltung aber keine erheb-<br>liche Beeinträchtigung                                                                                 |
| <b>Landschafts-<br/>bild</b>      | Vollständige Neuge-<br>staltung                                    | --                                       | ---                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mensch</b>                     | ---                                                                | ---                                      | ---                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sach- und<br/>Kulturgüter</b>  | ---                                                                | ---                                      | ---                                                                                                                                                                                                 |

## 7.6. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Die Frieslandkaserne in Varel wurde 2007 geschlossen. Die Stadt Varel hat daraufhin einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt. Hiernach soll die Fläche der 27. FNP-Änderung als Siedlungsbereich genutzt werden. Alternative Nutzungsmöglichkeiten wurden demnach nicht verfolgt.

Würde der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, so läge das Gebiet weiterhin ungenutzt brach. Die „Rückeroberung“ des Gebietes durch Pflanzen und Tiere würde vermutlich weiter fortschreiten. Andererseits finden in diesem Bereich auch immer wieder Einbrüche etc. statt. Darüber hinaus bliebe die Problematik Altlasten ungeklärt.

Aus städtebaulicher Sicht stellt daher die nicht genutzte Kaserne einen städtebaulichen Problematik dar, die durch diese Planung aufgelöst werden soll.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 7.7. Anderweitige Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternative im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung bestehen nicht. Im Zuge der Bebauungsplanung sind verschiedene Gestaltungsalternativen für die Wohnbaufläche zu prüfen und abzuwägen.

### 7.8. 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. 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 Goldregenpfeifer, Blässgans, Pfeifente, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Rotschenkel, Lachmöwe, Sturmmöwe, Silbermöwe und Mantelmöwe.

Der Änderungsbereich 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.

### 7.9. 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,

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

- 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 Gehölzbrüter im Plangebiet zu erwarten; die Begehung 2015 der Gebäude ergab, dass sich zwar Schleiereulen in einem Gebäude aufgehalten haben, 2016 aber weder durch Gewölle noch durch die Wildkamera ein Nachweis für ein regelmäßiges Vorkommen gefunden wurde.

Fledermäuse konnten bei der Begehung der Gebäude nicht festgestellt werden. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 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.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

### 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).

Die Schleiereule hat sich zwar nach der Anzahl der 2015 gefundenen Speiballen gelegentlich im H-Gebäude aufgehalten, jedoch kann aufgrund der 2016 durchgeführten Untersuchungen nicht von einem regelmäßig besuchten Habitat gesprochen werden. Artenschutzrelevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.-

### Anlage- / Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Anlage und betriebsbedingte Störungen der besonders geschützten Biotope durch den Siedlungsbereich sind nicht mit der Flächennutzungsplanänderung 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).

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

---

Regelmäßige Lebensräume werden nicht betroffen. Fledermausquartiere in den Gebäuden konnten nicht festgestellt werden. Die dickeren Eichen mit möglichen Bruthöhlen werden durch die Planung erhalten.

Regelmäßige Schleiereulenfortpflanzungs- und -ruhestätten sind nicht vorhanden. Es kann von einer Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ausgegangen werden.

Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung und Gebäudebeseitigung von Oktober bis Februar sowie nach Klärung der Schleiereulenproblematik sind daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

### 7.10. Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Im Folgenden werden Maßnahmen dargestellt, die im Zuge der Bebauungsplanung aufgenommen und detailliert sowie verbindlich festgelegt werden sollen.

#### 7.10.1. Sicherung der Eichenbestände an der Haupteerschließungsstraße

Die mächtigsten Gehölze im Plangebiet sind an der Erschließungsstraße im südlichen Bereich vorhanden, Hierbei handelt es sich um stattliche Eichenbäume im Nahbereich des vorhandenen Straßenverlaufes. Diese sollten, soweit es die Erschließung zulässt, erhalten werden. Im Nahbereich der Bäume sind die Straßenbaumaßnahmen unter besonderer Beachtung der Wurzelbereiche der Bäume durchzuführen. GGF. ist ein oberirischer fachmännischer Rückschnitt notwendig.

Die Bäume sollen mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan versehen werden.

#### 7.10.2. Sicherung und Ergänzung der randlichen Gehölzbestände

Nach Norden ist das Kasernengelände mit einem dichten Gehölzbestand abgegrenzt. Dieser Gehölzbestand sollte erhalten werden. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke verhindert werden; denn die Gehölzbestände stellen einen gewissen Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Immissionen dar.

Durch Ergänzung der randlichen Eingrünung im Osten kann die Eingrünung der Wohnbaufläche verbessert werden.

#### 7.10.3. Durchgrünung der Wohnbauflächen

Vorgaben zum Erhalt und zur Bepflanzung von Grünflächen, zur Bepflanzung der Verkehrsflächen sowie zur Bepflanzung der privaten Gartenflächen kann ein Mindestmaß an Durchgrünung des neuen Wohngebietes sicherstellen. Entsprechende Festsetzungen sollte der Bebauungsplan zum Änderungsbereich enthalten.

### 7.11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, externe Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden zunehmenden Versiegelung und der Waldbeseitigung werden eine zusätzliche Kompensation für die Neugestaltung des Kasernengeländes sowie eine Ersatzaufforstung notwendig. Dieser werden im Rahmen der Bebauungsplanung exakt benannt.

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

## 7.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Varel beabsichtigt, das ehemalige Gelände der Frieslandkaserne neu zu planen. Im östlichen Bereich soll entsprechend des Gesamtkonzeptes ein Wohngebiet entstehen. In der 27. Flächennutzungsplanänderung wird dieses Gebiet daher als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erschließung kann über die Waldstraße/Steinbrückenweg sowie durch eine neue Verkehrsverbindung nach Westen entsprechend des derzeit in Aufstellung befindlichen BP 221 erfolgen.

Das Gebiet heute ist zu ca. 40 % versiegelt. Die nicht versiegelten Bereiche sind mit Scherrasenflächen, Ziergehölzen und naturnäheren Gehölzbeständen, die teilweise als Wald angesehen werden müssen, bewachsen.

Es ist mit folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen:

| Schutzgut                      | Auswirkungen auf das Schutzgut                                                                                       | Notwendige Vermeidung und Kompensation im Rahmen des Bebauungsplans                                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klima / Luft /<br/>Lärm</b> | Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                | Luft/Lärm: baubedingte kurzfristige Immissionen zu erwarten                                                          | immissionsschutzrechtliche Vorgaben zum Baustellenlärm, , zur Luftbelastung und zu Erschütterungen müssen eingehalten werden; Verkehrsführung zu Baubeginn über Panzerstraße                 |
| <b>Boden</b>                   | Zunehmende Versiegelung um 0,31 ha<br><br>ordnungsgemäße Beseitigung von Bodenbelastungen                            | Externe Kompensation                                                                                                                                                                         |
| <b>Grundwasser</b>             | Geringer Reduzierung der Grundwasserneubildung;<br><br>Beseitigung von pot. grundwassergefährdenden Bodenbelastungen |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Pflanzen- und Tierwelt</b>  | Beseitigung von Gehölzvegetation                                                                                     | Sicherung von Eichen an der Haupteinfahrtsstraße, Sicherung und Neuanlage von Gehölzstreifen, Anpflanzung von Bäumen an der Verkehrsfläche und auf den Baugrundstücken; externe Kompensation |
| <b>Landschaftsbild</b>         | Vollständige Neugestaltung                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

| Schutzgut                    | Auswirkungen auf das Schutzgut                           | Notwendige Vermeidung und Kompensation im Rahmen des Bebauungsplans |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b>                | Lärm- und Staubimmissionen durch Abriss- und Bauarbeiten | Sicherung der immissions-schutzrechtlichen Vorgaben                 |
| <b>Sach- und Kulturgüter</b> | Erschütterungen durch Abrissarbeiten                     | Sicherung der immissions-schutzrechtlichen Vorgaben                 |

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung und Beseitigung von Gehölzbeständen müssen externe Kompensationsmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungen durchgeführt werden. Diese werden im Zuge des Bebauungsplans bestimmt.

## 8. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (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 (NAGB-NatSchG),
- 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 Niedersächsi-

## 27. Flächennutzungsplanänderung, Begründung

schen 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**

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.

## 10. **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am ..... die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung beschlossen.

## 11. **Zusammenfassende Erklärung**

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

### Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 30.08.2016

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