

## 34. Flächennutzungsplanänderung Stadt Varel



### BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensvermerk.....	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Einordnung im Stadtgebiet .....	4
2.3 Bestand .....	5
2.4 Städtebauliches Konzept .....	5
3. PLANERISCHE VORGABEN .....	7
3.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm ..	7
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Varel .....	7
3.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan .....	9
4. INHALTE DER 34. FNP-Änderung.....	10
5. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	11
5.1 Erschließung.....	11
5.2 Gas- und Stromversorgung.....	11
5.3 Wasserversorgung.....	11
5.4 Abfallbeseitigung.....	11
5.5 Entwässerung .....	11
5.6 Fernmeldetechnische Versorgung .....	12
6. RECHTSGRUNDLAGEN .....	12
7. HINWEISE.....	12
7.1 Baunutzungsverordnung .....	12
7.2 Bodenfunde .....	12
7.3 Altlasten.....	13
7.4 Kampfmittel.....	13
7.7 Liste standortgerechter heimischer Gehölze .....	13
8. VERFAHRENSÜBERSICHT .....	13
9. UMWELTBERICHT.....	14
9.1 Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der FNP-Änderung .	14
9.2 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz.....	14
9.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	14
9.4 Planerische Vorgaben .....	15
9.5 Beschreibung des Planungsraumes .....	16

9.6	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	17
9.7	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....	23
9.8	Anderweitige Planungsalternativen .....	23
9.9	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....	23
9.10	Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften .....	24
9.11	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet .....	27
9.12	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	27
9.13	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	27
9.14	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27

## 1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Die Stadt Varel beabsichtigt im Bereich der ehemaligen Friesland Kaserne den Bebauungsplan Nr. 228 – Hospiz aufzustellen. Dafür wurde die Fläche des ehemaligen Lehrsaalgebäudes ausgewählt, das inzwischen abgebrochen wurde.

Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt, die Hospizbewegung Varel zu unterstützen und eine derartige Pflegeeinrichtung im zentrumsnahen Raum anzusiedeln. Für diesen Zweck wurde eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung bestehend aus der Hospizbewegung Varel, der Inneren Mission Bremen und der Stadt Varel gegründet. Ziel ist es ein stationäres Hospiz anzusiedeln und damit das gesundheitliche Angebot für schwerstkranke Menschen zu erweitern und zugleich die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes voranzutreiben. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 228 – Hospiz auf und ändert zum 34. Mal den Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHRENSVERMERK

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel am 14.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 – Hospiz und die 34. FNP-Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gemäß § 3 Abs. 1ff BauGB aufgestellt.

### 2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET

Der Geltungsbereich der 34. FNP-Änderung umfasst einen ca. 5.200 qm großen zentralen Teilbereich des früheren Kasernengeländes und befindet sich auf dem Flurstück 40/13, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung der FNP-Änderung zu entnehmen. Der ca. 34 ha große Gesamtbereich der ehemaligen Friesland Kaserne befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes. Das Gelände erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf eine Länge von 1.000 m und in Nord-Süd-Richtung zwischen Breiten von 250 bis 500 m. Eingefasst wird das Gelände östlich von einem bestehenden Wohngebiet, südlich vom Vareler Wald und dem Gewerbegebiet – Gewerbe- und Logistikpark, welches 2007 erschlossen wurde. Im Westen verläuft in einer Entfernung von 800 m Luftlinie die Autobahn A 29. Am nordöstlichen Rand des Kasernengeländes liegt zwischen Wohn- und Gewerbefläche eine Kleingartenanlage. Geographisch ist der Geltungsbereich

circa 800 m Luftlinie vom südwestlichen Ortszentrum und 200 m von der südöstlichen öffentlichen Sportanlage „Waldstadion“ entfernt.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die 4. FNP-Berichtigung, welche im Zuge der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 208 durchgeführt wurde. Der Bereich weist heute ein Mischgebiet aus. Der erste Bebauungsplan in der ehemaligen Friesland-Kaserne wurde zur Konversion einer der früheren Mannschaftsunterkünfte aufgestellt. Neben dem Bebauungsplans Nr. 205 wurde der FNP der Stadt Varel zum 17. Mal geändert und weist ein Sondergebiet, ein Gewerbegebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Zweckbestimmung als Parkfläche aus.

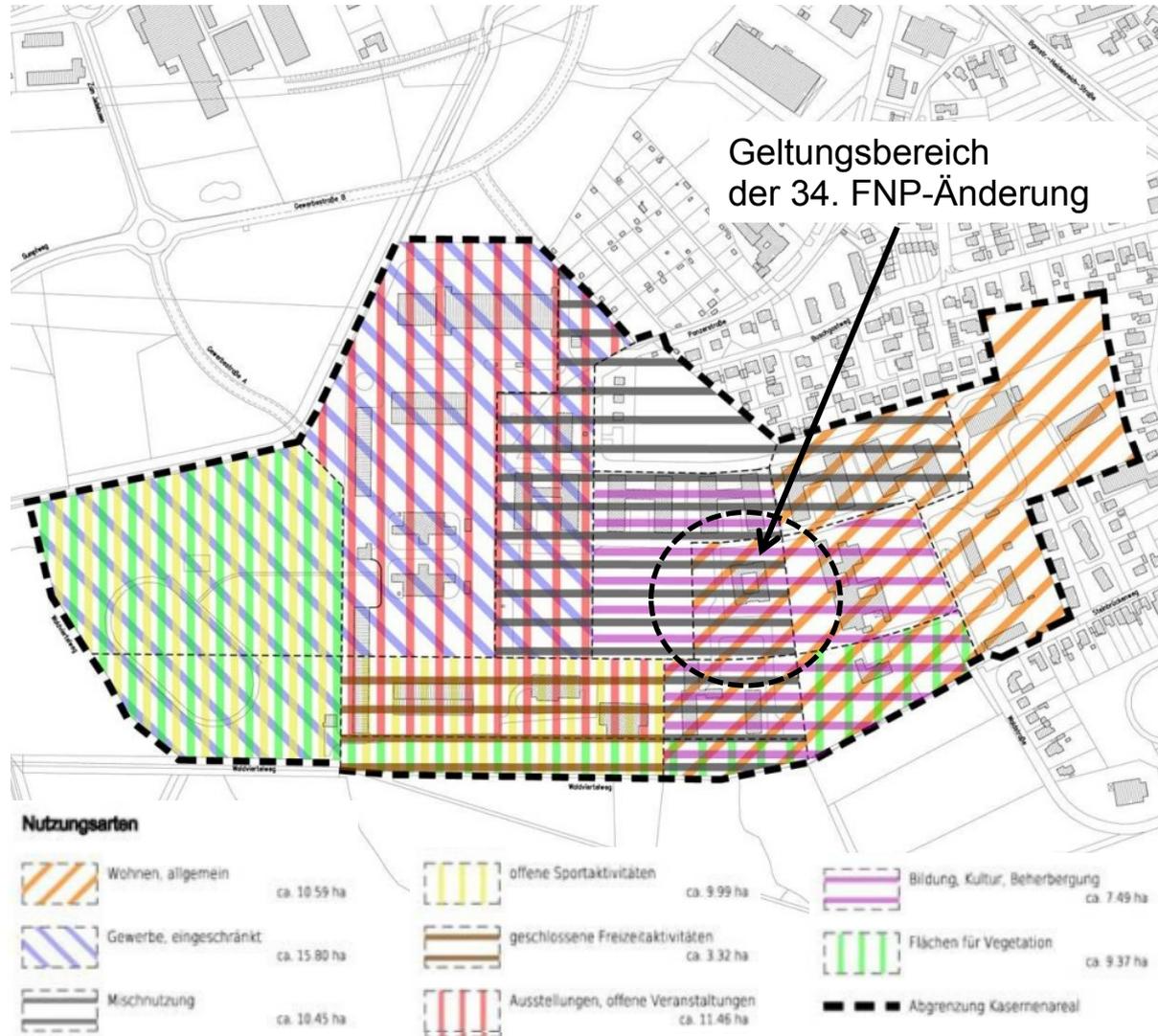
### 2.3 BESTAND

Im Plangebiet befand sich ein 2-stöckiges quadratisches Kasernengebäude mit Innenhof aus dem Jahr 1965, welches zu Schulungszwecken der Soldaten verwendet wurde. Dieses als nicht erhaltenswert betrachtete Gebäude ist bereits fachgerecht entfernt worden. Des Weiteren dient eine Zufahrt im Osten des Plangebietes als Grundstückerschließung für das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück. Die Freifläche um das ehemalige Lehrsaalgebäude war durch Scherrasen, größere Einzelbäume und Gehölzgruppen geprägt.

### 2.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nach der Schließung des Kasernengeländes im Jahr 2007 wurde im Rahmen der Konversion und zur Entwicklung des Geländes im Jahr 2010 ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Dieser von der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) und der Stadt Varel beauftragte Rahmenplan zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. Das Gelände soll optimal an die bestehende Stadtstruktur angebunden werden und eine Stärkung des gesamtstädtischen Raums herbeiführen. Die für zivile Nutzung erstmalig verfügbare Militärbrachfläche weist vielfältige Potenziale für zukünftige Nutzungsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Freizeit auf. Um die vielschichtige Nachfrage nach Grundstücken und Gebäuden befriedigen zu können, wurden Teilbereiche gebildet und auf ihre Funktionseignung untersucht. Im Rahmen dessen ergaben sich Potenzialflächen für Vegetation, offene Sportaktivitäten, Gewerbe, Ausstellungen sowie offene Veranstaltungen, geschlossene Freizeitaktivitäten, Mischnutzungen, Bildung, Kultur sowie Beherbergung und allgemeinem Wohnen.

Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungspotenziale und Geltungsbereich der 34. FNP-Änderung in der ehemaligen Friesland Kaserne Varel



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan – Konversion Friesland Kaserne Varel (07.12.2010) und eigene Darstellung.

Für den Geltungsbereich der 34. FNP-Änderung, wurden in der Alternative die Nutzungspotenziale allgemeines Wohnen, Mischnutzung, Bildung, Kultur sowie Beherbergung ausgearbeitet. Damit ergibt sich eine Mehrfacheignung des Bereiches. Die ermittelten Nutzungsmöglichkeiten werden auf Grund der kurzen Anbindung zur Innenstadt und im Sinne einer Staffelung hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit für Lärmimmissionen zwischen dem westlich geplanten Gewerbe und der östlich angedachten bzw. bestehenden Wohnbebauung, für den zentralen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes vorgeschlagen.

Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der guten verkehrlichen Anbindung und der zentralen Lage ist das Plangebiet in besonderer Weise geeignet auch die geplante Nutzung Hospiz

aufzunehmen. Mit der Errichtung eines Hospizes in diesem Teilbereich wird insofern dem städtebaulichen Nutzungskonzept entsprochen.

### 3. PLANERISCHE VORGABEN

#### 3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) UND REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Grundsätzlich müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Somit entwickelt sich die kommunale Planung aus übergeordneten Planungszielen und ist dahingehend abzustimmen. Das LROP des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 weist die Stadt Varel als Mittelzentrum aus. Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- sowie Versorgungsstruktur. Im Mittelzentren sind zentralörtlichen Einrichtungen für den gehobenen Bedarf und den allgemeinen Grundbedarf zu erhalten und zu entwickeln.

Ebenfalls weist das RROP aus dem Jahr 2003 die Stadt Varel als Mittelzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- sowie Arbeitsstätten und Erholungsvorsorge aus. Der Planbereich selber wird in der Planzeichnung noch als Sperrgebiet dargestellt. Das RROP des Landkreises Friesland wird aktuell neu aufgestellt; ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor.

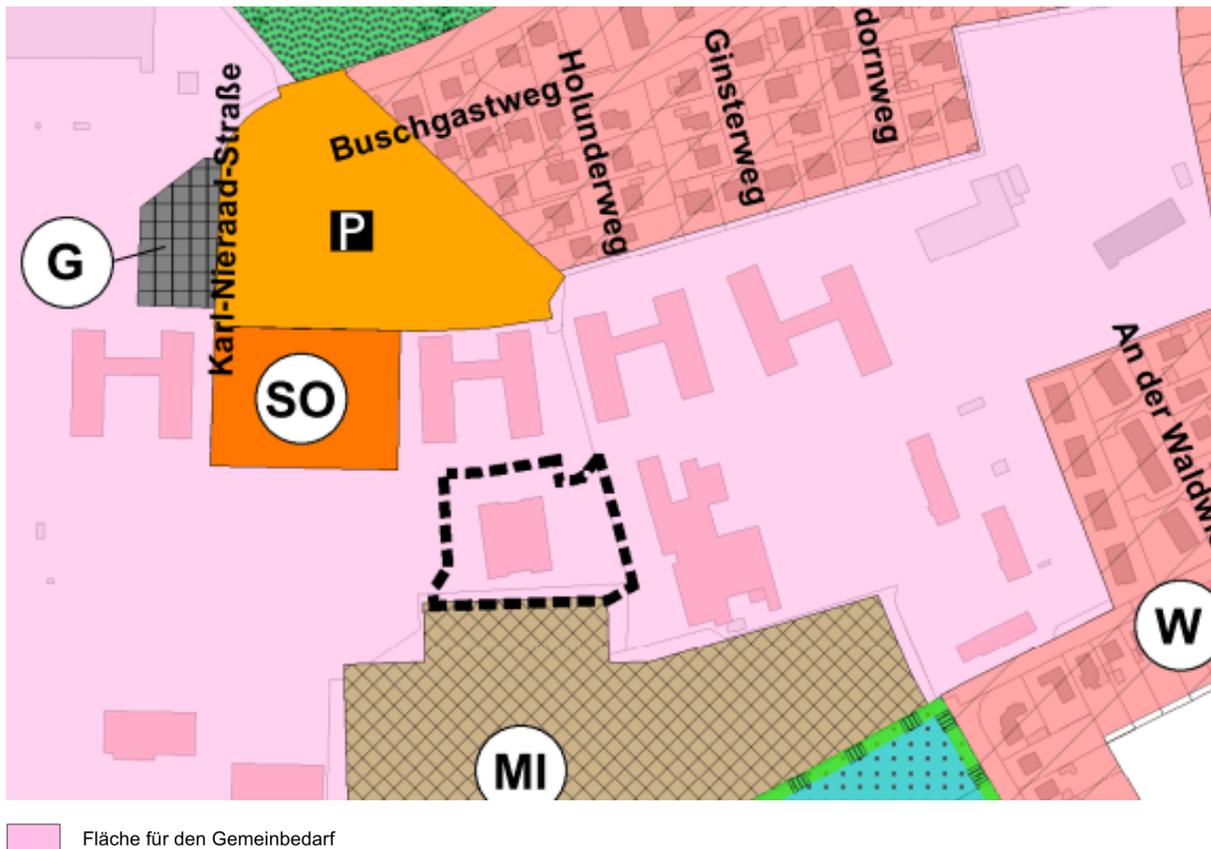
Grundsätzlich ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit den übergeordneten Zielen aus dem LROP und dem RROP vereinbar. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 228 verfolgte Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche (siehe 4.3) entsprochen und ist somit mit den Zielen des LROPs und des RROPs gemäß § 1 Abs. 4 BauGB konform. Des Weiteren stellt die Integration eines Hospizes in innenstadtnaher Lage eine optimale Ergänzung der sozialen Infrastruktur dar und trägt insofern zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel bei.

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT VAREL

Die Stadt Varel weist in dem 2006 aufgestellten FNP das gesamte Kasernengelände als Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung aus. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe des Zwecks, welcher die Fläche zu erfüllen hat. Daraus ergibt sich in der Regel bereits die zulässige Nutzung. Militärische Flächen für die Landesverteidigung werden jedoch üblicherweise als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die städtebauliche Planungsabsicht für das Hospiz ebenfalls zu dokumentieren wird ein Änderungsverfahren des FNPs vorgenommen. Dieser wird im Parallelverfahren zum 34. Mal geändert. In Zukunft

wird das Plangelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Einrichtung dargestellt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne inhaltlich deckungsgleich aus dem FNP entwickelt worden.

*Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Varel mit bereits rechtskräftigen Änderungs- und Berichtigungsbereichen, sowie dem Änderungsbereich der 34. FNP-Änderung*



Quelle: FNP der Stadt Varel (2007) und eigene Darstellung.

Abb.: Zukünftige Darstellung des Geltungsbereichs Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im FNP



### Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

Nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches

-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit mittlerem bis geringem Versiegelungsgrad, mit Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil und hoher Pflegeintensität aus. Des Weiteren sieht der Landschaftsrahmenplan in seiner Schutz- und Entwicklungskonzeption das Plangebiet zum Erhalt und Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Aktuell befindet sich der Landkreis Friesland in der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes, jedoch liegt noch keine rechtskräftige Fassung vor. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 der Stadt Varel enthält keine planerischen Aussagen zum Gebiet, da der Bereich damals noch militärisch genutzt wurde.

#### 4. INHALT DER 34. FNP-ÄNDERUNG

Das Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Begriff Gemeinbedarf beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Unabhängig vom Träger verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Diese Voraussetzung sieht das Bundesverwaltungsgerichts als wesentlichen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche an [BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, Az.: 4 C 3/03].

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ [vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1996, Az.: 4 C 17.95] zu beschreiben sind. Der Betrieb des stationären Varel Hospizes, welcher von der Inneren Mission durchgeführt wird und die Bereitstellung eines ambulanten Angebotes durch die Hospizbewegung Varel, können als die Schwerpunktaufgaben bei der im Bebauungsplan Nr. 228 geplanten Einrichtung betrachtet werden. Mit den beschriebenen Aufgabenfeldern kann das Hospiz als Träger einer öffentlichen Versorgungsfunktion ohne das direkte Ziel der Gewinnerzielung angesehen werden. Des Weiteren wird das medizinische Versorgungsangebot und Gemeinwohl der Stadt Varel gesteigert, denn eine derartige Einrichtung gibt es vor Ort bisher noch nicht. In Anbetracht des demographischen Wandels der Bevölkerung wird ein Bedarf und Nutzungsinteresse von Seiten der Stadt Varel gesehen. Das große Interesse und die erhebliche Unterstützung, die die Hospizbewegung seit Jahren aus der Bevölkerung erfährt, zeigen den Wunsch nach einer derartigen Infrastruktur.

Die Aufnahme der Patienten erfolgt nach der Kapazität des Hauses und ohne weitere Reglementierung. Damit ist die Einrichtung für die allgemeine Bevölkerung zugänglich und eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung einzuordnen.

Neben der Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf, muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden um die Art der baulichen Nutzung zu definieren. Um das Nutzungspotenzial des Plangebietes nicht einzuschränken und Weiternutzungen zu ermöglichen, wird als Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtung“ festgeschrieben.

## 5. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 5.1 ERSCHLIEßUNG

Durch das übergeordnete Erschließungskonzept für die Friesland Kaserne wird die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche über die neu zu errichtende Erschließungsstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 221 – Erschließung Friesland Kaserne – erfolgen. Dieser setzt ausschließlich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, welche in West-Ost Ausrichtung von der Nordender Leke bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 220 durch das ehemalige Kasernengelände verläuft.

### 5.2 GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße.

### 5.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Versorgungssystem des Wasserwerkes Varel und ist wie Gas und Strom im ehemaligen Kasernengelände neu zu verlegen.

### 5.4 ABFALLBESEITIGUNG

Der Landkreis Friesland entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die in seinem Gebiet anfallenden Abfälle gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Niedersächsischen Abfallgesetzes und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

### 5.5 ENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung im Gebiet der ehemaligen Friesland-Kaserne wird neu geordnet. Dazu ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden. Die Gemeinbedarfsfläche wird an das Konzept zur Oberflächenentwässerung der ehemaligen Friesland Kaserne angeschlossen. Das Konzept sieht eine Entwässerung des Niederschlagswassers über eine neuangelegte Regenwasserkanalisation entlang der Erschließungsstraße (Bebauungsplan Nr. 221) vor. Das in die Kanalisation eingeführte Regenwasser wird entlang der natürlichen Neigung des Geländes nach Westen in ein Regenrückhaltebecken abgeführt und von dort in den Vorfluter, die Nordender Leke, eingeleitet.

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung wird für die Gemeinbedarfsfläche über die Anbindung an das Abwassernetz der neu zu errichtenden Erschließungsstraße geregelt. Für die Mischgebiete wird dieses voraussichtlich ebenso sein. Das komplette Schmutzwasserentsorgungssystem im Bereich der ehemaligen Kaserne wird durch eine Neuverlegung durch den OOWV an die aktuellen Anforderungen angepasst.

#### 5.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über entsprechende Leitungen der EWE.

### 6. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den jeweilig gültigen Fassungen:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung 1990
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz
- NBauO - Niedersächsische Bauordnung
- NKomVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
- PlanzV - Planzeichenverordnung

### 7. HINWEISE

#### 7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 11.06.2013.

#### 7.2 BODENFUNDE

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

### 7.3 ALTLASTEN

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

### 7.4 KAMPFMITTEL

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

## 8. VERFAHRENSÜBERSICHT

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 14.04.2016 gemäß § 2 BauGB die 34. Änderung des FNPs und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 – Hospiz beschlossen.

### **Frühzeitige öffentliche Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.08.2016 mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

### **Planzeichnung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Begründung der FNP-Änderung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.11.2016 bis zum 01.12.2016 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum Jadebusen 20 in 26316 Varel, ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.11.2016 bis 01.12.2016.

### **Feststellungsbeschluss**

Der Feststellungsbeschluss wurde am 03.03.2017 durch den Rat der Stadt Varel gemäß § 10 BauGB gefasst.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER FNP-ÄNDERUNG

Die Frieslandkaserne liegt im Westen der Vareler Innenstadt. 2007 wurde der Betrieb der 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 FNP-Änderung wird nun eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Einrichtung dargestellt. Geplant ist hier die Errichtung und der Betrieb eines Hospizes. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 228 - Hospiz der Stadt Varel aufgestellt.

### 9.2 UMFANG DES VORHABENS / FLÄCHENBILANZ

Fläche für den Gemeinbedarf	0,5 ha
Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Einrichtung	

### 9.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

#### 9.3.1 FACHGESETZE

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

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. 150 m weiter südlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Vareler Geest an, das sich vom Ortsrand 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 150 m

weiter südlich liegenden Waldbereich (LSG Vareler Geest) beginnt ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III a und B).

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

### 9.4 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. 150 m weiter südlich 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 Wohn-, 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 Osten Wohnbauflächen an. Im Süden liegt eine Fläche für die Forstwirtschaft, die auch als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 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 und große unterschiedlich intensiv genutzte, durch Abbau entstandenen Stillgewässer, Feuchtgrünlandflächen und Röhrichte. Charakteristisch für die Landschaftseinheit sind auch Fließgewässer, welche teilweise sehr artenreich sein können. Der Planbereich selber zählt zu den Siedlungsbereichen. Der Vareler 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 übernimmt das vorhandene Landschaftsschutzgebiet Vareler 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 Änderungsbereich vor; besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet 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.

## 9.5 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

### 9.5.1 NUTZUNGEN

Der Planbereich gehörte zur ehemaligen Frieslandkaserne Varel, die 2007 geschlossen wurde. Auf der Fläche der FNP-Änderung stand ein Gebäude mit Unterrichtsräumen. Seit 2007 liegt das Gebiet ungenutzt. Das hier vorhandene Gebäude wurde bereits abgerissen.

### 9.5.2 NATURRÄUMLICHE LAGE

Das Gebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit der Zeteler, Bockhorner und Vareler Marsch. Der Geltungsbereich liegt zwischen 6,50 m ü. NN im Norden und knapp 7,00 m ü. NN im Süden und Osten; hier liegt zum Nachbarflurstück ein Geländesprung bis über 9 m. Potentiell natürliche Vegetation sind Buchen-Eichenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder.

## 9.6 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 9.6.1 LUFT / KLIMA / LÄRM / ERSCHÜTTERUNGEN

#### 9.6.1.1 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).<sup>1</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. 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.

##### Immissionssituation

Genauere Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Beendigung der Abriss- und Bauarbeiten mit Schadstoff-, Abgas- und Staubbelastung nicht zu rechnen ist. Das geplante Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 225) ca. 150 m weiter im Westen wird als Lagerfläche und Lagerhallen genutzt; diese Nutzung ist mit LKW-Verkehr sowie Ladevorgänge auf dem Gelände verbunden. Diese wiederum sind mit Emissionen von den LKWs und Maschinen sowie ggf. mit Stäuben verbunden. Um eine möglichst hohe Abschirmung durch Vegetationsbestände zu erreichen, sieht der Bebauungsplanentwurf für diesen Bereich Eingrünungen vor. Der Aspekt der Staub- und Schadstoffimmissionen, ausgehend von dem geplanten Lagerbereich, wird im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren genauer zu prüfen sein.

---

<sup>1</sup> Nibis Kartenserver, Dezember 2015

## Lärm

Mögliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet kommen

- von der Autobahn A 29 im Westen,
- dem Gewerbegebiet im Westen, insbesondere dem derzeit im Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebiet 225 (Papier- und Kartonfabrik Varel)
- der geplanten Festwiese im Südwesten
- Erschließungsstraße direkt im Norden.

Eine Lärmimmissionsprognose wurde für diese FNP-Änderung und den Bebauungsplan 228 nicht erstellt; das Hospiz wird aber als Immissionspunkt im Rahmen der Lärmuntersuchungen für den BP 225 (Papier- und Kartonfabrik) berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen noch nicht vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 220 wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Unter Berücksichtigung der Immissionsquellen Autobahn (A 29), Erschließungsstraße Kaserne, Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437) sowie der Verkehre vom Dienstleistungszentrum mit Parkplatz, wurden zwei Lärmpegelbereich für das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 220 festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 liegt weiter von der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437) sowie vom Parkplatz des Dienstleistungszentrums entfernt als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 220. Da schon das damalige Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 220 keine Konfliktsituation ermittelt, gilt das auch für den Bebauungsplan Nr. 228. Für die Verkehrsgeräuschimmissionen bezüglich der Erschließungsstraße und der Autobahn können die Annahmen aus dem Gutachten zum Bebauungsplans Nr. 220 für den Bebauungsplans Nr. 228 übernommen und eine Festsetzung mit zwei Lärmpegelbereichen vorgenommen werden. Mit der Ausweisung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen wird dem Hospiz der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes gewährt.

### 9.6.1.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### Klima

Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans (Flächen für Gemeinbedarf in Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Einrichtung) ist keine Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten.

#### Lärmimmissionen

Lärm- sowie sonstige Immissionen sind nur kurzfristig im Zuge von Bauarbeiten zu erwarten. Darüber hinaus sind bei der vorgegebenen Zweckbestimmung keine wesentlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Dies gilt auch für Staub- und andere Immissionen.

## 9.6.2 BODEN

### 9.6.2.1 BESTAND

Im Plangebiet lag 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 rudimentär vorhanden. Das Planungsgebiet war aufgrund der Nutzung als Kaserne in weiten Bereichen versiegelt, die hieran angrenzenden Bereiche durch Bau- und Abrissarbeiten wesentlich verändert. Lediglich die Gehölzflächen können noch als naturnahe Bodenbereiche eingestuft werden. Altlasten sind aufgrund der Nutzung als Unterrichtsgebäude nicht zu erwarten; Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Vor Abriss des Gebäudes waren knapp 2000 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Wege auf dem Grundstück versiegelt, das sind knapp 38 % der Gesamtfläche.

### 9.6.2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung ist auch die Neubebauung der Flächen zu erwarten. Hierdurch ist im Vergleich zur heutigen Bebauung eine Erhöhung des Versiegelungsgrades wahrscheinlich. Eine genaue Bilanzierung der zunehmenden Versiegelung muss im Zuge der Bebauungsplanung erfolgen. Hierbei ist besonderer Wert auf die Sicherung der bisher nicht beeinträchtigten Bodenbereiche innerhalb der flächigen Gehölzbestände zu legen.

## 9.6.3 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENGEWÄSSER

### 9.6.3.1 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. 6,45 bis über 7 m steht das Grundwasser relativ niedrig an. Auch die Ausbildung des Pseudogleys zeigt, dass im Planbereich nicht das Grundwasser der ausschlaggebende Faktor der Bodenbildung war, sondern temporäres Stauwasser über den anstehenden Tonschichten. 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. Eine Nutzung des Grundwassers findet nicht statt. Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

### 9.6.3.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die zu erwartende zunehmende Versiegelung kann zu einer gewissen Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Durch das Auffangen des überschüssigen Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltegewässer an der Leke im Westen des Planbereiches werden

die Auswirkungen auf die Versickerung des Oberflächenwassers verringert und damit die Neubildung von Grundwasser erhöht.

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

Das überschüssige Oberflächenwasser, das im Änderungsbereich anfällt, kann über eine Regenwasserkanalisation zum Regenrückhaltebecken im Westen des ehemaligen Kasernengeländes geleitet werden. Von hier kann es gedrosselt in die Nordender Leke geführt 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. Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch die Ableitung des Oberflächenwassers werden somit vermieden.

#### 9.6.4 PFLANZEN- UND TIERWELT, BIOTOPE

##### 9.6.4.1 BESTAND

Im Planbereich stand ein größeres Gebäude für Unterrichtszwecke mit umgebenden Wegebefestigungen. Insgesamt waren ca. 1940 m<sup>2</sup> befestigt. Um das Gebäude lagen Scherrasenflächen. Der nördliche Grenzbereich des Grundstücks zur Panzerstraße war mit Gehölzen, vor allem Winterlinden bestanden; im östlichen Bereich der Fläche steht ein ca. 8 bis 10 m breiter Gehölzgürtel. Hier wachsen Winterlinden, Rotbuche, Spitzahorn, Eiche Hainbuche, Amerikanische Kirsche, im Strauch- und Mantelbereich auch Hartriegel, Hasel und Faulbaum.

Inzwischen wurde das Gebäude beseitigt. Durch die Abrissarbeiten liegt im Norden aktuell eine Halde von gebrochenen Baumaterialien. Auf den restlichen Flächen ist zum großen Teil Oberboden angeebnet; es beginnt ganz langsam eine natürliche Vegetationsentwicklung. Die östlichen Gehölzbestände sind bisher unberührt, zur Panzerstraße wurden die größeren Bäume erhalten.

##### Tierwelt

Im Planbereich ist vor allem mit gehölbewohnenden Brutvögeln in dem Gehölzbestand zu rechnen. Durch die sehr lärmintensiven Abrissarbeiten ist dieses Jahr jedoch nicht mit einem größeren Brutvogelvorkommen zu rechnen. Höhlen konnten an einer Winterlinde im westlichen Grenzbereich an der Straße festgestellt werden.

#### 9.6.4.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Plangebiet wurden die zentralen Bereiche bereits vollständig geräumt; eine Beseitigung von Vegetationsbeständen findet hier nicht statt. Durch die Bebauung des Grundstückes besteht eine Gefährdung der Gehölzbestände an der Erschließungsstraße und des flächigen Gehölzbestandes an der Ostgrenze des Änderungsbereiches. Wesentlich ist daher die Sicherung dieser Bestände im Rahmen der Bebauungsplanung.

#### 9.6.5 LANDSCHAFTSBILD

##### 9.6.5.1 BESTAND

Der Planbereich war durch die Nutzung als Kaserne geprägt; heute bietet sich ein Bild der großflächigen Umwälzung und Baustellen, durchsetzt mit kleinflächigen naturnahen Gehölzbeständen.

Als ortsbildprägendes Elemente sind daher lediglich die straßenbegleitenden Einzelgehölze, der Gehölzstreifen im Osten und ein Gehölzstreifen im Westen mit mächtigen Eichen außerhalb des Änderungsbereiches einzustufen.

##### 9.6.5.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird das Ortsbild durch neue Gebäude umgestaltet. Durch die Sicherung des Einzelbaumes und der Gehölzbestände könnte bereits ein gut begrünter Ortsbereich geschaffen werden. Entsprechende Regelungen sollten im Bebauungsplan enthalten sein.

#### 9.6.6 SACH- UND KULTURGÜTER

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

#### 9.6.7 MENSCH

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen. Im angrenzenden H-Gebäude liegt heute das Dienstleistungszentrum des Landkreises Friesland, das über die Panzerstr. und die Karl-Nieraad-Straße erschlossen ist. In den angrenzenden Flächen sollen neue Wohnbereiche, eine Alten- und Pflegeeinrichtung entstehen. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen durch soziale und gesundheitliche Einrichtungen ist nicht zu erwarten.

9.6.8 WECHSELWIRKUNGEN

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>	<b>Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern</b>	<b>Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen</b>
<b>Klima / Luft / Lärm</b>	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen		
	Luft/Lärm: nur baubedingt zeitlich begrenzt zu erwarten		
<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
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
		Pflanzen- und Tierwelt	Gefährdung einiger Gehölzbestände durch Baumaßnahmen im Gehölzgürtel
<b>Grundwasser</b>	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>	<b>Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern</b>	<b>Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen</b>
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere durch Baumaßnahmen im Gehölzgürtel	Ortsbild	Eingriff in die vorhandene Eingrünung
<b>Landschaftsbild</b>	Vollständige Neugestaltung	--	---
<b>Mensch</b>	---	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

#### 9.7 PROGNOSE OHNE AKTUELLES BAULEITPLANVERFAHREN

Die Frieslandkaserne in Varel wurde 2007 geschlossen. Die Stadt Varel hat daraufhin einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt. Hiernach werden die Flächen des Änderungsbereiches als Mischnutzungsflächen oder Flächen für Bildung, Kultur und Beherbergung bestimmt. Die Planung eines Hospizbetriebes entspricht dieser offenen Funktionsbestimmung. Sie ergab sich aus der Notwendigkeit der Flächenbereitstellung für ein Hospiz in Varel; für alternative Nutzungsmöglichkeiten liegt derzeit kein konkreter Bedarf vor.

Sollte eine Bauleitplanung nicht stattfinden, so würde das Gebiet weiterhin ungenutzt liegen. Die „Rückeroberung“ des Gebietes durch Pflanzen und Tiere würde vermutlich weiter fortschreiten.

#### 9.8 ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen

Im Zuge der FNP-Änderung lagen keine Planungsalternativen vor.

#### 9.9 VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG NACH § 34 BNATSCHG

##### Vogelschutzgebiet (V 64 Jadebusen Binnendeichs)

Das Vogelschutzgebiet wurde 2007 eingerichtet und 2011 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet liegt ca. 3 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. Neben den Gastvögeln kommt bei den Brutvögeln in erster Linie der Gruppe der Wiesenvögel eine besondere Bedeutung zu, da mehrere Teilgebiete aktuell den Rang eines Vogelbrutgebietes nationaler Bedeutung besitzen. Wertbestimmende Arten sind die Weißwangengans, der Löffler, der Goldregenpfeiffer, Blässgans, Pfeifente, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Rotschenkel, Lachmöwe, Sturmmöwe, Silbermöwe und Mantelmöwe.

Der Änderungsbereich der 34. FNP-Änderung liegt außerhalb des LSG und wird nicht direkt von den Verboten der Verordnung erfasst. Wirkfaktoren, die in das Gebiet hineinreichen, sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet dient auch nicht als wesentlicher Teillebensraum für Vögel des Vogelschutzgebietes, so dass durch die Bebauung der Flächen auch keine indirekten Auswirkungen auf die Vogelpopulation zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des V 64 Marschen am Jadebusen ist daher nicht zu erwarten.

## 9.10 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 Wande-

rungszeiten 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 und gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten 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.

### 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, die in die Gehölzbestände eingreifen, 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). Baumaßnahmen außerhalb der Gehölzbestände führen zu keinen Beeinträchtigungen, da keine lärmsensiblen Vogelarten innerhalb des Siedlungsgehölzes zu erwarten sind.

### **Anlage- / Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Keine Störfaktoren zu erkennen.

- 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 können bei Beseitigung der Gehölze im östlichen Teilbereich betroffen werden, da hier auch ältere Bäume stehen. Soweit eine Sicherung der Gehölzflächen im Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, ist hier eine Überprüfung der Gehölze auf Bruthöhlen durchzuführen.

Unter diesen aufgeführten Voraussetzungen kann von einer Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ausgegangen werden. Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung von Oktober bis Februar sowie nach Klärung der Bruthöhlenproblematik im Bereich des Gehölzbestandes sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

## 9.11 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EINGRIFFEN IM PLANGEBIET

### 9.11.1 SICHERUNG DER GEHÖLZE AN DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE

Die im Bereich der Erschließungsstraße stehenden Gehölze sollen möglichst erhalten werden. Die meisten liegen im Bereich der Straßentrasse, eine Winterlinde im Änderungsbereich der 34. FNP-Änderung. Im Zuge der Bebauungsplanung sollten Möglichkeiten zur Erhaltung der Gehölzbestände an der Erschließungsstraße festgelegt werden.

### 9.11.2 SICHERUNG DES GEHÖLZBESTANDES AN DER OSTGRENZE

Der naturnahe Gehölzbestand an der Ostgrenze soll erhalten und langfristig gesichert werden. Entsprechende Festsetzungen sollten im Zuge der Bebauungsplanung getroffen werden.

### 9.11.3 ERGÄNZUNG DER GEHÖLZBESTÄNDE AN DER SÜDGRENZE

Wünschenswert wäre auch eine weitere Durchgrünung des Siedlungsbereiches zwischen der angrenzenden Mischgebietsfläche und dieser Gemeinbedarfsfläche. Neben der Durchgrünung des gesamten ehemaligen Kasernengeländes würde ein entsprechender Grünstreifen auch eine gute optische Abgrenzung zwischen der Mischgebietsfläche und der Fläche für soziale und gesundheitliche Einrichtungen bieten.

## 9.12 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.

## 9.13 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanung festgesetzt.

## 9.14 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne zu entwickeln; u.a. soll hier eine ca. 0,5 ha große Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Hospiz' bereitgestellt werden. Sowohl eine zusammenhängender Grünbereich im Osten sowie eine Winterlinde an der Erschließungsstraße sollen gesichert werden. Im Süden wird eine geringfügige Erweiterung des angrenzenden Mischgebietes festgelegt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>
<b>Klima / Luft / Lärm</b>	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen Luft/Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Boden</b>	Zusätzliche Versiegelung zu erwarten
<b>Grundwasser</b>	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
<b>Oberflächengewässer</b>	Zusätzlicher Oberflächenabfluss, Verminderung durch Regenrückhaltebecken
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Gefahr der Beeinträchtigung der Gehölze an der Erschließungsstraße und des flächigen Gehölzbestands
<b>Landschaftsbild</b>	Keine wesentliche Landschaftsbildbeeinträchtigung durch angepasste Neubebauung
<b>Mensch</b>	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---

Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.

**Aufgestellt:**PlanverfasserStadt Varel  
Fachbereich 4

M.A. Anja Bach

Umweltbericht

Thalen Consult GmbH

Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander