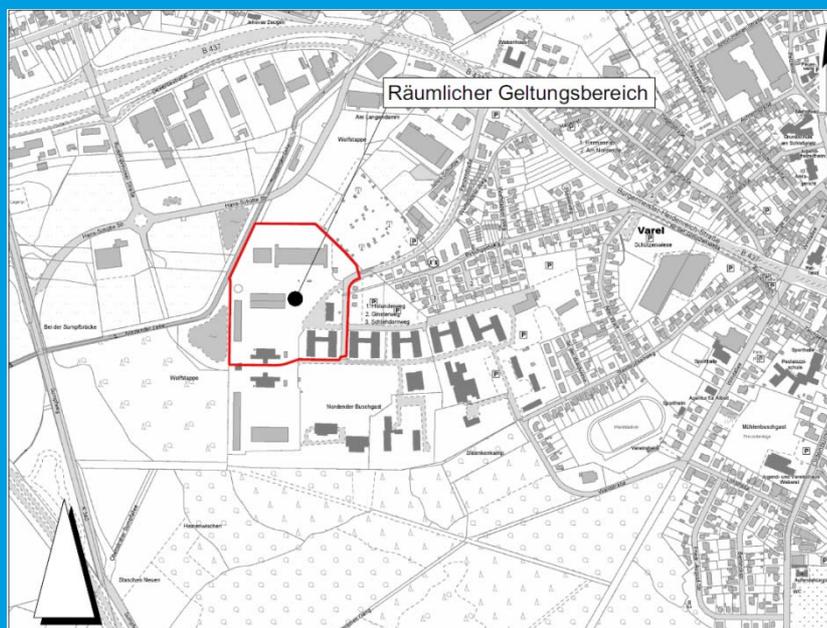


31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES Begründung

STADT VAREL



PROJ.NR. 10195 | 16.12.2016

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und Erfordernis	5
2.	Planungsgrundlagen.....	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss/ Verfahren	5
2.2.	Geltungsbereich, Lage im Raum	5
2.3.	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.5.	Flächennutzungsplanung.....	7
2.6.	Bebauungsplanung.....	8
2.7.	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	9
2.8.	Planungsalternativen	9
3.	Planungsvorgaben/ städtebauliches Konzept	10
4.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	11
5.	Bodenverunreinigungen / Altlasten	11
6.	Verkehrliche Erschließung.....	12
7.	Rechtsgrundlagen	12
8.	Hinweise	13
8.1.	Baunutzungsverordnung.....	13
8.2.	Bodenfunde.....	13
8.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	13
8.4.	Kampfmittel	13
9.	Verfahrensvermerke.....	13
10.	Zusammenfassende Erklärung	13
11.	Umweltbericht	14
11.1.	Kurzdarstellung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	14
11.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	14
11.2.1.	Fachgesetze.....	14
11.3.	Planerische Vorgaben	15
11.4.	Beschreibung des Planungsraumes.....	16
11.4.1.	Nutzungen	16
11.4.2.	Naturräumliche Lage.....	16
11.5.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	17

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

11.5.1.	Luft / Klima / Lärm / Erschütterungen	17
11.5.2.	Boden	19
11.5.3.	Grundwasser	20
11.5.4.	Oberflächengewässer	21
11.5.5.	Pflanzen- und Tierwelt, Biotope	21
11.5.6.	Landschaftsbild	22
11.5.7.	Sach- und Kulturgüter	23
11.5.8.	Mensch	23
11.5.9.	Wechselwirkungen	24
11.6.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	25
11.7.	Anderweitige Planungsalternativen	25
11.8.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	25
11.9.	Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften	26
11.10.	Hinweise zu Festsetzungen im Bebauungsplan	28
11.10.1.	Erhalt des Gehölzstreifens im Norden	28
11.10.2.	Eingrünung der gewerblichen Bauflächen	28
11.10.3.	Sicherung des Gewässerrandstreifens an der Leke	28
11.10.4.	Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegel	28
11.10.5.	Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen	28
11.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

1. Planungsanlass und Erfordernis

Das vorliegende Plangebiet ist im Städtebaulichen Rahmenplan Konversion Friesland Kaserne Varel als künftiges Gewerbegebiet vorgesehen. Diese Planungsidee ist nachvollziehbar, da der Bereich im Westen und Norden an geplante und vorhandene Gewerbegebiete angrenzend, für eine Wohnnutzung aufgrund der Immissionssituation eher nicht geeignet ist und über einen mehr oder weniger direkten Anschluss an die Autobahn verfügt.

Das aktuelle Interesse eines der größten Betriebe in der Stadt Varel, der Papier- und Kartonfabrik, hier eine primär logistische Betriebserweiterung vorzusehen, deckt sich insofern mit der städtebaulichen Planung.

Somit ist der Anlass gegeben, den Flächennutzungsplan zum 31. Mal zu ändern, um der genannten Nachfrage nach Gewerbeflächen und der absehbaren zukünftigen Nachfrage nachzukommen. Explizit beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co KG innerhalb des Geltungsbereiches Lager- und Werkstatthallen z. T. in Form vorhandener Bausubstanz umzunutzen bzw. neu zu errichten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der schon im nachbarlichen Gewerbegebiet und gegenüber der Bundesstraße gelegenen Papier- und Kartonfabrik Varel geschaffen werden.

Folglich ist diese Planung nur die logische Konsequenz der Vorbereitung und Umsetzung von bis jetzt festgehaltenen theoretischen (gewerblichen) Zielen (zum städtebaulichen Konzept siehe Punkt 3) in die Praxis.

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 31. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Weitere Daten zum Verfahren können dem Punkt. 9 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. 6,5 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 des Dienstleistungszentrums.

2.3. Landes- und Regionalplanung

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

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

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

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf² 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 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



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

² Auslegungszeitraum: 25.11. und 23.12.2015

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

2.5. Flächennutzungsplanung

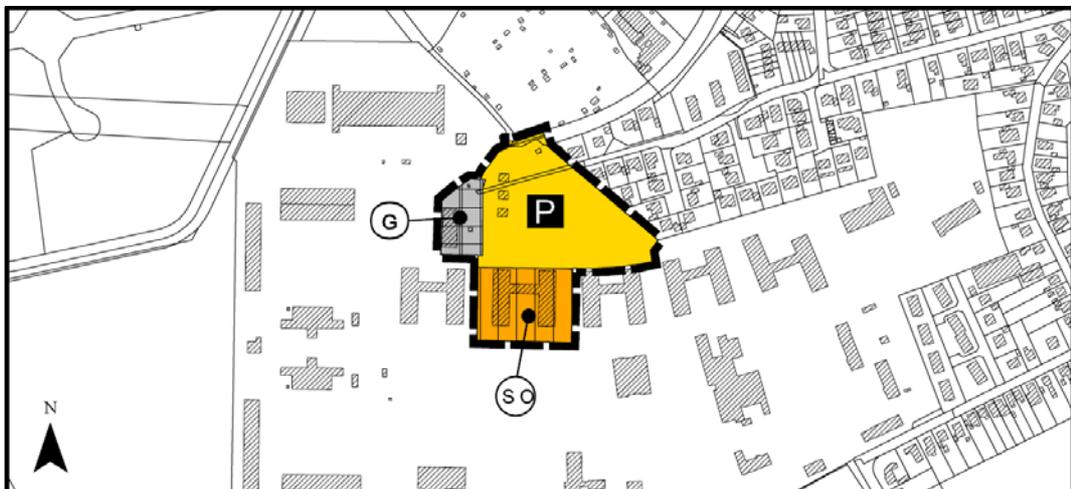
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel von 2006 stellt für den Änderungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Westlich grenzt eine Wasserfläche, die Nordender Leke, sowie anschließend daran und auch nördlich gewerbliche Bauflächen an. Im Nordosten ist eine Grünfläche mit Dauerkleingärten sowie südlich eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel mit dem Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung



Östlich angrenzend befindet sich der Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 vorgenommen wurde. Diese stellt neben gewerblicher Baufläche ein Sondergebiet Dienstleistungszentrum und eine Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche dar.

Abb.: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung der 17. Flächennutzungsplanänderung



31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Da sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan parallel zum 31. Mal geändert.

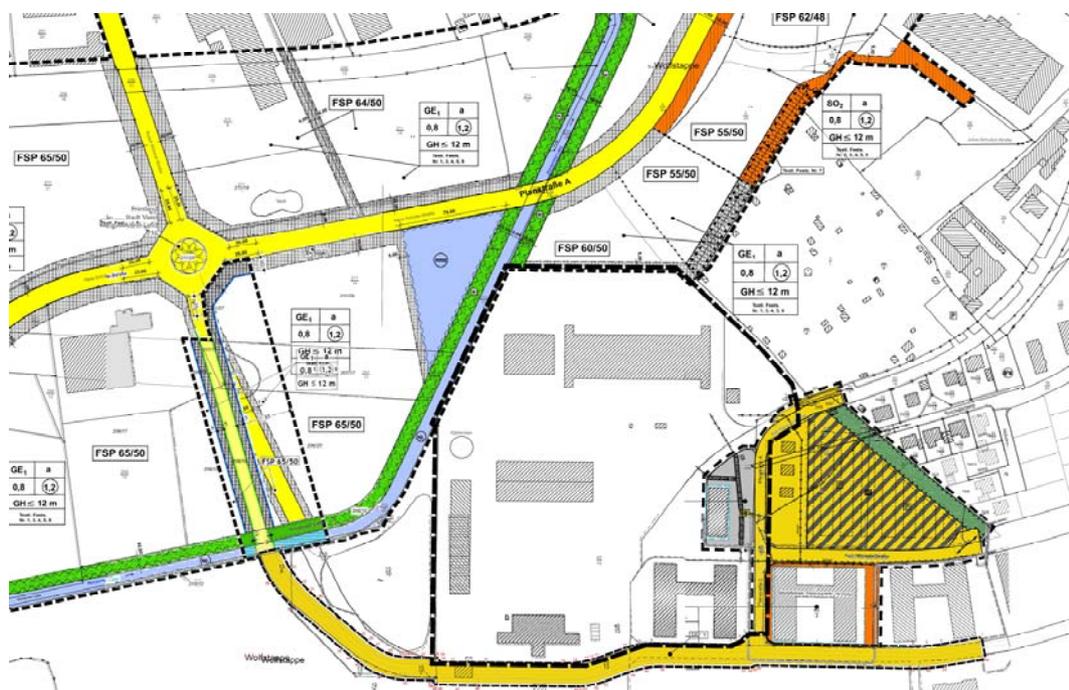
2.6. Bebauungsplanung

Im Nordosten befindet sich ein Grenzbereich zum Bebauungsplan Nr. 205, welcher hier Verkehrsfläche (Parkplatz) vorsieht. Überlappt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Festsetzung des Gewerbegebietes mit der Ausweisung eines Pumpwerkes.

Darüber hinaus befindet sich der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“ (Stand: Satzung). Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Nordwestlich angrenzend wird durch den Bebauungsplan Nr. 164 mit seinen Änderungen ein Gewässer (Nordender Leke) mit Räumuferstreifen festgesetzt.

Abb.: Geltungsbereich B-Plan Nr. 225 mit B-Plan Nr. 205, B-Plan Nr. 221-Satzung und B-Plan Nr. 164 mit der 2. Änderung (Montage)



Darüber hinaus befindet sich der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Nordwestlich angrenzend wird durch den Bebauungsplan Nr. 164 mit seinen Änderungen ein Gewässer (Nordender Leke) mit Räumuferstreifen festgesetzt.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

2.7. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

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

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

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

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

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

2.8. Planungsalternativen

Als Bedingung für die Abwägung von vergleichbaren Standorten für die Erweiterung der Papier- und Kartonfabrik Varel fanden u. a. folgende Kriterien Anwendung:

- Fläche von mind. 5 ha,
- gute Erschließung (auch für LKWs),
- gute überörtliche Anbindung,
- Nähe zum Hauptstandort und
- geeigneter Baugrund für die Errichtung größerer Hallen.

Auf Grund dieser Vorgaben viel die Standortsuche auf die zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen innerhalb der Frieslandkaserne unweit des Hauptstandortes mit guter Anbindung an die Bundesstraße und die Autobahn.

Die Diskussion zur Standortsuche, bzw. Auswahl und Eignung von Gewerbegebieten innerhalb des Kasernengeländes finden sich im Übrigen 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 (mehr dazu siehe Punkt 3).

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

zu Bereichen mit höherem Immissions-Schutzanspruch im Osten und die Abschirmung des Stadtwaldes begünstigen Gewerbenutzungen mit gestaffeltem Lärmpegel in diesem Bereich.“⁵

Abb.: Nutzungspotenziale: Fläche für Gewerbe, eingeschränkt ⁶



Im Rahmen der Analyse wurde von der PKV eine Vorzugsfläche für die gewerbliche Weiterentwicklung herausgearbeitet und im weiteren Verlauf unter Diskussion verschiedener Nutzungskonzepte mit in den Konzeptvorschlag aufgenommen.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Fläche für Gemeinbedarf im gültigen Flächennutzungsplan wird in der 31. Flächennutzungsplanänderung als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, um die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung möglich zu machen.

5. Bodenverunreinigungen / 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. 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

⁵ Quelle: Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 75.

⁶ Quelle: Boner + Partner (07.12.2010): Städtebaulicher Rahmenplan, Konversion Friesland-Kaserne in Varel, S. 75.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

für eine vertiefende Recherche zur Historie und eine weitere Bearbeitung keine Veranlassung vorliegt. „Es besteht somit auch kein Anfangsverdacht. (...) Allerdings sind „lokale Verunreinigungen (...) nicht auszuschließen. Auf den KVF sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Bei Bauarbeiten und Rückbauarbeiten, die in den Boden eingreifen sollte eine fachgutachterliche Begleitung [...] erfolgen“⁷.

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

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten, insbesondere bei Arbeiten an den Gebäudefundamenten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt hauptsächlich von Süden über die neue Erschließungsstraße, über die auch die An- und Belieferung erfolgen soll. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit, hauptsächlich für PKWs, besteht über die Panzerstraße.

Die innere Erschließung des Gebietes insbesondere der Hallen erfolgt hauptsächlich über die bereits vorhandenen versiegelten Flächen.

7. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
 - b) Baugesetzbuch (BauGB),
 - c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
 - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
 - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

⁷ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) (27.08.2013): Exposé, S. 4.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

8. Hinweise

8.1. Baunutzungsverordnung

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

8.2. Bodenfunde

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

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

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

8.4. 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.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 31. Flächennutzungsplanänderung 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 der 31. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung beschlossen.

10. Zusammenfassende Erklärung

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

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

11. Umweltbericht

11.1. Kurzdarstellung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Frieslandkaserne liegt im Westen 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 Flächennutzungsplanänderung nun für einen ca. 6,5 ha großen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes eine gewerbliche Baufläche planungsrechtlich festgelegt werden.

Parallel hierzu wird der Bebauungsplan 225 für diesen Bereich erstellt

11.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

11.2.1. 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.

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.

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

Im weiter südlich gelegenen 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.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

11.3. 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. Weiter südlich grenzt ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft an, das auch als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt ist. Innerhalb dieses Waldbereiches liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie Gebiete für die Rohstoffgewinnung.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel 2006 legt bisher das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung fest; lediglich ein kleiner Teilbereich im Osten an der Panzerstraße wurde in einer früheren FNP-Änderung bereits als Gewerbliche Baufläche festgelegt. Innerhalb der ehemaligen Kaserne wurden außerdem bereits die Sonderbaufläche für das Dienstleistungszentrum und die Verkehrsfläche im Bereich des Parkplatzes im Flächennutzungsplan dargestellt. Derzeit liegen weitere Bauleitplanungen im Verfahren, die Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Mischbauflächen festlegen. Jenseits der Leke grenzen im Westen und Norden gewerbliche Bauflächen, im Nordosten eine Grünfläche mit Dauerkleingärten; im Osten liegen jenseits der Verkehrsflächen Wohnbauflächen.

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

Der östliche Bereich des Plangebietes überdeckt den Bebauungsplan Nr. 205, der für diese Fläche ein Gewerbegebiet festsetzt.

Angrenzend existieren darüber hinaus Bebauungspläne für das Gewerbegebiet jenseits der Leke (Gewerbegebiet und Regenrückhaltebecken) und für die Erschließungsstraße im Süden.

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 kleinflä-

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

chigem Wechsel von Grünland- und Ackerflächen mit z.T. gut ausgebildetem Wallheckennetz dominieren hier größere Waldbereiche, große unterschiedlich intensiv genutzte durch Abbau entstandenen Stillgewässer, Feuchtgrünlandflächen und Röhrichte. Charakteristisch sind auch die Fließgewässer, z.T. artenreiche Gewässer. Die Nordender Leke stellt die Grenze zur Landschaftseinheit des Dangaster Moores dar.

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

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

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

Die Stadt Varel besitzt einen Landschaftsplan. Der Planbereich der Frieslandkaserne im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im südlichen Teil als Suchraum für Waldaufforstungen angegeben.

11.4. Beschreibung des Planungsraumes

11.4.1. Nutzungen

Der Planbereich gehörte zur ehemaligen Frieslandkaserne Varel, die 2007 geschlossen wurde. Seitdem liegt das Gebiet ungenutzt und verschlossen. Das Gebiet ist zu einem großen Teil vollflächig versiegelt, lediglich an den Randbereichen sind Gehölzpflanzungen oder Scherrasenbestände vorhanden. An der Leke liegt ein Klärbecken für Oberflächengewässer. Der Gewässerrandbereich der Leke zusammen mit den angrenzenden Flächen wird als Grünland genutzt.

11.4.2. Naturräumliche Lage

Das Gebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit der Zeteler, Bockhorner und Vareler Marsch. Es liegt von zwischen 3 und 4 m üNN, in der Lekeniederung unter 2 m üNN. Die potentiell natürliche Vegetation sind Buchen-Eichenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

11.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

11.5.1. Luft / Klima / Lärm / Erschütterungen

11.5.1.1. Bestand

Klima

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

Dieser Bereich der feucht gemäßigten Klimazone wird durch den Einfluss der Nordsee bestimmt. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass die Durchschnittstemperaturen im Winter bei 4° C und im Sommer bei 13° C liegen (Durchschnittstemperatur 9° C).⁸

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

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 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,

⁸ Nibis Kartenserver, Dezember 2015

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

- der geplanten Festwiese im Süden
- den angrenzenden Verkehrsflächen

Diese Vorbelastungen werden im Zuge eines Lärmgutachtens für den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan mitbeachtet.

11.5.1.2. Auswirkungen der Planung

Klima

Da das Gebiet heute bereits fast vollständig versiegelt ist, wird aufgrund der Festsetzungen in der Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Änderung des Klimas zu erwarten sein. Wesentlich Auswirkungen auf die Luftbewegung sind in dem Bereich, in dem heute bereits eine Vielzahl von Gebäuden steht, auch nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Lärmemissionen sind vermehrt im Zuge der Abriss- und Bauarbeiten wie auch durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten.

Hinsichtlich des Baulärms ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen – zu beachten.

Um die zulässigen Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohnbereichen und Kleingärten einzuhalten, wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 225 in Auftrag gegeben (erstellt von itap, Oldenburg, Juni 2016).

Im Lärmgutachten wurden

- die schutzwürdigen Immissionsorte sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt:

	Orientierungswert nach DIN 18005	
	tags 6:00 bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 bis 6:00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Kleingartengebiet	55 dB(A)	---

- Im nächsten Schritt wurde die vorhandene Vorbelastung ermittelt.
- Aufgrund der Orientierungswerte und der vorhandenen Vorbelastung wurden Zielwerte der Immission (= Planwerte) errechnet.
- Der Flächenbezogene Schallleistungspegel für den BP 255 wurden so festgesetzt, dass die Planwerte für alle Standorte eingehalten, für viele sogar unterschritten werden.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

- Um die Flächen des Gewerbegebietes lärmmäßig effektiv nutzen zu können, wurden Zusatzkontingente ermittelt, mit denen weiterhin eine Einhaltung der Planwerte sichergestellt ist.

Der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird für das gesamte Gebiet mit 54 dB(A) pro m² tags und 39,5 dB(A) nachts festgelegt. Die Zusatzkontingente reichen in Richtung des Wohngebietes von 0,0 bis 8 dB(A) tags und 0,0 bis 3 dB(A) nachts, in südwestlicher Richtung sind sie erheblich höher. Zum Kleingartengebiet sind tags nur geringe Zusatzkontingente, nachts höhere Zusatzkontingente möglich.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte für die Immissionen nach der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Die Vorgaben zu den Lärmemissionen sind parallel im Verfahren befindlichem Bebauungsplan als Festsetzungen aufzunehmen.

Staubimmissionen

Emissionen mit Stäuben sind kurzzeitig in der Bauphase zu erwarten. Eine genaue Einschätzung der Immissionen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich; es müssen hierbei die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes eingehalten werden. Dies muss im Zuge der Planung und Genehmigung der Bauarbeiten beachtet werden. Genauere Aussagen sind zu diesem Planungsstand nicht möglich.

Um zumindest eine optische Abgrenzung der angrenzenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung und Kleingärten sicherzustellen, sollten im Bebauungsplan eine Randabgrünung nach Norden und Nordosten festgelegt werden.

Da die Flächen als Lager genutzt werden sollen und die Haupteinfahrt über die südlich verlaufende Erschließungsstraße erfolgt, sind wesentlich Immissionsbelastungen in den angrenzenden Wohn- und Kleingartenanlagen nicht zu erwarten.

Lichtimmissionen

Bei Lagerflächen sind bei ungünstig ausgerichteter Beleuchtung auch Lichtimmissionen auf die benachbarten Bereiche nicht auszuschließen. Um eine Lichtbelastung der angrenzenden Fläche zu verhindern, muss die Beleuchtung der Außenanlagen auf die Bauflächen und Stellplatzanlagen ausgerichtet werden; eine direkte Bestrahlung angrenzender Flächen ist unzulässig.

Hierdurch sollen die angrenzenden Ökosysteme sowie die angrenzenden Wohnbereiche von starker Lichtimmission, z. B. durch Strahler, geschützt werden. Weiterhin ist durch die Auswahl des Lichtes (uv-armes Licht) die Auswirkung auf Insekten zu minimieren.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen..

11.5.2. Boden

11.5.2.1. Bestand

Im Plangebiet lagen ursprünglich Pseudogleye, d.h. Böden, die sandige Böden, die unter Einfluss des temporären Stauwassers über Tonschichten (wechselfeuchte

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Standorte) entstanden sind. Im Bereich der Lekeniederung liegt ein Streifen von Kleimarsch, der auch den gesamten nördlichen Bereich des Plangebietes erfasst.

Allerdings sind die natürlichen Böden hier nur noch, wenn überhaupt, in untergeordnetem Anteil vorhanden. Das gesamte Planungsgebiet ist aufgrund der Nutzung als Kaserne in weiten Bereichen versiegelt, die nicht versiegelten Bereiche sind durch die Baumaßnahmen, durch Vertiefungen und Aufhöhungen im Zuge der Gestaltung des Kasernengeländes, stark verändert bzw. vollständig gestört. Lediglich im nördlichen und westlichen Grenzbereich an der Leke sind kleinflächig die anstehenden Böden noch zu erwarten. Insgesamt sind ca. 30% der Gesamtfläche, heute unversiegelt.

Altlasten im Boden sind im Planbereich nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Bereich der Gebäude und sonstiger baulicher Einrichtungen Schadstoffe vorhanden sind. Das Vorliegen von Altlasten aufgrund der militärischen Nutzung der Fläche ist daher nicht völlig auszuschließen.

11.5.2.2. Auswirkungen der Planung

Durch den Umbau und die Nutzung der Flächen als gewerbliche Bauflächen ist mit einem Verlust der noch kleinflächigen offenen Bodenbereiche im Plangebiet zu rechnen. Bei einem Versiegelungsgrad von ca. 75 % heute und den üblichen Versiegelungsgraden in Gewerbegebieten von 90 % ist mit einer zunehmenden Versiegelung in dem Geltungsbereich der FNP-Änderung zu rechnen.

Hinsichtlich der Altlasten sind zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen Schutzmaßnahmen vor dem Abriss von Gebäude und baulichen Einrichtungen notwendig. Hier ist detailliert zu klären, ob Altlasten innerhalb der Gebäude vorliegen und spezielle Schutzmaßnahmen beim Abriss notwendig sind.

11.5.3. Grundwasser

11.5.3.1. Bestand

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

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

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

Eine Nutzung des Grundwassers findet nicht statt.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

11.5.3.2. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das überschüssige Oberflächenwasser wird jedoch nicht direkt in die Leke geleitet, sondern in das Regenrückhaltebecken nördlich der Erschließungsstraße und von hier gedrosselt in die Leke. So kann im Bereich des Rückhaltebeckens noch eine gewisse Versickerung stattfinden.

11.5.4. Oberflächengewässer

11.5.4.1. Bestand

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

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

Heute liegen westlich und östlich an der Nordender Leke auf Höhe des Plangebietes Regenrückhaltebecken. Innerhalb des Plangebietes liegt an der Leke ein Klärbecken für Oberflächengewässer.

11.5.4.2. Auswirkungen der Planung

Es besteht die Gefahr, dass durch die Anlage der gewerblichen Bauflächen noch stärker als bisher in den Niederungsbereich der Leke eingreift. Hierdurch wird nicht nur im Bereich der Planänderung das Gewässer beeinträchtigt, vielmehr wird hierdurch der gesamte Niederungsbereich der Leke entwertet; das Ziel der Renaturierung der Leke und der Stärkung des Biotopverbundsystems, wie im Entwurf des Landschaftsrahmenplans vorgegeben, wird hierdurch erschwert oder unmöglich gemacht.

Wesentlich im Bebauungsplan ist daher die Freihaltung einer möglichst breiten Gewässerrandzone, um so die Wertigkeit der Leke zu erhalten und die Möglichkeit einer Aufwertung weiterhin zu sichern.

Das überschüssige Oberflächenwasser kann zum benachbarten Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt in die Leke abgegeben werden. Durch die Rückhaltung ist auch eine gewisse Absetzung von Schwebstoffen oder in Havariefällen die Abschottung des Einlaufes in die Leke möglich.

11.5.5. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

11.5.5.1. Bestand

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.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Die noch vorhandenen Grünflächen wurden fast ausschließlich als Rasenflächen angelegt, sie sind heute als artenreiche Scherrasen/verbrachend anzusprechen. Zum Teil handelt es sich um kleinere schmale Rasenbänder innerhalb der Fläche sowie um größere Rasenflächen um die Gebäude. Innerhalb der Rasenflächen stehen einzelne Bäume, vor allem Spitzahorn, Hainbuche, Stieleiche, Bergahorn, Silberahorn und Kirsche. An den Gebäuden sind auch kleinflächig Ziergehölzbestände vorhanden.

Auffallend ist der dichte Gehölzbestand im nördlichen Grenzbereich. Hier stehen auf einem kleinen Wall Eichen, Kiefern, Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Holunder und weitere Arten.

Koniferenbestände sind im Westen im Bereich des Klärbeckens sowie im Osten im Bereich der Einfahrt vorhanden.

Außerhalb des heutigen Kasernengeländes liegt in einem ca. 10 m breiten Streifen entlang der Leke eine extensiv genutzte Grünfläche.

Im Planbereich ist mit gehölzbewohnenden Brutvögeln vor allem im nördlichen Gehölzbestand zu rechnen.

An den freistehenden Gehölzen wurden keine Bruthöhlen gesichtet.

Die Gebäude besitzen entweder Flachdächer oder flache Satteldächer ohne erkennbare Öffnungen und sind alle in einem guten Zustand. Hinweise für Fledermausquartiere sind nicht vorhanden.

11.5.5.2. Auswirkungen der Planung

Die gesamte Fläche wird neu gestaltet, so dass die Scherrasenbestände innerhalb der Fläche sowie die hier wachsende Gehölze voraussichtlich beseitigt werden müssen.

Erhalten werden sollte der Gehölzstreifen in Norden in seiner bisherigen Breite. Die anderen Gehölze werden im Zuge der Umsetzung der Planung vermutlich nicht erhalten werden können.

Auch die Erhaltung des Grünlandbestandes auf dem 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der Leke sollte im Bebauungsplan gesichert werden.

11.5.6. Landschaftsbild

11.5.6.1. Bestand

Der Planbereich wird durch die hohe Anzahl der Nutzgebäude sowie der ausgedehnten versiegelten Flächen der ehemaligen Kaserne geprägt. Innerhalb der Kaserne sind einige Einzelgehölze schön gewachsen, dominierend ist jedoch der Eindruck der ausgedehnten versiegelten Bereiche.

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

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Als ortsbildprägendes Element ist lediglich der Gehölzstreifen im Norden einzustufen.

Der Lekebereich ist ein naturnäheres Landschaftselement zwischen Gewerbegebiet und ehemaliger Kaserne.

11.5.6.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das Ortsbild durch neue große Gebäude umgestaltet. Hierdurch entsteht ein stark durch gewerbliche Nutzung bestimmte Gebäudestruktur bis zu einer Höhe von 22 m.

Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist zu prüfen, ob eine durchgehende Eingrünung des Gewerbegebietes möglich ist, um dieses zu den Wohn- und Kleingartenbereichen sowie zur freien Landschaft abzuschirmen.

11.5.7. Sach- und Kulturgüter

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

Die Gebäude stellen Sachwerte dar, sie können weitgehend erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

11.5.8. Mensch

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen. Angrenzend liegen jedoch im Osten Siedlungsbereiche. Im zweiten H-Gebäude liegt heute das Dienstleistungszentrum des LK Friesland, das über die Panzerstr. und die Karl-Nieraad-Straße erschlossen ist. Vor dem Gebäude liegen ausgedehnte Parkflächen für das Dienstleistungszentrum. Nordöstlich liegt ein Kleingartengelände.

Erhebliche Lärmauswirkungen auf die Wohnflächen und der Kleingartenbereiche durch die Nutzung sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern.

Aufgrund der klimatischen Gegebenheiten der Klimaregion im 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 dauerhaften relevanten lufthygienischen Belastungssituationen durch die Anlage der gewerblichen Baufläche und den hierdurch hervorgerufenen Verkehr entstehen.⁹

⁹ Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des LK Friesland, 2015.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

11.5.9. Wechselwirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen, Möglichkeiten der Vermeidung
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen		
	Luft/Lärm/: baubedingt zu erwarten, Festsetzungen im BP begrenzen Lärmmissionen	Tierwelt / Pflanzenwelt Mensch	Maßnahmenumsetzung im Winterhalbjahr soll Auswirkungen vermeiden Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel
Boden	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	Verlust einiger Gehölzbestände und Einzelbäume
Grundwasser	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung von Scherrasen, kleineren Ziergehölzgruppen und einigen Einzelgehölzen	Ortsbild	Geringe Veränderung des Ortsbildes;
Landschaftsbild	Neugestaltung	Mensch	Veränderung des Ortsbildes für Anwohner und Besucher des Dienstleistungszentrums

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen, Möglichkeiten der Vermeidung
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

11.6. 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 Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Alternative Nutzungsmöglichkeiten wurden demnach nicht verfolgt.

Sollte eine Nutzungsänderung nicht stattfinden, so würde das Gebiet weiterhin ungenutzt liegen. Die „Rückeroberung“ des Gebietes durch Pflanzen und Tiere würde vermehrt einsetzen.

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

11.7. Anderweitige Planungsalternativen

Aufgrund des Rahmenplanes stehen keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten zur Diskussion.

11.8. 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.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

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 über 3000 m außerhalb des LSG hinter dem Stadtgebiet von Varel; er wird nicht direkt von den Verboten der Verordnung erfasst.

Wirkfaktoren, die von der gewerblichen Baufläche ausgehen und 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.

11.9. 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,

- 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.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

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 die Gehölzbrüter im Plangebiet 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.

Baubedingte Wirkfaktoren

Grundsätzlich dürfen Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung, 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. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn durch Vogelkartierungen sicherzustellen, dass keine Brutvögel in den zu beseitigenden Gehölzen brüten.

Anlage-/Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nicht zu erkennen

- Verbot 2

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Baubedingte Wirkfaktoren

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

Anlage- / Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

- **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).

Regelmäßig genutzte Lebensräume werden nicht betroffen.

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

11.10. Hinweise zu Festsetzungen im Bebauungsplan

11.10.1. Erhalt des Gehölzstreifens im Norden

Der Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes soll als zu erhaltend festgelegt. Die vorhandenen Gehölze werden damit gesichert. Eine Erweiterung des durchgängigen Gehölzstreifens nach Südosten ist zu prüfen.

11.10.2. Eingrünung der gewerblichen Bauflächen

Insbesondere zum Siedlungsbereich nach Osten und Südosten sollten Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt werden.

11.10.3. Sicherung des Gewässerrandstreifens an der Leke

Der heute bereits vorhandene Gewässerrandstreifen muss erhalten werden. Eine naturnahe Abgrenzung zur Leke und zum Regenrückhaltebecken ist zu prüfen.

11.10.4. Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 notwendig.

11.10.5. Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge des Bebauungsplans ist eine genaue Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

11.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Varel beabsichtigt, das ehemalige Gelände der Frieslandkaserne neu zu planen. Im westlichen Bereich soll entsprechend des Gesamtkonzeptes eine gewerbliche Baufläche entstehen.

Das Gebiet heute ist zu ca. 75 % versiegelt. Die nicht versiegelten Bereiche sind mit Scherrasenflächen, Ziergehölzen und naturnäheren Gehölzbeständen bewachsen.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Die Planung sieht eine gewerbliche Baufläche vor, in der eine Versiegelung bis zu 90 % zu erwarten ist.

Es ist mit folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen:

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut	Notwendige Vermeidung und Kompensation im Rahmen des Bebauungsplans
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten	
	Mögliche Lärmimmissionen	immissionsschutzrechtliche Vorgaben zum Baustellenlärm, Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel
Boden	Zunehmende Versiegelung um knapp 1,24 ha	Externe Kompensation
Grundwasser	Geringer Reduzierung der Grundwasserneubildung	Nutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zur Rückhaltung des überschüssigen Oberflächenabflusses
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung von Gehölzvegetation, Beeinträchtigung der Lekeniederung	Sicherung und Ergänzung des Gehölzbestandes im Norden, externe Kompensationsmaßnahmen; Sicherung der Leke und eines ausreichenden Gewässerrandstreifens
Landschaftsbild	Neubau von gewerblichen Gebäuden	Festlegung von max. Bauhöhen, Eingrünung, Externe Kompensation
Mensch	Lärm- und Staubimmissionen durch Bauarbeiten	Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, Festsetzung von Schallkontingente
Sach- und Kulturgüter		Weitgehende Nutzung der vorhandenen Gebäude

31. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 16.12.2016

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