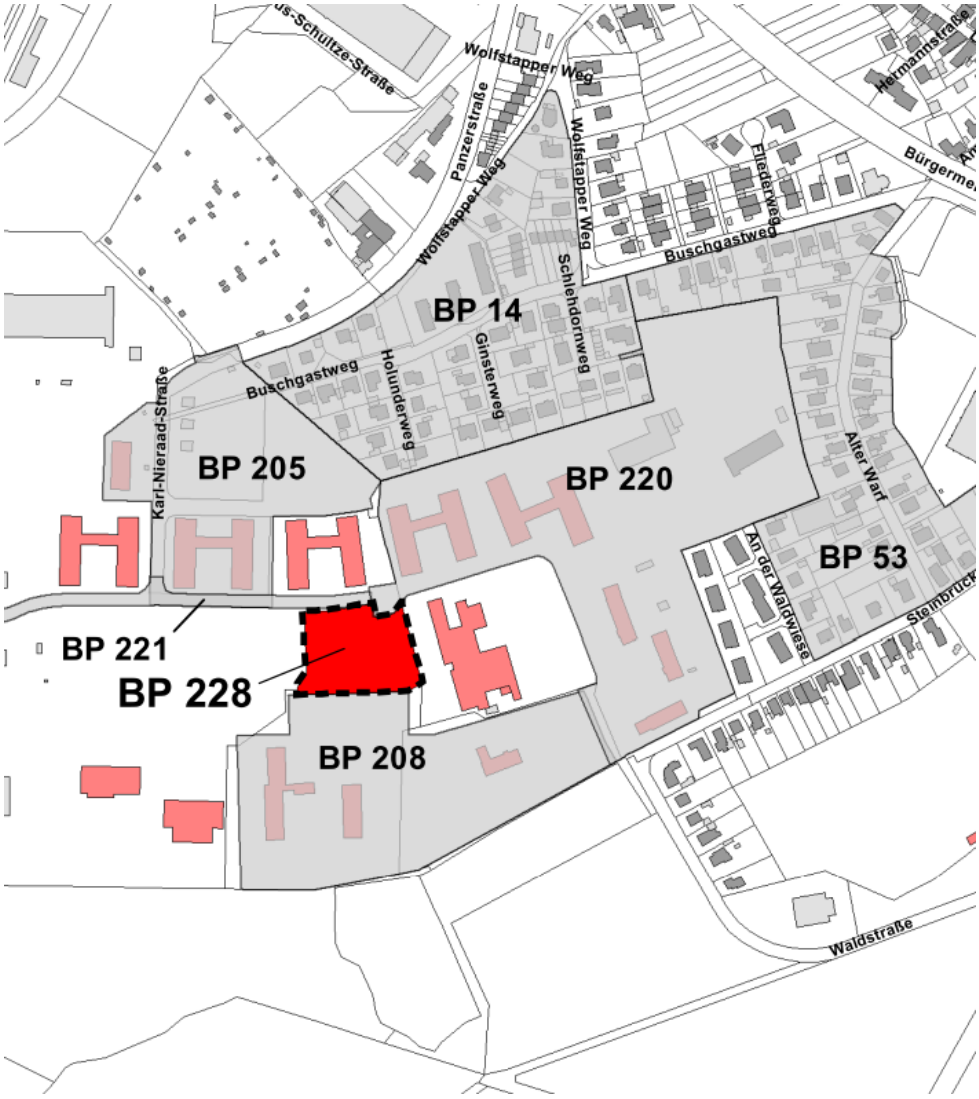
Bebauungsplan Nr. 228 „Hospiz“



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

Satzungsfassung

Stand: 01.02.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE ... 4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN ... 4
   2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensvermerk ... 4
   2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Einordnung in das 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 DES BEBAUUNGSPLANS ... 9
   4.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 9
   4.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 10
   4.3 Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ... 11
   4.4 Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 und § 14 BauNVO ... 11
   4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 ... 12
   4.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 22 und § 23 BauNVO ... 12
   4.7 Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b ... 13
5. LÄRMIMMISSIONEN ... 13
6. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ... 15
   6.1 Erschließung ... 15
   6.2 Gas- und Stromversorgung ... 15
   6.3 Wasserversorgung ... 15
   6.4 Abfallbeseitigung ... 15
   6.5 Entwässerung ... 16
   6.6 Fernmeldetechnische Versorgung ... 16
7. FLÄCHENBILANZ ... 16
8. RECHTSGRUNDLAGEN ... 16
9. HINWEISE ... 17
   9.1 Baunutzungsverordnung ... 17

9.2 Bodenfunde 17
9.3 Altlasten 17
9.4 Kampfmittel 17
9.5 Liste standortgerechter heimischer Gehölze 17
9.6 DIN-Vorschriften 18
10. VERFAHRENSÜBERSICHT 18
11. UMWELTBERICHT 19
11.1 Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes 19
11.2 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz 20
11.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 20
11.4 Planerische Vorgaben 20
11.5 Beschreibung des Planungsraumes 22
11.6 Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung 22
11.7 Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren 29
11.8 Anderweitige Planungsalternativen 29
11.9 Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG 30
11.10 Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften 30
11.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet 33
11.12 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 34
11.13 Externe Kompensationsmaßnahmen 35
11.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung 35

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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 – Hospiz beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gemäß § 3 Abs. 1ff BauGB aufgestellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 228 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Friesland erstellten amtlichen Kartengrundlage im Maßstab von 1:500 erstellt.

Das Plangebiet 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 des Bebauungsplans 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 Logistikport, das 2007 erschlossen wurde. Im Westen verläuft in einer Entfernung von 800 m Luftlinie die Autobahn 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.

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Nördlich des Plangebietes grenzen der Bebauungsplan Nr. 221 – Erschließung Friesland Kaserne – und der Bebauungsplan 220 – Wohngebiet Kaserne – an. Im Süden befindet sich der Bebauungsplan Nr. 208 – Friesland Kaserne Süd – mit der Ausweisung eines Mischgebiets. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Freifläche eingegrenzt. Bauleitplanung wurde auf diesen Flächen noch nicht betrieben. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich wurde jedoch im Oktober 2015 der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Auf dem ca. 1,3 ha großen Areal sind Einrichtungen für Service-Wohnen und Tagespflege geplant.

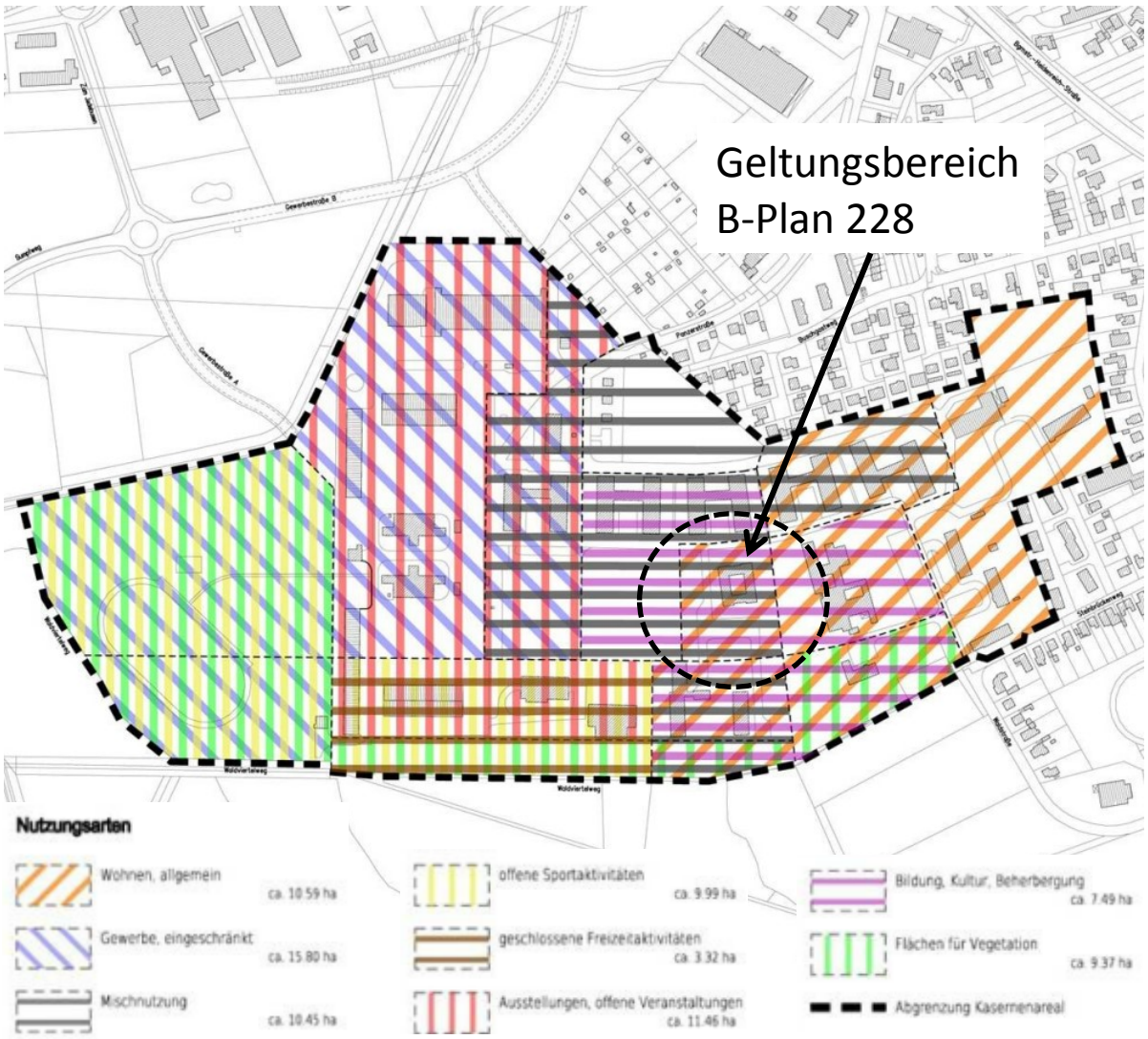
2.3 BESTAND

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 Grundstückserschließung für das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück (siehe 4.5). 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 allgemeines Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe, Beherbergung, offene Sportaktivitäten sowie offene Veranstaltungen, Ausstellungen, geschlossene Freizeitaktivitäten, Bildung, Kultur und Vegetation.

Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungspotenziale und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 der Friesland Kaserne Varel



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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 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 REGIONALES 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 Niedersachen 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. In Mittelzentren sind zentralörtliche 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.

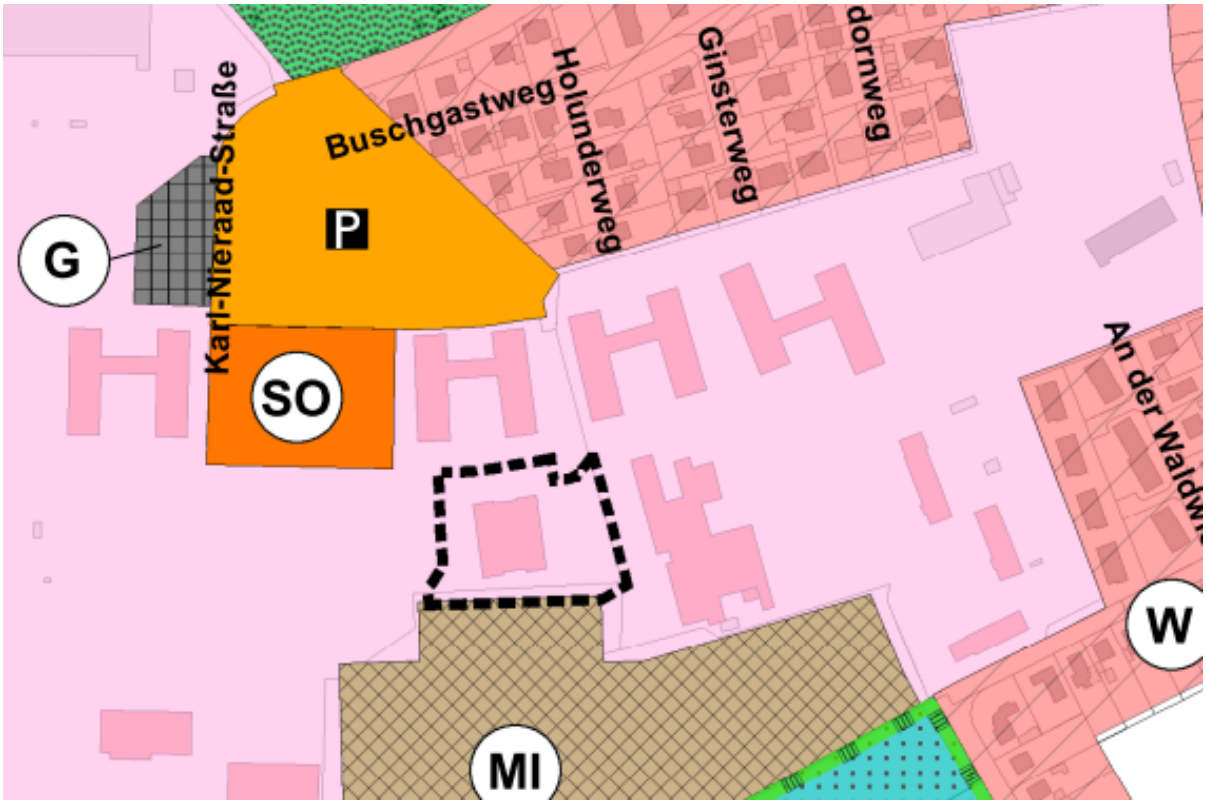
Grundsätzlich ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit den übergeordneten Zielen aus dem LROP und dem RROP vereinbar. Dem mit dem Bebauungsplan Nr. 228 verfolgten Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche (siehe 4.3) 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 Flächennutzungsplan (FNP) das gesamte Kasernengelände als Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung aus. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe des Zwecks, welchen 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 2006 der Stadt Varel mit bereits rechtskräftigen Änderungs- und Berichtigungsbereichen, sowie dem Änderungsbereich der 34. FNP-Änderung



Fläche für den Gemeinbedarf

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

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 DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS

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 Vareler 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 den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial des Plangebietes nicht einzuschränken und Weiternutzungen zu ermöglichen, wird als Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtung“ festgeschrieben. Damit sind bauliche Anlagen, welche der Allgemeinheit dienen, zulässig.

4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zusätzlich zur Fläche für die Ansiedlung des Hospizes überdeckt der Bebauungsplan auch einen schmalen Streifen des südlich an das Hospizgrundstück angrenzenden Flurstücks. Hintergrund für diese Ausdehnung des Plangebietes ist die Tatsache, dass das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück (Flurstück 40/12, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt) nicht vollständig von dem im Jahre 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 208 abgedeckt wird. Zur Vermeidung von Planungslücken zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 208, wird im südlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet ausgewiesen und die getroffenen Festsetzungen werden übernommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 208 festgesetzten Regelungen zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 228 für das Mischgebiet übernommen. Hintergrund ist eine Einheitlichkeit zu den Festsetzungen des Mischgebietes auf dem angrenzenden Grundstück. Neben dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig, da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden. Des Weiteren werden aufgrund des überwiegend durch Wohnung geprägten Umfelds gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO spezifische Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops usw. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetrieben bzw. Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Regelungen werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 208 übernommen.

4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Auf Grund eines sehr großzügigen Baufensters und zur Vermeidung einer ungewollt großflächigen Versiegelung wird im Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,5 festgelegt. Basierend auf der Hochbauplanung, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Vollgeschoss ermöglicht. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe im Sinne des § 18 BauNVO mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m und einer Traufhöhe von maximal 7,70 m bestimmt. Die Höhenfestsetzungen wurden an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 220 – Wohngebiet Frieslandkaserne angepasst, um eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung des Gesamtgeländes zu erreichen. Bei Höhenfestsetzungen von baulichen Anlagen ist ein Bezugspunkt zu bestimmen. Dieser wird für die Messung der Gebäudehöhen im nordöstlichen Bereich bei 6,66 m über Null festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Da der Bezugspunkt niedriger liegt als das Höhenniveau der Erschließungsstraße, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 die Gebäudehöhe um 0,50 m gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 220 angepasst. Dadurch wird eine Anpassung der vom öffentlichen Straßenraum tatsächlich erlebbaren Gebäudehöhe angestrebt.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, da eine übermäßige Versiegelung vermieden werden soll. Des Weiteren werden maximale Gebäudehöhen für MI1 mit 12,0 m und für MI2 mit 14,0 m bei einer Dreigeschossigkeit festgesetzt. Damit wird das Mischgebiet an die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 208 angepasst.

4.4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Geltungsbereichs- und der nördlichen Baugrenze. Diese Festsetzung wird getroffen, um im Rahmen der Ortsbildgestaltung die Bebauung in das Grundstück hinein zu verlagern und somit die Straßenseitenräume von baulichen Anlagen freizuhalten.

4.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Zur Sicherung und zur Verlegung von Versorgungsleitungen wird die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zugunsten des Eigentümers des südlich angrenzenden Flurstücks 40/12, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 belegt. Die Erschließung des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks soll durch die Sicherung dieser Zugangsmöglichkeit gewährleistet werden.

Auf Grund eines von Norden nach Süden verlaufenden Geländesprungs kann der westliche Teil des Flurstücks 40/12 nur mit erheblichem Aufwand über die Waldstraße erschlossen werden. Weiterhin ist anzumerken, dass die Erschließung dieses Bereichs schon immer über diese Zuwegung gesichert wurde und Leitungen vom Grundstück nach Norden an die Erschließungsstraße der Kaserne führen. Eine Erschließung nach Osten über die Waldstraße wäre mit erheblichem finanziellem und baulichem Aufwand verbunden.

4.6 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Hochbauplanung wurde parallel zur Bauleitplanung entwickelt. Die Initiatoren streben aus funktionalen Gründen den Bau eines Gebäudes in Form eines Flachbaus an. Alle Räumlichkeiten sollen ebenerdig angelegt werden, um jegliche Barrieren in Form von Treppen zu vermeiden. Neben den funktionalen Vorteilen dieser Bauweise soll ein Gefühl des Zusammenlebens erreicht werden und die Patienten sollen sich nicht isoliert fühlen. Die Hochbauplanung sieht ein Gebäude mit einer voraussichtlichen Länge von 50 m vor. Aus diesem Grund wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Dem zufolge sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 50 m zulässig. Innerhalb des Baufensters werden die einzelnen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung geregelt.

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen so angelegt, dass sie für Neubauten einen flexiblen Spielraum zulassen. Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze, wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgelegt. Um die Straßenrandbereiche freizuhalten und eine Vorgartensituation zu schaffen, wird an der nördlichen Geltungsbereichsseite die Baugrenze in einem Abstand von 5 m gezogen.

4.7 FLÄCHEN MIT BINDUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Zur Gewährleistung und Sicherung eines möglichst hohen Grünanteils und zur optischen Gliederung des ehemaligen Kasernenareals, werden im östlichen sowie nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 228 vorhandene Baum- sowie Strauchstrukturen aufgrund ihrer prägenden Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild sowie ihrer ökologischen Funktion mit einer Anpflanz- und Erhaltungsbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Die Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und bei Abgang durch standortgerechte heimische Anpflanzungen fachgerecht zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter den Hinweisen Nummer 9.5. Innerhalb der Fläche mit der Anpflanz- und Erhaltungsbindung ist die Errichtung von zwei Garagen und einer baulichen Anlage zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig. Städtebaulich fügen sich die baulichen Anlagen in die dichten Gehölzstrukturen ein und halten den Straßenrandbereich für die Schaffung der Vorgartensituation frei. Bezugnehmend auf die Hochbauplanung, welche sensible Patientenzimmer im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes vorsieht sowie das Anlegen eines Patientengartens, stehen innerhalb der Baugrenzen keine Potenzialflächen für die Errichtung von Garagen oder Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllsammelbehältern mehr zur Verfügung.

Der im nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 228 zur Erhaltung festgesetzte Baum ist ebenfalls langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zweimal verpflanzt, zu pflanzen. Zum Schutz des Wurzelraums muss der Kronentraufbereich innerhalb der gekennzeichneten Fläche in einem Radius von 7 m, gemessen vom Stamm, von jeglicher Versiegelung freigehalten werden.

5. LÄRMIMMISSIONEN

Folgende Lärmquellen sind hinsichtlich des Hospizes zu prüfen:

- Verkehrsgeräuschimmissionen von der Autobahn A 29 im Westen,
- Verkehrsgeräuschimmissionen von der Erschließungsstraße direkt im Norden,
- gewerbliche Geräuschimmissionen im Westen, insbesondere dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 225 (Papier- und Kartonfabrik Varel),
- Geräuschimmissionen von einer möglichen Festwiese im Südwesten.

Verkehrsgeräuschimmissionen sind von der Autobahn A 29 und von der nördlich am Geltungsbereich angrenzenden Erschließungsstraße zu erwarten. Für die Berechnung der Verkehrsbelastung der A 29 wurden Verkehrszahlen mit einer jährlichen Steigerungsrate von

0,48 % für PKW und 1,66 % für LKW auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Für die Erschließungsstraße wurde eine durchschnittliche Verkehrsmenge von 1.000 Kfz/24 h und eine Limitierung des Tempos auf 30 km/h angenommen. Das Gutachten hat ergeben, dass die Verkehrsgeräusche im exponierten Obergeschoss (4,8 m über GOK) während des Tag- und Nachtzeitraums auf dem Plangebiet nicht lauter sind, als die Orientierungswerte aus der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tagsüber/nachts). Die Orientierungswerte werden für die zukünftigen schützenswerten Wohnbereiche in Bezug auf Straßenverkehrsgeräuschimmissionen tagsüber eingehalten, jedoch wird der nächtliche Orientierungswerte von max. 0,5 dB(A) überschritten. Die Überschreitung wurde mit der durchgehenden Verbindungsstraße begründet, jedoch basieren die angenommenen Verkehrsbelastungen nur auf Schätzungen. Daraus abgeleitet wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 220 die Lärmpegelbereiche I und II nach DIN 4109 festgesetzt. Da nach dem aktuellen Stand der Vorschriften der Energieeinsparverordnung die Mindestschalldämm-Maße der Außenbauteile von Gebäuden für den Lärmpegelbereich erfüllt sind, sind keine darüber hinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Verkehrsgeräuschimmissionen zu treffen, wenn schutzbedürftige Räume an der lärmabgewandten Seite errichtet werden. Sollten schutzbedürftige Wohnräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. in Form von schallgedämmten Lüftungssystemen).

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 Kreisdienstleistungszentrum mit Parkplatz, wurden zwei Lärmpegelbereiche 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.

Eine Lärmimmissionsprognose in Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen wurde für den Bebauungsplan Nr. 228 nicht erstellt. Jedoch werden im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 225 (eingeschränktes Gewerbegebiet) Lärmuntersuchungen mit dem Hospiz als Immissionspunkt durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 225 wird dergestalt kontingentiert, dass der Schutzanspruch des Hospiz (WA) eingehalten wird.

Hinsichtlich der westlich an den Bebauungsplan Nr. 228 angrenzenden Grün- und Veranstaltungsfläche ist festzuhalten, dass Veranstaltungen sich in ihrem Emissionsverhalten an die Umgebung anpassen müssen.

6. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 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.

6.2 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.

6.3 WASSERVERSORGUNG

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

6.4 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).

6.5 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 neu angelegte 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.

6.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

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

7. FLÄCHENBILANZ

Planung	Fläche in Hektar
Gemeinbedarfsfläche	0,48
Mischgebiete	0,05
Gesamt	**0,53**

8. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

9. HINWEISE

9.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

9.2 BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes 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.

9.3 ALTLASTEN

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

9.4 KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten 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.

9.5 LISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Quercus robur - Stieleiche
- Rosa canina - Hundsrose
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Syringa vulgares - Gemeiner Flieder
- Tilia cordata - Winterlinde
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm – 150 cm).

9.6 DIN-VORSCHRIFTEN

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

10. VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 14.04.2016 gemäß § 2 BauGB 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.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 228 – Hospiz hat 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. Planungsrelevante Änderungen der Nutzungsschablone erforderten eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 228 – Hospiz hat 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, verkürzt ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls unter einer verkürzten Frist vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss

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

11. UMWELTBERICHT

11.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE, ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird nun eine Fläche für Gemeinbedarf (Gemeinbedarfsfläche) für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, festgesetzt. Geplant sind hier die Errichtung und der Betrieb eines Hospizes.
Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe der Gebäude auf 10,00 m, die Überbaubarkeit auf 0,5, die Vollgeschosse auf ein. An Westrand des Bebauungsplans verläuft eine 6 m breite Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht für das südlich angrenzende Grundstück, auf der Ostseite liegt eine 8,50 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; allerdings ist hier die Unterbringung von zwei Garagen und von baulichen Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig. Im Nordwesten wird eine Winterlinde als zu erhaltender Baum mit einem Schutzbereich von 7 m festgelegt. Um zu dem im Süden angrenzenden Bebauungsplan keine Lücke zu erhalten, wird im Süden ein ca. 5 m breiter Streifen als Mischgebiet entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans ausgewiesen; es wird eine Überbaubarkeit von 0,6 festgelegt.
Parallel hierzu wird der Flächennutzungsplan der Stadt Varel entsprechend geändert.

11.2 UMFANG DES VORHABENS / FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche	0,48 ha
davon Flächen mit Gehölzerhaltung bzw. Pflanzgebot	0,05 ha
Mischbaufläche	0,05 ha
Gesamtfläche	**0,53 ha**

11.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

11.3.1 FACHGESETZE

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 16.06.2013, BGBl. I S. 15048) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009) zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten. Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. 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.

11.4 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 Ziel-

konzept sieht eine umweltverträgliche Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

11.5 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

11.5.1 NUTZUNGEN

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

11.5.2 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.

11.6 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.6.1 LUFT / KLIMA / LÄRM / ERSCHÜTTERUNGEN

11.6.1.1 BESTAND

<u>Klima</u>

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).[1] Mit durchschnittlich ca. 811 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus süd- bis westlichen

[1] Nibis Kartenserver, Dezember 2015

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

Genaue Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung 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.

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 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 Be-

bauungsplans 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.

11.6.1.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Klima

Da das Gebiet bis vor kurzem bebaut war, wird auch wenn der Versiegelungsgrad leicht zunimmt, aufgrund des Bebauungsplans keine wesentliche Änderung des Klimas zu erwarten sein. Kleinräumige Veränderungen der Temperatur und der Windgeschwindigkeit werden aufgrund des vorherrschenden Klimas mit stetigen und zumeist kräftigen Winden schnell ausgeglichen.

Lärmimmissionen

Lärm- sowie sonstige Immissionen sind nur kurzfristig im Zuge der Bauarbeiten zu erwarten. Darüber hinaus sind vom Hospizbetrieb keine wesentlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Staub- und andere Immissionen sind vom Betrieb des Hospizes nicht zu erwarten. Es ist auch davon auszugehen, dass das durch das Hospiz hervorgerufene Verkehrsaufkommen nicht zu erheblichen Stickstoffoxiden mit Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungs- und Waldbereiche führen wird.

11.6.2 BODEN

11.6.2.1 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 m² durch Gebäude und Wege auf dem Grundstück versiegelt, das sind knapp 38 % der Gesamtfläche.

11.6.2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, das Gebäude und die Wegeflächen zu beseitigen. Unberührter, gewachsener Boden wird nach diesen Maßnahmen nur noch in sehr geringem Anteil auf den Flächen vorhanden sein. Bei Umsetzung der Planung ist mit einem Versiegelungsgrad von max. 0,75 % innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu rechnen (GRZ 0,5 mit 50 %iger Überschreitung durch Nebenanlagen, d.h. 3600 m²) In der Mischbaufläche ist eine rechnerische Überbaubarkeit von 80 % zulässig, d.h. 400 m², diese wird auf die benachbarten Flächen übertragen; Insgesamt ist so eine Versiegelung von max. 4000 m² zulässig, eine zusätzliche Versiegelung von 2000 m² wird somit durch den Bebauungsplan ermöglicht.

11.6.3 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENGEWÄSSER

11.6.3.1 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.

11.6.3.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die 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 Geltungsbereich anfällt, wird über eine Regenwasserkanalisation zum Regenrückhaltebecken im Westen des ehemaligen Kasernengeländes geleitet. 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 ankom-

menden Wassers und damit eine mögliche Absetzung von Schwebstoffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch die Ableitung des Oberflächenwassers werden somit vermieden.

11.6.4 PFLANZEN- UND TIERWELT, BIOTOPE

11.6.4.1 BESTAND

Im Planbereich stand ein größeres Gebäude für Unterrichtszwecke mit umgebenden Wegebefestigungen. Insgesamt waren ca. 1940 m² 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 an geebnet; 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 gehölzbewohnenden 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.

11.6.4.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Plangebiet wurde der zentrale Bereich bereits vollständig geräumt; eine Beseitigung von Vegetationsbeständen findet hier nicht statt. Die Gehölze an der Straßenfront werden erhalten; die auf dem Flurstück stehende Winterlinde wird als zu erhaltend festgelegt. Ebenfalls erhalten werden soll der Gehölzbestand im Ostbereich des Flurstücks. Allerdings ragt der Kronenbereich einer Buche über die Erhaltungsfläche hinaus. Da an die Erhaltungsfläche ein 3 m breiter Streifen bis zur Baugrenze liegt, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Buche auch im Kronenbereich nicht zu erwarten. Wesentlicher ist jedoch die im Bebauungsplan enthaltene Möglichkeit des Baus von zwei Garagen und baulichen Anlagen zu Unterbringung von Abfallbehältern innerhalb der Fläche zur Erhaltung der Bepflanzung. Die Größe der Garagen, Bauweise, Höhe etc. wird nicht festgelegt, ebenso fehlen Angaben zur Bauweise für den Bau zu Unterbringung der Abfallbehälter. Geht man von einer Tiefe von 6 bis 9 m für

eine Garage aus, so wird der Gehölzstreifen auf ganzer Breite benötigt. Bei notwendiger Ausschachtung zur Herstellung der Fundamente oder der Bodenplatte sind weitere Eingriffe in den Wurzelbereich notwendig. Insgesamt ist durch die Anlagen der Gebäude mit einem wesentlichen direkten Eingriff in den Gehölzbestand zu rechnen, der zu einer Auflösung der zusammenhängenden Vegetationsstruktur führt. Weiterhin sind durch die Eingriffe in den Wurzelbereich und die Freistellung von Bäumen Folgeschäden bei anderen Gehölzen nicht auszuschließen. Die Bedeutung dieses Gehölzbestandes als naturnahes Element innerhalb der Siedlungsbereiche wird daher räumlich und funktional stark beschnitten.

11.6.5 LANDSCHAFTSBILD

11.6.5.1 BESTAND

Der Planbereich war durch die Nutzung als Kaserne geprägt; heute bieten 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 Geltungsbereiches einzustufen.

11.6.5.2 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. Bei einer Bebauung des östlichen Gehölzstreifens mit Garagen und Gebäude für Abfallcontainer wird dieses ortsbildprägende Element jedoch stark zerschnitten und entwertet.

11.6.6 SACH- UND KULTURGÜTER

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

11.6.7 MENSCH

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen. Im angrenzenden H-Gebäude liegt heute das Dienstleistungszentrum des LK 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 das Hospiz ist nicht gegeben.

11.6.8 WECHSELWIRKUNGEN

Schutzgut	**Beeinträchtigung des Schutzgutes**	**Wechsel-wirkungen zu anderen Schutzgü-tern**	**Beurteilung der hierdurch zu erwar-tenden Beeinträchtigungen**
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erhebli-chen Beeinträchti-gungen		
	Luft/Lärm: nur bau-bedingt zeitlich be-grenzt zu erwarten		
Boden	Gering zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; auf-grund des Großklimas aber keine er-hebliche Beeinträchtigung
		Grundwas-ser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; aufgrund des anstehenden Bodens aber geringe Auswirkung; Möglichkeit der Versicke-rung durch Regenrückhalte-gewässer
		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 durch Baumaßnahmen im Gehölzgürtel
Grundwas-ser	Verlust der Grund-wasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewäs-ser und damit Auswirkungen auf Ge-wässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechsel-wirkungen zu anderen Schutzgü-tern	Beurteilung der hierdurch zu erwar-tenden Beeinträchtigungen
Pflanzen- und Tier-welt	Beseitigung der Ve-getation und der Le-bensräume für Tiere durch Baumaßnah-men im Gehölzgürtel	Ortsbild	Eingriff in die vorhandene Eingrünung
Land-schaftsbild	Vollständige Neuge-staltung	--	---
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

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

11.8 ANDERWEITIGE PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes wurden verschiedenen Gestaltungsalternativen für den Planbereich diskutiert, insbesondere

- Vollständige Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes ohne Baumöglichkeit; das räumliche Konzept der Bebauung des Bereiches ließ bisher diese Möglichkeit nicht zu.
- Eingrünung der gemischten Baufläche nach Norden; die Entscheidung wird noch im Zu-ge der weiteren Planung getroffen.

11.9 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 Bebauungsplan 228 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.

11.10 EINHALTUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

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

Hiernach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere 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.

<u>Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße</u>

- Verbot 1

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Baubedingte Wirkfaktoren

Grundsätzlich 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 genauere Planungen für die Anlage der Gebäude im Bereich der Gehölze vorliegen, 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.

11.11 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EIN GRIFFEN IM PLANGEBIET

11.11.1 SICHERUNG DER WINTERLINDE AN DER ERSCHLIEßUNGS-STRAßE

Die im Bereich der Erschließungsstraße stehenden Gehölze sollen möglichst erhalten werden. Die meisten liegen im Bereich der Straßentrasse, eine Winterlinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als zu erhalten festgesetzt. Hierbei wird nicht nur der Baum selbst, sondern auch ein 7 m breiter Schutzbereich festgesetzt, in dem keine Versiegelung der Flächen vorgenommen werden darf. Wesentlich ist die Nachpflanzpflicht bei natürlichem Abgang des Baumes.

11.11.2 SICHERUNG DES GEHÖLZBESTANDES AN DER OSTGRENZE

Der naturnahe Gehölzbestand an der Ostgrenze soll erhalten und langfristig gesichert werden. Hierbei sind leider Ausnahmen zugelassen, die zu einer Zerschneidung des Gehölzbestandes führen werden. Umso wichtiger ist die Nachpflanzpflicht bei Abgang weiterer Gehölze.

11.11.3 STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZARTEN

Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze:

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Quercus robur - Stieleiche
- Rosa canina - Hundsrose
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Syringa vulgares - Gemeiner Flieder
- Tilia cordata - Winterlinde

- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm – 150 cm).

11.12 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell.

Bei der Eingriffsregelung wird vom Stand der Frieslandkaserne vor Abrissarbeiten ausgegangen. Die der Planung vorgezogenen Beseitigung der Gebäude und Wegeflächen wird nicht berücksichtigt.

Bestand

Biotoptyp	**Flächengröße ha**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Versiegelter Bereich	0,19	0	0,00
Gehölzbestand	0,05	3	0,15
Ziergehölz	0,01	2	0,02
Artenreicher Scherrasen	0,28	1	0,28
Gesamtfläche	0,53		0,45

Planung

Biotoptyp	**Flächengröße ha**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Mischgebiet 0,05 ha			
versiegelbar 80 %	0,04	0	0,00
nicht versiegelbar 20%	0,01	1	0,01
Gemeinbedarfsfläche 0,48 ha			
versiegelbar 75 %	0,36	0	0,00
nicht versiegelbar 25 % (0,12 ha)			
davon Flächen mit Gehölzerhalt	0,05	3	0,15
sonstige nicht versiegelbare Fläche	0,07	1	0,07
Gesamtfläche	0,53		0,23

Eingriffsbilanz

Bestand	0,53		0,45
Planung	0,53		0,23
Kompensationsdefizit			**0,22**

11.13 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Stadt Varel besitzt einen Flächenpool in der Zeteler Marsch, in dem das Kompensationsdefizit von 4100 Flächenwerteinheiten ausgeglichen werden soll.

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

Im Zuge der Flurbereinigung Zeteler Marsch wurden in diesem Landschaftsraum auf über 50 ha ausgedehnte Grünlandflächen als Kompensationsflächen für die Gemeinden Zetel, Sande und Bockhorn sowie die Stadt Varel ausgewiesen. Der gesamte Bereich wurde im Landschaftsplan Zetel noch als Intensivgrünland eingestuft. Als Kompensationspoolflächen werden die aufgeführten Grundstücke heute extensiv als Grünland bewirtschaftet; die Gräben extensiv unterhalten. Zusätzlich wurde durch Maßnahmen an den Gräben der Grundwasserstand angehoben. Hierdurch sollen die für die Zeteler Marsch typischen feuchten ausgedehnten Grünlandflächen wiederhergestellt und damit die Biotopvoraussetzungen für die Wiesenvögel wieder geschaffen werden.
Die Poolfläche Zeteler Marsch der Stadt Varel hat eine Größe von 278.000 m² und einen Kompensationswert von 789.900 Flächenwerteinheiten. Der Stadt Varel stehen hiervon noch ausreichende Werte zum Ausgleich des BP 228 zur Verfügung.

11.14 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.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen Luft/Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Zusätzliche Versiegelung von 2000 m²
Grundwasser	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
Oberflächengewässer	Zusätzlicher Oberflächenabfluss, Verminderung durch Regenrückhaltebecken
Pflanzen- und Tierwelt	Eingriff in den Gehölzbestand durch Garagen und Abfallbehälter
Landschaftsbild	Keine wesentliche Landschaftsbildbeeinträchtigung durch angepasste Neubebauung
Mensch	---
Sach- und Kulturgüter	---

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

Aufgestellt:

Planverfasser	Umweltbericht
Stadt Varel Fachbereich 4	Thalen Consult GmbH
M.A. Anja Bach	Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander