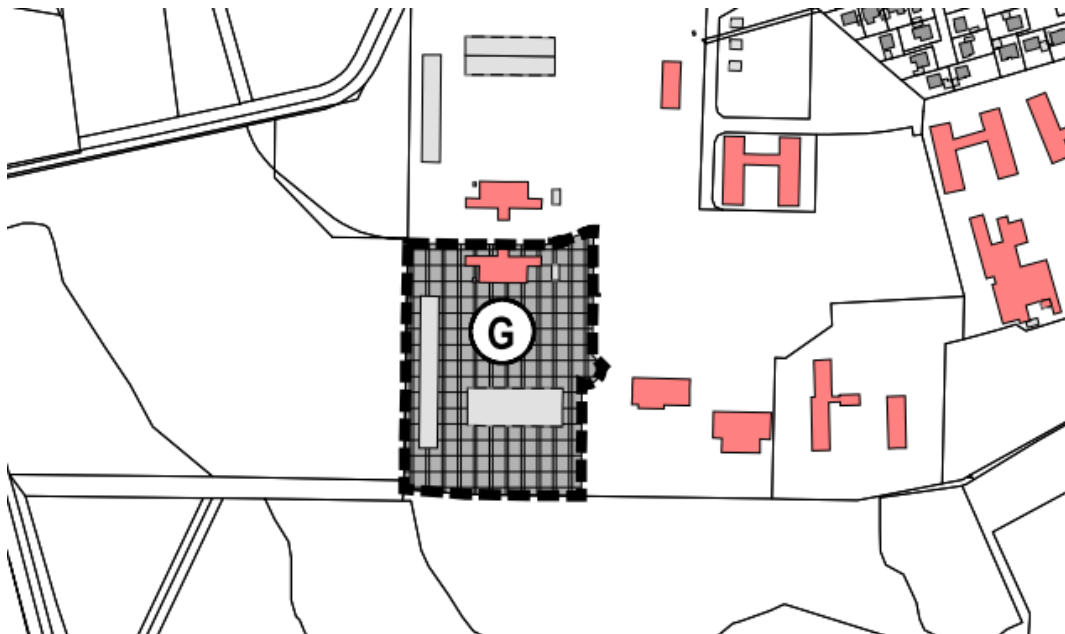


## 30. Flächennutzungsplanänderung Stadt Varel



**- BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT -**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
2.1    Aufstellungsbeschluss und Verfahrensvermerk .....	4
2.2    Räumlicher Geltungsbereich und Einordnung im Stadtgebiet .....	5
2.3    Bestand .....	5
2.4    Städtebauliches Konzept .....	6
3. PLANERISCHE VORGABEN .....	8
3.1    Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm .....	8
3.2    Flächennutzungsplan der Stadt Varel .....	8
3.3    Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan .....	10
4. INHALTE DER 30. FNP-Änderung.....	11
5. LÄRMIMMISSIONEN.....	11
6. ALTLASTEN .....	13
7. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	14
7.1    Erschließung.....	14
7.2    Gas- und Stromversorgung.....	14
7.3    Wasserversorgung.....	14
7.4    Abfallbeseitigung .....	14
7.5    Entwässerung.....	15
7.6    Fernmeldetechnische Versorgung .....	15
8. RECHTSGRUNDLAGEN .....	15
9. HINWEISE .....	15
9.1    Baunutzungsverordnung.....	15
9.2    Bodenfunde .....	15
9.3    Altlasten.....	16
9.4    Kampfmittel .....	16
10. VERFAHRENSÜBERSICHT .....	16
11. UMWELTBERICHT.....	17
11.1    Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung ....	17
11.2    Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz .....	17
11.3    Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	17

11.4	Beschreibung des Planungsraumes .....	20
11.5	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	20
11.6	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren und anderweitige Planungsalternativen .....	27
11.7	Anderweitige Planungsalternativen.....	27
11.8	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....	27
11.9	Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....	28
11.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet.....	31
11.11	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	32
11.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	32
11.13	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	32

### 1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Die Stadt Varel beabsichtigt im Bereich der ehemaligen Friesland Kaserne den Bebauungsplan Nr. 224 – Stadtbetrieb – aufzustellen.

Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Varel, das ehemalige Gartenamt und den Bauhof funktional zu einem Stadtbetrieb zusammenzufassen. Aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen ist die Wahl des Standortes auf einen Teilbereich der ehemaligen Frieslandkaserne gefallen. Es wird beabsichtigt die Bestandsgebäude zu sanieren und in einem Teilbereich eine Schlosserei, eine Tischlerei, ein Papierlager und Räume für die Jugendfeuerwehr unterzubringen. Neben der Instandsetzung der bestehenden Hallen soll für die circa 30 Mitarbeiter der Stadtbetriebe ein Neubau mit Sozial- und Verwaltungstrakt realisiert werden. Des Weiteren ist die Veräußerung eines Teilbereiches an die Wilhelmshavener Service GmbH (Wilser) beabsichtigt. Die Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Gesellschaft für Paritätische Sozialarbeit (GPS) bietet Garten- und Landschaftspflege für Privatkunden sowie Firmen an und plant eine Standortverlagerung von Wilhelmshaven nach Varel.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Konversion der ehemaligen Friesland Kaserne sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 eine gewerbliche Nutzung vor. Aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete im Norden und der Autobahn A29 im Westen ist das Plangebiet immissionsschutztechnisch für eine empfindlichere Nutzung nicht geeignet. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann dem Interesse der Stadt Varel nachgekommen werden und ein zusammenführender Standort für den Stadtbetrieb realisiert werden. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 224 – Stadtbetrieb auf und ändert zum 30. Mal den Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren.

### 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHRENSVERMERK

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel am 10.12.2015 die 30. FNP-Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gemäß § 3 Abs. 1ff BauGB aufgestellt.

## 2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET

Das Plangebiet umfasst einen ca. 28.500 qm großen Teilbereich des früheren Kasernengeländes und befindet sich auf einem Teil des Flurstück 40/13, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zur FNP-Änderung zu entnehmen. Das Gelände der ehemaligen Friesland Kaserne befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes. Es 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 Areal 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 A29. Am nordöstlichen Rand des Kasernengeländes liegt zwischen Wohn- und Gewerbefläche eine Kleingartenanlage. Geographisch liegt der Geltungsbereich am südwestlichen Rand des ehemaligen Kasernengeländes und ist ca. 1.200 m Luftlinie vom östlichen Ortszentrum und 500 m von der südöstlichen öffentlichen Sportanlage „Waldstadion“ entfernt.

Der erste Bebauungsplan in der ehemaligen Friesland-Kaserne wurde zur Konversion einer der früheren Mannschaftsunterkünfte aufgestellt. Neben dem Bebauungsplans Nr. 205 wurde der FNP der Stadt Varel zum 17. Mal geändert und weist ein Sondergebiet, ein Gewerbegebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Zweckbestimmung als Parkfläche aus. Im Süden grenzt das Plangebiet an die 34. Flächennutzungsplanänderung mit der Ausweisung von gewerblicher Baufläche. Im Parallelverfahren würde hierzu der Bebauungsplan Nr. 225 aufgestellt.

## 2.3 BESTAND

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Friesland Kaserne. Dieser Bereich wurde durch die Bundeswehr zur Wartung und Instandsetzung von Panzern sowie weiteren Kraftfahrzeugen genutzt. Auf Grund dieser früheren Nutzung weist das Plangebiet großflächige, durch Betonplatten versiegelte, Flächen auf. Diese sogenannten Panzerplatten sind in der Lage, Rad- und Kettenlasten von 60 Tonnen schweren Fahrzeuge zu tragen.

Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände Hallen, welche durch die Bundeswehr zu Werks- und Ausbildungszwecken genutzt wurden. Die Gebäudesubstanz wird als erhaltenswert eingestuft und beinhaltet:

<b>Halle</b>	<b>Bj.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Ausstattung</b>
<b>21</b>	1963	Offener Fahrzeugunterstand	Stahl-Leichtbauweise mit Schmetterlingsflachdach	Wellasbestplatten-Deckung
<b>22</b>	1964	Kfz-Halle	Reihen-Kraftfahrzeuggaragenbauten	z. T. mit Montagegrube, jeder Stand ist durch ein Stahltor abgeschlossen
<b>23</b>	1964	Werkhalle		Montagegrube, Kranbahn, Werkstatt-, Lager- und Sozialräume

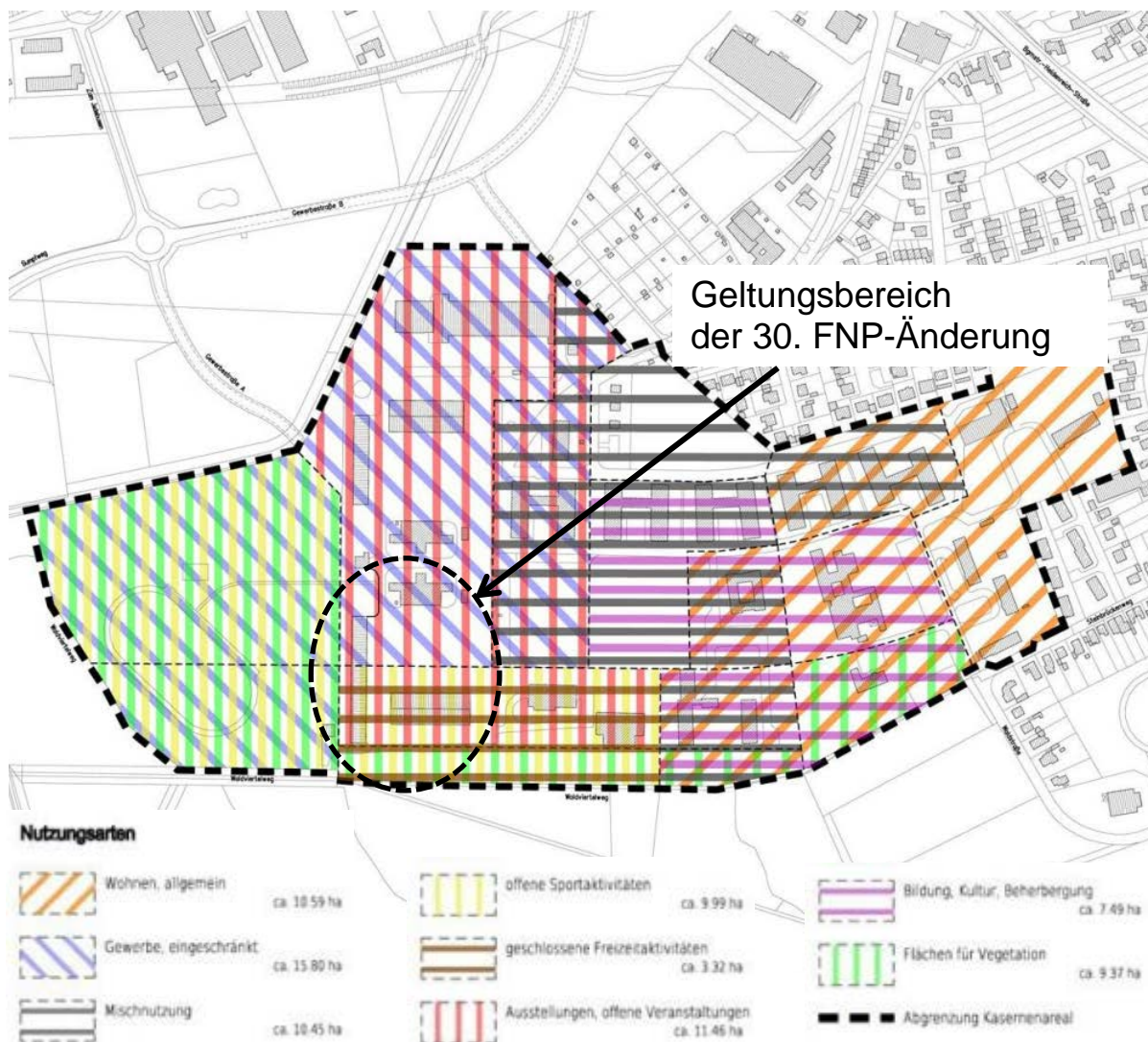
Auf dem Plangelände befinden sich weitere Objekte wie Kfz-Rampen, Wasch- und Wartungsplätze, Ölabscheider und Tankstellen-Einrichtungen (stillgelegt).

Im Süden reicht der Vareler Stadtwald mit einem ca. 30 m breiten Saum in das Plangebiet hinein. Dieser Waldsaum weist dichte Gehölzstrukturen auf.

#### 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 der 30. FNP-Änderung in der ehemaligen Friesland Kaserne Varel



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

Für den Geltungsbereich der 30. FNP-Änderung wurden in den Alternativen die Nutzungspotenziale Fläche für Ausstellungen sowie offene Veranstaltungen (gesamtes Plangebiet), Fläche für offene Sportaktivitäten und geschlossene Veranstaltungen (Süden) und Gewerbefläche (Norden) ausgearbeitet. Damit ergibt sich eine Mehrfacheignung des Bereiches.

Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der guten verkehrlichen Anbindung und der Bestandssituation (versiegelte Flächen, erhaltungswürdige Gebäude) ist das Plangebiet in besonderer Weise geeignet die geplante Nutzung Stadtbetrieb aufzunehmen. Durch die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird somit dem städtebaulichen Nutzungskonzept entsprochen.

### 3. PLANERISCHE VORGABEN

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

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

Auch das RROP aus dem Jahr 2003 weist die Stadt Varel als Mittelzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie 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.

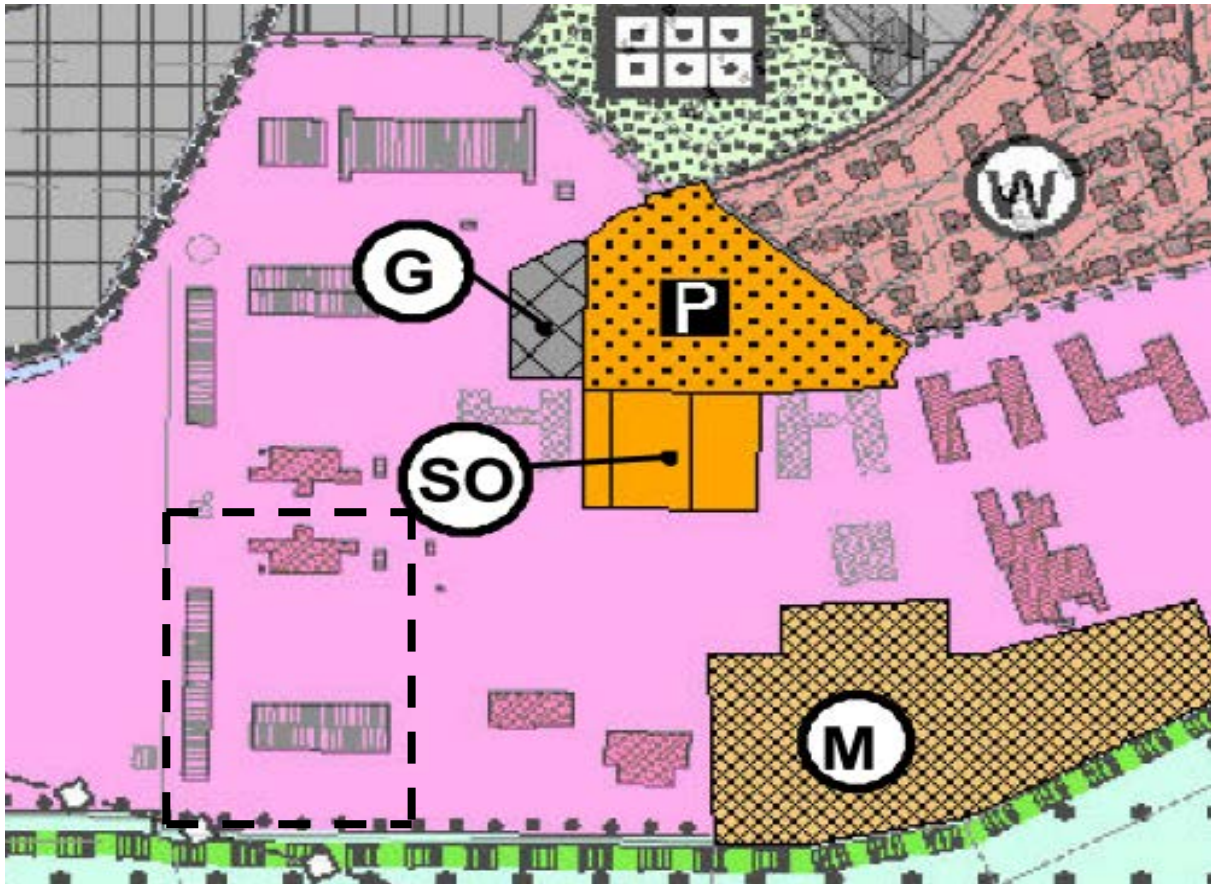
Grundsätzlich ist die Schaffung einer gewerblichen Baufläche mit den übergeordneten Zielen aus dem LROP und dem RROP vereinbar. Das mit der 30. FNP-Änderung verfolgte Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als Gewerbegebiet entsprochen und ist somit mit den Zielen des LROPs und des RROPs gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

#### 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 den Stadtbetrieb ebenfalls zu dokumentieren, wird ein Änderungsverfahren des FNPs vorgenommen. Dieser wird im Parallelverfahren zum 30. Mal geändert. In Zukunft wird das Plangelände als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne inhaltlich deckungsgleich.



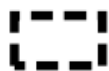
Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Varel mit bereits rechtskräftigen Änderungs- und Berichtigungsbereichen, sowie dem Änderungsbereich der 30. FNP-Änderung



Fläche für den Gemeinbedarf

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

Abb.: Zukünftige FNP-Darstellung des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche



Geltungsbereich der Änderung



Gewerbliche Baufläche

Quelle: 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, als 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 mit besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft vor. 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. INHALTE DER 30. FNP-ÄNDERUNG

Die im Jahr 2006 ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf wird in der 30. Flächennutzungsplanänderung als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt, um die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung möglich zu machen.

#### 5. LÄRMIMMISSIONEN

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine schallgutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung (Immissionsaufpunkt) beim Büro itap, Oldenburg, in Auftrag gegeben. Herangezogen wurden für die Bestimmung des Gesamtbeurteilungspegels, die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 sowie die existierenden Geräuschvorbelastungen durch umliegende Betriebe. Der ermittelte Gesamtbeurteilungspegel muss zur nächstgelegenen Wohnnutzung, welche sich zukünftig im allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 220 befinden, eingehalten werden.

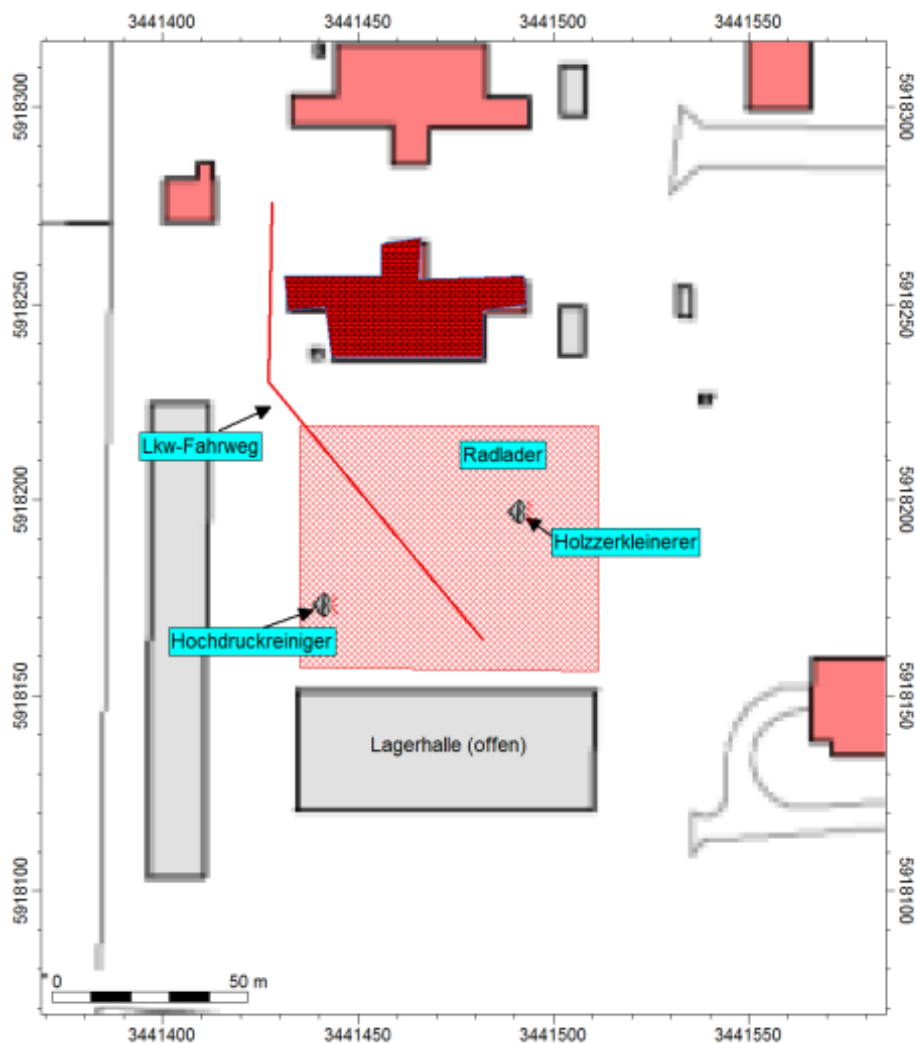
Der ermittelte Gesamtbeurteilungspegel muss die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für gewerbliche Anlagen wie folgt einhalten:

<b>Beurteilungszeiträume</b>	<b>Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzgl. Gewerblicher Geräuschimmissionen in dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA)</b>
tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	45

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 wurden folgende Geräuschquellen berücksichtigt:

- Radladerbewegungen (repräsentative für alle Fahrzeuge tagsüber und Beladungen nachts für den Winterdienst)
- LKW-Bewegungen inkl. Winterdienst
- Hochdruckreiniger
- Holzzerkleinerer oder vergleichbar laute Anlagen

Abb.: Darstellung der Geräuschquellen auf dem zukünftigen Betriebsgelände des Stadtbetriebes.



Quelle: Schallgutachterliche Stellungnahme Stadtbetrieb - itap GmbH Oldenburg. (18.01.2017).

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 225 – Gewerbegebiet Frieslandkaserne wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Dieses ergab, dass die Richtwerte am Immissionsaufpunkt bereits ausgeschöpft sind. Aus diesem Grund ist eine Unterschreitung der Richtwerte durch die Geräuschimmissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 224 – Stadtbetrieb erforderlich. Es wird angestrebt die Immissionswerte nach TA-Lärm 10 db(A) tags- und nachtsüber zu unterschreiten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastungen und die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet, ergeben sich folgende Beurteilungspegel (db(A)) am Immissionsaufpunkt:

<b>Beurteilungszeiträume</b>	<b>Beurteilungspegel in db(A)</b>	<b>Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzgl. gewerblicher Ge- räuschemissionen in dB(A) für WA minus 10 dB(A) für Ge- räuschvorbelastungen</b>
tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	<b>45</b>	45
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	<b>42,3</b>	35

Die Auswertung der Beurteilungspegel hat ergeben, dass die Tageswerte von 45 db(A) für das allgemeine Wohngebiet eingehalten werden, jedoch im Nachtzeitraum durch die Belastung der Streufahrzeuge mittels Radlader der Richtwert um 7,7 db(A) überschritten wird. Damit ist eine Beladung der Radlager im Nachtzeitraum in nicht mehr als 10 Nächten im Jahr und an nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden möglich. Des Weiteren müssen die Fahrzeuge in Richtung Westen das Betriebsgelände in der Nachtzeit verlassen. Diese betriebliche Einschränkung wird als textliche Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Betriebsgelände des Stadtbetriebes und der Wohnnutzung sowie durch die organisatorischen Schallschutzmaßnahmen, ergeben sich bezüglich der kurzzeitigen und selten eintretenden Geräuschspitzen in der Nacht keine Konflikte.

## 6. ALTLASTEN

Im Jahre 2013 wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) eine Altlastenkartierung für einen Großteil der Frieslandkaserne angefertigt. Für den Geltungsbereich der 30. FNP-Änderung ergab die erste historische Recherche (Phase I) in Verbindung mit der darauf aufbauenden Orientierenden Untersuchung (Phase IIa), dass zwei Bestandsgebäude näher untersucht werden mussten. Die Gebäude 22 und 23 wurden zu Kasernenzeiten für Fahrzeugwartungen und –instandsetzungen genutzt. Die Verunreinigungen in den Montagegruben wiesen darauf hin, dass in den Gebäuden Ölwechsel und Wartungsarbeiten jeglicher Art durchgeführt wurden. Aufgrund der durchgeführten Tätigkeiten ist von Bodenverunreinigungen in den Montagegruben auszugehen. Im Rahmen der Orientierten Untersuchung wurden diese Kontaminationsverdachtsflächen auf ihren Schadstoffgehalt untersucht. Diese ergab für das Gebäude 22 kleinräumige, punktuelle Bodenverunreinigungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), welche sich nicht in tiefere Bodenschichten weiterverfolgen ließen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch diesen Schadstoff ist nicht zu erwarten. Des Weiteren kann durch den hohen Versiegelungsgrad eine Ge-

fährdung des Menschen durch direkte Schadstoffaufnahme weitestgehend ausgeschlossen werden und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für Untersuchungen. Die Kartierung weist jedoch darauf hin, dass „[...] bei einer geplanten Umnutzung der Liegenschaft und damit einhergehenden baulichen Tätigkeit eine gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten sowie eine Beprobung und chemisch-analytische Untersuchung des Bodenhaushubs empfohlen wird, um lokale Bodenverunreinigungen zu erkennen, Bodenmassen frühzeitig in verschiedene Belastungsklassen einteilen und diese einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuführen können“ [Endbericht Orientierende Untersuchung Phase IIa vom 09.06.2010].

## 7. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 7.1 ERSCHLIEßUNG

Durch das übergeordnete Erschließungskonzept für die Friesland Kaserne wird die Anbindung des Gewerbegebietes 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.

### 7.2 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.

### 7.3 WASSERVERSORGUNG

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

### 7.4 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).

## 7.5 ENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung im Gebiet der ehemaligen Friesland-Kaserne wird neu geordnet. Dazu ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden. Das Gewerbegebiet wird an das neue Oberflächenentwässerungssystem der ehemaligen Friesland Kaserne angeschlossen. Das Konzept sieht eine Ableitung 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 gedrosselt in den Vorfluter, die Nordender Leke, eingeleitet.

## 7.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

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

## 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht

werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 I 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten 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.

## 10. VERFAHRENSÜBERSICHT

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 10.12.2015 gemäß § 2 BauGB die 30. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

### **Frühzeitige öffentliche Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 23.01.2017 mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

### **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04. bis zum 03.05.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum



Jadebussen 20 in 26316 Varel, ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.04. bis 03.05.2017.

### **Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.06.2017 durch den Rat der Stadt Varel gemäß § 10 BauGB gefasst.

## 11 UMWELTBERICHT

### 11.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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, Mischgebietenbereiche, gewerbliche Nutzflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und eine Festwiese hier angelegt werden.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird nun eine Gewerbliche Baufläche dargestellt. Geplant ist die Verlagerung des städtischen Baubetriebs. Das Gebiet liegt direkt an der Hupterschießungsstraße des ehemaligen Kasernengebietes gegenüber den gewerblichen Bauflächen, die von der PKV bezogen werden.

Parallel zur 30. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 224 Stadtbetrieb der Stadt Varel aufgestellt.

### 11.2 UMFANG DES VORHABENS / FLÄCHENBILANZ

Gewerbliche Baufläche      2,86 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 Änderungsbereiches nicht bekannt. Südlich des Änderungsbereichs grenzt 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 Planbereichs liegen jedoch keine Oberflächengewässer. Im weiter südlich liegenden Waldbereich (LSG Vareler Geest) beginnt in ca. 200 m Entfernung 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.

### 11.3.2 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). Ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Ton) liegt südlich von Varel. 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- und Arbeitsstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Varel 2006 legt das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung fest. Hieran grenzen im Norden und Osten Wohnbauflächen. 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 Mooren sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland stammt aus dem Jahre 1996 und wird derzeit neu aufgestellt. Der Landschaftsrahmenplan 1996 kennzeichnet die Landschaftseinheit als Zeteler-, Bockhorner- und Vareler Geest. Neben kleinflächigem Wechsel von Grünland- und Ackerflächen mit z. T. gut ausgebildetem Wallheckennetz, dominieren hier größere Waldbereiche und große unterschiedlich intensiv genutzte, durch Abbau entstandene 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 südlich liegende Vareler Wald wird zum Teil als Gebiet mit großer Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dargestellt. Am weitesten verbreitet sind hier Eichen-Hainbuchenwälder und Flattergras-Buchenwälder. Das Schutz- und Entwicklungskonzept sieht den Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen vor. Das Entwicklungskonzept übernimmt das vorhandene Landschaftsschutzgebiet Vareler Wald und kennzeichnet die weiter westlich verlaufende Nordender Leke mit dem Ziel der Renaturierung des Gewässers. Derzeit liegt der Entwurf des Landschaftsrahmenplans 2015 des LK Friesland vor. Das Zielkonzept sieht eine umweltverträgliche Nutzung für den Änderungsbereich vor; besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet werden nicht vorgeschlagen.

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

## 11.4 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

### 11.4.1 NUTZUNGEN

Der Planbereich gehört zur ehemaligen Frieslandkaserne Varel, die 2007 geschlossen wurde. Die zentrale Fläche des Änderungsbereichs ist befestigt, es stehen heute hier einige Gebäude aus der Zeit der Kasernennutzung. Im Norden liegen zwischen den Gebäude und Erschließungsstraße mehrere Vegetationsbestände mit mehreren Ahornbäumen. Aufgrund der hier bereits laufenden Arbeiten ist die Vegetation heute nicht mehr eindeutig anzusprechen (Rasenflächen, Ziergeholzflächen). Hinter dem westlichen Garagengebäude liegt eine sehr feuchte Rasenfläche mit Binsen und einer Stieleiche am südlichen Ende. Der Grenzbereich zum Vareler Wald im Süden ist auf ca. 30 bis 40 m Breite mit Bäumen bewachsen.

### 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 zwischen 3,50 m ü. NN im Norden und Westen bis 4,50 m ü. NN im Süden und Osten.

## 11.5 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELT AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 11.5.1 LUFT / KLIMA / LÄRM

#### 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).

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/s. 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 Frischluft-

schneisen sind aufgrund des geringen Höhenunterschiedes sowie der ohnehin hohen Windgeschwindigkeit nicht vorhanden.

### **Immissionssituation**

Genauere Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Beendigung der Abriss- und Bauarbeiten mit relevanten Abgas- und Staubbelastung nicht zu rechnen ist. Das geplante Gewerbegebiet der Papier- und Kartonfabrik Varel (PKV) direkt im Norden angrenzend 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 Bebauungsplan für diesen Bereich Eingrünungen vor. Der Aspekt der Staub- und Schadstoffimmissionen, ausgehend von dem Lagerbereich der PKV, wird im Zuge der dortigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren genauer zu prüfen sein. Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche sind aber nicht zu erwarten, da der Betrieb auf dem PKV-Gelände überwiegend in Hallen stattfindet.

### **Lärm**

Mögliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet kommen

- von der Autobahn A 29 im Westen,
- dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (BP 225)
- der geplanten Festwiese im Osten
- Erschließungsstraße direkt im Norden.

Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan BP 225 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Hiernach werden die flächenbezogenen Schallemissionswerte sowie die Zusatzkontingente so festgelegt, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den umgebenden Wohn- und Gemeinbedarfsflächen (z.B. BP 228 Hospiz) zu befürchten ist. Die zulässigen Immissionsrichtwerte wurden an den maßgeblichen Punkten durch den BP 225 bereits ausgenutzt (vgl. folgendes Kapitel).

## **11.5.1.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Klima**

Bereits heute weist das Gebiet einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Eingriff in die randlichen Gehölzbestände möglich. Hierdurch würden auch die klimatisch ausgleichenden Vegetationsbestände entfallen. Im

vorliegenden Fall führt dies aufgrund der Lage der Gehölzbestände nicht zu einer erheblichen Änderung des Lokalklimas.

### **Schadstoff- und Lärmimmissionen**

Lärm- sowie sonstige Immissionen sind kurzfristig im Zuge von Bauarbeiten zu erwarten.

Bezüglich des Betriebslärms wurde eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH itap, Oldenburg angefertigt. Nach dieser Einschätzung sollen die Richtwerte an den Immissionsschallpunkte durch die Immissionen vom Stadtbetrieb um 10 dB(A) unterschritten werden, um so insgesamt, d.h. unter Berücksichtigung der anderen Schallquellen, die zulässigen Immissionen in den angrenzenden Wohnbereichen nicht zu überschreiten. Diese Zielsetzung wird Tags erreicht, zur Umsetzung dieser Vorgaben auch zu Nachtzeiten müssen genauere Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden.

Mit wesentlichen Staub- oder Gasimmissionen, die negative Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen haben, ist nicht zu rechnen.

## 11.5.2. BODEN

### 11.5.2.1 BESTAND

Im Plangebiet lagen ursprünglich Pseudogleye, d.h. sandige Böden, die unter Einfluss des temporären Stauwassers über Tonschichten (wechselfeuchte Standorte) entstanden. Im Bereich der Gehölzfläche und der angrenzenden Grünbereiche können die Bodenbereiche noch weitgehend als naturnah eingestuft werden, auch wenn von den angrenzenden bebauten Bereiche störende Einflüsse auf die Boden-eigenschaften und den Bodenaufbau nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. In weiten Teilen sind die Flächen aber heute bereits vollständig versiegelt. Von der Gesamtfläche des Änderungsbereiches (2,85 ha) sind heute nur 0,89 ha nicht versiegelt.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

### 11.5.2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung ist auch eine Neubebauung der Flächen zu erwarten. Hierdurch ist im Vergleich zur heutigen Situation eine Erhöhung des Versiegelungsgrades möglich. Geht man von einem Versiegelungsgrad von 0,8 bis 1,0 aus, so wären max. 2,24 ha bis 2,85 ha versiegelbar; rechnerisch wäre somit eine weitere Versiegelung möglich.

Eine genaue Bilanzierung der zunehmenden Versiegelung muss im Zuge der Bebauungsplanung erfolgen. Hierbei ist besonderer Wert auf die Sicherung der bisher nicht beeinträchtigten Bodenbereiche innerhalb der flächigen Gehölzbestände zu legen.

### 11.5.3 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENGEWÄSSER

#### 11.5.3.1 BESTAND

Nach dem Nibis-Karten-Server des LBEG liegt die Grundwasseroberfläche im Planbereich bei ca. 1 bis 5 m über NN; bei einer Höhenlage von ca. 3,50 bis über 4,50 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.

#### 11.5.3.2 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Eine mögliche 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. Ebenso muss eine grundwassersichere Gestaltung von Tanklagern, Leichtflüssigkeitsabscheidern, Lagerflächen für Biozide, Salzlager etc. sichergestellt werden. Das überschüssige Oberflächenwasser, das im Änderungsbereich 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 ankommenden Wassers und damit eine mögliche Absetzung von Schwebstoffen.

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

#### 11.5.4 PFLANZEN- UND TIERWELT, BIOTOPE

Die Biotopkartierung von im Februar 2017 statt. Der weitaus größte Bereich des Änderungsbereiches ist heute bereits durchgehend mit Betonplatten bedeckt, zusätzlich stehen im Bereich drei größere Gebäude. Vegetationsflächen befinden sich nur am Rande des Geltungsbereiches. Im Süden liegt ein geschlossener Waldbestand, Hauptbaumarten sind Stieleichen und Buchen, am Rande auch Sandbirken, vereinzelt Nadelbäume. Diese Waldfläche geht in den angrenzenden Vareler Wald über. Hinter dem längeren Gebäude im Westen verläuft ein ca. 11 m breiter sehr feuchter Wiesenstreifen mit einem hohen Anteil von Binsen. Am Südende steht eine einzelne Stieleiche (Durchmesser ca. 30 cm). Auf der Freifläche im Nordwesten des Geltungsbereiches stehen ca. 8 Bergahornbäume (Durchmesser 10 bis 35 cm).

Eine ökologische Bedeutung weist der südliche Gehölzbestand auf, der (abgesehen von der Einzäunung) als Teil des Vareler Waldes angesehen werden kann. Die Gebäude wurden auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Aufgrund der Baustruktur konnten hier keine Vorkommen gesichtet werden. Das Begehungsprotokoll liegt dem Umweltbericht bei.

##### 11.5.4.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche lässt eine weitgehende Beseitigung der vorhandenen Gehölz- und Rasenstrukturen zu. In diesem Falle wäre nicht nur ein Ausgleich für die Beseitigung der randlichen Grünflächen notwendig, die Beseitigung des südlichen Gehölzbestandes als Teil des zusammenhängenden Waldbereiches würde als Waldbeseitigung eingestuft werden. In diesem Fall ist eine Ersatzaufforstung nach dem Nds. Waldgesetz erforderlich. Auch wäre darüber zu prüfen, inwieweit weitere Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldbereiches durch die Beseitigung des geschlossenen Waldrandes zu befürchten sind. Entsprechende Überlegungen sind im Zuge des Bebauungsplanes durchzuführen, sollte eine Beseitigung des Gehölzbestandes vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang ist auch im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen, ob der Gehölzbestand insbesondere als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse eine besondere Bedeutung besitzt.



Aus der Sicht der Umweltprüfung ist daher zu empfehlen, im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren den vorhandenen Gehölzbestand am Südrand des Änderungsbereiches zu sichern und somit auf tiefgreifenden Beeinträchtigungen des Waldbestandes zu verzichten. In diesem Zusammenhang ist auch sicherzustellen, dass keine Belastung der Waldbereich durch Gase und Stäube, z.B. durch Salzstäube, stattfindet. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind zu treffen.

#### 11.5.5. LANDSCHAFTSBILD

##### 11.5.5.1 BESTAND

Der Planbereich war durch die großräumige Nutzung als Kaserne geprägt; im direkten Änderungsbereich dominiert die ausgedehnte versiegelte Fläche von ca. 150 \* 110 qm. Der Gehölzbestand im Süden bildet eine Kulisse für das unwirtliche Gelände.

##### 11.5.5.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung findet keine wesentliche Beeinträchtigung statt, da die Fläche bisher bereits großflächig versiegelt ist. Durch die Eingriffe in die randlichen Grünstrukturen würde aber eine weitere Verödung der Fläche stattfinden.

#### 11.5.6 SACH- UND KULTURGÜTER

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

Die Gebäude sollten erhalten werden.

#### 11.5.7 MENSCH

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen. Gegenüber sollen Arbeitsplätze in einen Gewerbegebiet entstehen. Weiter im Osten liegt die Fläche für einen Kindergarten und ein Hospiz, diesem gegenüber das Dienstleistungszentrum des Landkreises.

Die Schalltechnische Stellungnahme zum Stadtbetrieb (Institut für technische und angewandte Physik GmbH Oldenburg itap) kommt zu dem Schluss, dass tagsüber keine erheblichen Beeinträchtigungen von Menschen zu befürchten sind; um dies auch für die Nacht sicherzustellen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festlegungen zu treffen.

11.5.8 WECHSELWIRKUNGEN

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>	<b>Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern</b>	<b>Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen</b>
<b>Klima / Luft / Lärm</b>	Klima: ---		
	Lärm: baubedingt zeitlich begrenzt zu erwarten Begrenzung der Lärmimmissionen im Bebauungsplan notwendig	Mensch	Durch Festsetzungen im Bebauungsplan Beeinträchtigungen zu vermeiden
<b>Boden</b>	Nur gering zunehmende Versiegelung zu befürchten	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	Mögliche Gefährdung des Gehölzbestandes
<b>Grundwasser</b>	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Mögliche Beseitigung von Gehölzvegetation und der Lebensräume für Tiere im Gehölzgürtel	Ortsbild	Eingriff in die vorhandene Eingrünung

<b>Land-schaftsbild</b>	Bereits großflächige Versiegelung vorhanden, Gefahr des Eingriffs in den Waldbestand im Süden und die Gehölzstrukturen im Norden	--	---
<b>Mensch</b>	---	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

### 11.6 PROGNOSE OHNE AKTUELLES BAULEITPLANVERFAHREN UND ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen

Die Frieslandkaserne in Varel wurde 2007 geschlossen. Die Stadt Varel hat daraufhin einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt. Hiernach werden die Flächen des Änderungsbereiches als Flächen für geschlossene und offene Freizeit/Sportaktivitäten und Ausstellungen und gewerbliche Nutzung, der südliche Bereich als Fläche für Vegetation dargestellt. Für entsprechende Aktivitäten besteht derzeit keine städtebauliche Nachfrage, so dass die Stadt Varel unter Ausnutzung des vorhandenen Gebäude- und Flächenbestandes die Umsiedlung der Stadtbetriebe plant. Ohne diese Planung läge das vorhandene Gebiet voraussichtlich noch lange Zeit ungenutzt, wobei aufgrund der massiven Versiegelung eine ökologische Rückeroberung nur sehr zögerlich stattfinden würde.

### 11.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung lagen keine Planungsalternativen vor. Die Bereitstellung der Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne bietet aber gut Möglichkeiten zur Entwicklung auch der gewerblichen Struktur in Varel, ohne in die freie Landschaft eingreifen zu müssen

### 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. 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, Stormöwe, Silbermöwe und Mantelmöwe.

Der Änderungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung 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.

## 11.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

### **Gesetzliche Grundlagen**

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

Hiernach ist es verboten,

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

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

### **Prüfungsrelevante Arten**

Zu beachten sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung alle europäischen Vogelarten. Hierbei sind vor allem Gehölzbrüter des Siedlungsbereiches im Plangebiet zu erwarten.

Es ist auch möglich, dass der Gehölzbestand von Fledermäusen als Sommer- oder Balzquartier genutzt wird. Als gehölzbewohnende Fledermäuse könnten z.B. auftreten

- Großer Abendsegler
- Kleiner Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus

Eine Überprüfung der Gebäude ergab keine Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße**

- Verbot 1  
Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

**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. Hierdurch werden auch Fledermäuse in Sommer- oder Wochenquartieren gesichert.

**Anlage- und 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. Die zeitliche Einschränkung ist auch zum Schutz von möglichen Wochenstuben der Fledermäuse in Gehölzen notwendig.

**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, Baumhöhlen). Entsprechende Lebensräume könnten im südlichen Waldbereich vorhanden sein. Sollte in diese Bereiche eingegriffen werden, sind genauer artenschutzrechtliche Untersuchungen im Zuge der nachfolgenden Planungen notwendig.

Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung und Gebäudebeseitigung von Oktober bis Februar sowie nach Klärung der Höhlenproblematik im Bereich des Gehölzbestandes sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

#### 11.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EINGRIFFEN IM PLANGEBIET

##### 11.11.1 SICHERUNG DES WALDBESTANDES AN DER SÜDGRENZE

Der Waldbestand im Süden des Änderungsbereiches soll möglichst erhalten werden. Im Zuge der Bebauungsplanung sollten Vorgaben zur Erhaltung der Gehölzbestände an der Südgrenze festgelegt werden.

##### 11.11.2 SICHERUNG DER GRÜNFLÄCHE AN DER WESTGRENZE UND AN DER STRASSE

Die feuchte Wiesenfläche könnte, soweit dies mit dem Vorhaben vereinbar ist, sichergestellt werden. Entsprechende Festsetzungen sollen im Zuge der Bebauungsplanung getroffen werden.

Ebenfalls ist im Zuge der Bebauungsplanung zu prüfen, ob auch im Norden einzelne Gehölze sichergestellt werden können. Hierbei ist aber zu bedenken, dass angrenzend an den Geltungsbereich entlang der neuen Straßentrasse eine Anpflanzung vorgesehen ist und im Westen eine größere Aufforstungsfläche liegt.

**11.11 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG**

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.

**11.12 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Externe Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanung festgesetzt.

**11.13 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Stadt Varel beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne zu entwickeln; u.a. soll hier eine ca. 2,86 ha große Gewerbliche Baufläche bereitgestellt werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>
<b>Klima / Luft / Lärm</b>	Klima: --- Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung bei Begrenzung der Lärmimmissionen im Bebauungsplan
<b>Boden</b>	Zusätzliche Versiegelung möglich
<b>Grundwasser</b>	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
<b>Oberflächenge- wässer</b>	Zusätzlicher Oberflächenabfluss, Verminderung durch Regenrückhaltebecken
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Mögliche Beeinträchtigung des Waldbestandes, der feuchten Rasenfläche sowie der Einzelgehölze im Norden
<b>Landschaftsbild</b>	Mögliche Beeinträchtigung bei Eingriffe in Wald- und Gehölzbestand
<b>Mensch</b>	---
<b>Sach- und Kul- turgüter</b>	---

Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.



**Aufgestellt:**

Planverfasser

Stadt Varel  
Fachbereich 4

M.A. Anja Bach

Umweltbericht  
Thalen Consult GmbH  
Neuenburg, im Mai 2017

i.A. Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander