

Bebauungsplan Nr. 224 - „Stadtbetrieb“



- BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT -

Stand: 09.05.2017

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.....	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	9
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	10
4.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
4.3 Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 und § 14 BauNVO	11
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 22 und § 23 BauNVO	11
4.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11.....	12
4.6 Öffentliche Grünfläche und Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 15/18b.....	12
5. LÄRMIMMISSIONEN.....	13
6. ALTLASTEN	15
7. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	16
7.1 Erschließung.....	16
7.2 Gas- und Stromversorgung.....	16
7.3 Wasserversorgung.....	16
7.4 Abfallbeseitigung	16
7.5 Entwässerung.....	17
7.6 Fernmeldetechnische Versorgung	17
8. FLÄCHENBILANZ	17
9. RECHTSGRUNDLAGEN	17
10. HINWEISE.....	18
10.1 Baunutzungsverordnung.....	18
10.2 Bodenfunde.....	18

10.3	Altlasten.....	18
10.4	Kampfmittel	18
11.	VERFAHRENSÜBERSICHT	19
12.	UMWELTBERICHT.....	19
12.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung	19
12.2	Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz	20
12.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	20
12.4	Beschreibung des Planungsraumes	22
12.5	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	23
12.6	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren und andere Planungsalternativen	30
12.7	Anderweitige Planungsalternativen	30
11.8	Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	30
11.9	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	31
11.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	34
11.11	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	35
11.12	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	35
11.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36

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 (GEE) kann dem Interesse der Stadt Varel nachgekommen 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. 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 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 – Stadtbetrieb – 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. 224 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Varel erstellten amtlichen Kartengrundlage im Maßstab von 1:1.000 erstellt.

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 des Bebauungsplans 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 circa 1.200 m Luftlinie vom östlichen Ortszentrum und 500 m von der südöstlichen öffentlichen Sportanlage „Waldstadion“ entfernt.

Für den Ansiedlungsbereich des Stadtbetriebes liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Nördlich des Plangebietes grenzen der Bebauungsplan Nr. 221 – Erschließung Friesland Kaserne – und der Bebauungsplan 225 – Gewerbegebiet – an. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Freifläche eingegrenzt. Bauleitplanung wurde auf diesen Flächen noch nicht betrieben.

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:

Halle	Bj.	Nutzung	Bauweise	Ausstattung
21	1963	Offener Fahrzeugunterstand	Stahl-Leichtbauweise mit Schmetterlingsflachdach	Wellasbestplatten-Deckung
22	1964	Kfz-Halle	Reihen-Kraftfahrzeuggaragenbauten	z. T. mit Montagegrube, jeder Stand ist durch ein Stahltor abgeschlossen
23	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.

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 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.

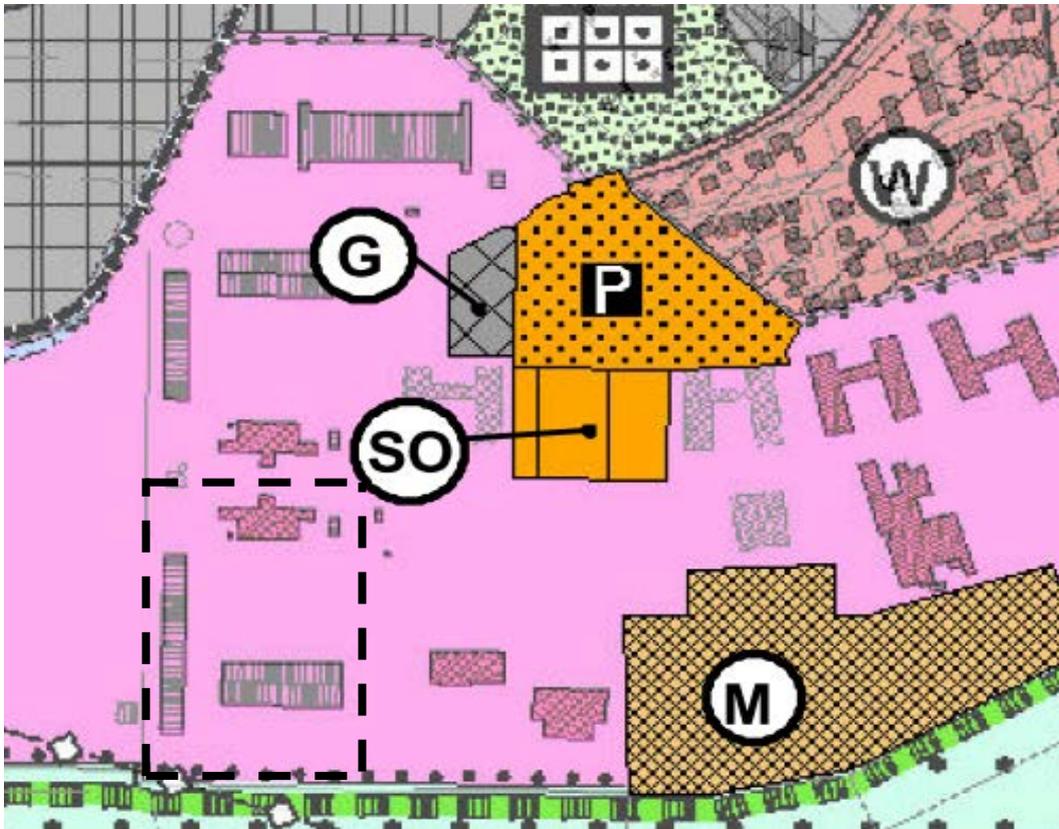
Auch das RROP aus dem Jahr 2003 weist die Stadt Varel als Mittelzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Erholungsvorsorge aus. Der Planbereich selber wird in der Planzeichnung noch als Sperrgebiet dargestellt. Das RROP des Landkreises Friesland wird 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. Dem mit dem Bebauungsplan Nr. 224 verfolgten Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als eingeschränktes 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 2006 der Stadt Varel mit bereits rechtskräftigen Änderungs- und Berichtigungsbereichen, sowie dem Änderungsbereich der 30. FNP-Änderung



Quelle: FNP der Stadt Varel (Stand: 2016) 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 mit besonderer Berücksichtigung auf 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. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die beabsichtigte Nutzung konzeptkonform unterbringen zu können, wird der Geltungsbereich gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO ist auf Grund der schützenswerten Umgebung nicht möglich. Da das Plangebiet ausschließlich gewerblich genutzt werden soll, sind Nutzungen, die hierzu keine Verbindung haben, auszuschließen. Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Betriebstankstellen sind zulässig. Ausgeschlossen werden Tankstellen, da sich das Plangebiet in einer abschüssigen Lage befindet und nicht an eine Hauptverkehrsstraße angebunden ist. Des Weiteren soll die verkehrliche Belastung für die in einiger Entfernung befindliche Wohnbebauung weitestgehend minimiert werden. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 224. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt wird festgesetzt, dass zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept sowie nicht zentren- oder nachversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig sind.

4.2 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. Die Inanspruchnahme des Baugebietes für Gebäude und Versiegelung soll in ausreichendem Maß gewährleistet werden. Für die betrieblichen Abläufe ist ein gewisser Versiegelungsgrad zu sichern, um die benötigten Fahr-, Park- und Rangierflächen realisieren zu können. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des GEE1 und GEE2 eine GRZ und GFZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin ist eine Überschreitung der GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 100 % möglich. Wie bereits erwähnt, weist das Plangebiet im aktuellen Bestand einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die zulässige Überschreitung der GRZ II wird zum einen der Bestand gesichert und zum anderen kann darauf verzichtet werden, jetzt als „Öffentliche Grünfläche“ und „Fläche für Wald“ festgesetzte Bereiche als Baugebiet auszuweisen, um die Überschreitung der ansonsten maximalen Versiegelung von 0,8 zu vermeiden.

Darüber hinaus wird im GEE1 und GEE2 die Gebäudehöhe im Sinne des § 18 BauNVO mit einer Firsthöhe von maximal 12,00 m bestimmt. Die Höhen wurden festgesetzt, um innerhalb des Plangebietes eine mehrgeschossige Bauweise zu ermöglichen.

Des Weiteren wurde von Seiten eines Netzbetreibers der Wunsch nach einem Standort für einen Funkmast an die Stadt Varel herangetragen. Dieser Funkmast soll eine Höhe von bis zu 55 m haben. Deutlich geringere Höhen sind nicht ausreichend um eine stabile Verbindung über das Stadtgebiet herzustellen. Zu diesem Zweck wurde eine Fläche ausgewiesen, auf der die Errichtung eines bis zu 55 m hohen Funkmasten zulässig sein soll. Die Lage der Fläche (GEE2) wurde dabei so gewählt, dass sie sich am Rand des Geltungsbereichs befindet und von drei Seiten Gewerbefläche umgrenzt ist. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 225 – Gewerbegebiet Friesland Kaserne – lässt Gebäudehöhen bis zu 22 m zu. Durch diese bereits großzügige Höhenentwicklung wird die Wahrnehmbarkeit eines Funkmasten herabgesetzt. Im Westen grenzt der Funkmast an einen sich in Aufwuchs befindlichen Wald, dieser Baumbestand wird langfristig die Sichtbarkeit vermindern.

4.3 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 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.

4.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Hochbauplanung sieht vor, die vorhandenen Gebäude und die versiegelten Bereiche wieder Instand zu setzen. Des Weiteren soll für die Mitarbeiter des Stadtbetriebes ein neuer Verwaltungstrakt realisiert werden. Um den Bestand zu sichern, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 ein großzügiger Bauteppich ausgewiesen. Alle Bestandsgebäude, außer einem kleinen Anbau des Gebäudes Nr. 23, wurden in den Bauteppich aufgenommen und somit planungsrechtlich gesichert. 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 und zum anderen der Bestand gesichert wird.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgelegt. Dem zufolge sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von bis zu 120 m zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die bestehende 120 m lange Kfz-Halle als Bestand zu sichern.

4.5 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHE

Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des GEE1 und die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 östlich angrenzenden Flächen zu sichern. Nach dem Prinzip der kurzen Wege wird, für eine Verbindung des gesamten ehemaligen Kasernenareals mit dem Vareler Wald, eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Rad- und Fußverkehr in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Im Rahmen der Umnutzung des gesamten Kasernengeländes wird ein Aus- und Umbau der Straßen stattfinden. Die verbindliche Bauleitplanung mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wurde an die Vorgaben der mit der Stadt abgestimmten Erschließungsplanung angepasst.

4.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR WALD

Zur Gewährleistung und Sicherung eines möglichst hohen Grünanteils und zur optischen Abgrenzung des ehemaligen Kasernenareals, werden im westlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 224 eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und als Saum zum Vareler Wald im Süden eine Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b festgesetzt. Die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen sollen auf Grund ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Rad- und Fußverkehr, wird zum Vareler Wald über eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wegeführung angeschlossen. Die Wegeführung soll als Waldweg der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und eine Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes zum Vareler Wald schaffen.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 190. Auf einem 5,95 Hektar großen Areal, welches ehemals als Kasernen-Sportplatz genutzt wurde, wurde Aufforstung als Kompensation durchgeführt. Die Aufforstungsfläche auf dem Kasernengelände ist ausgewählt worden, um auch in Stadtnähe hochwertige Waldflächen zu schaffen. Die von den niedersächsischen Landesforsten allgemein geforderte Waldschutzzone von 30 m, kann durch die vorhandene Bestandsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 nicht eingehalten werden. Dieses Problem wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit von Seiten der Stadt Varel, zu Gunsten des Landesforstes gelöst. Damit verzichtet die Stadt Varel darauf, Scha-

denersatzansprüche gegenüber dem Landesforst bei etwaigen Schäden durch umstürzende Bäume geltend 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.

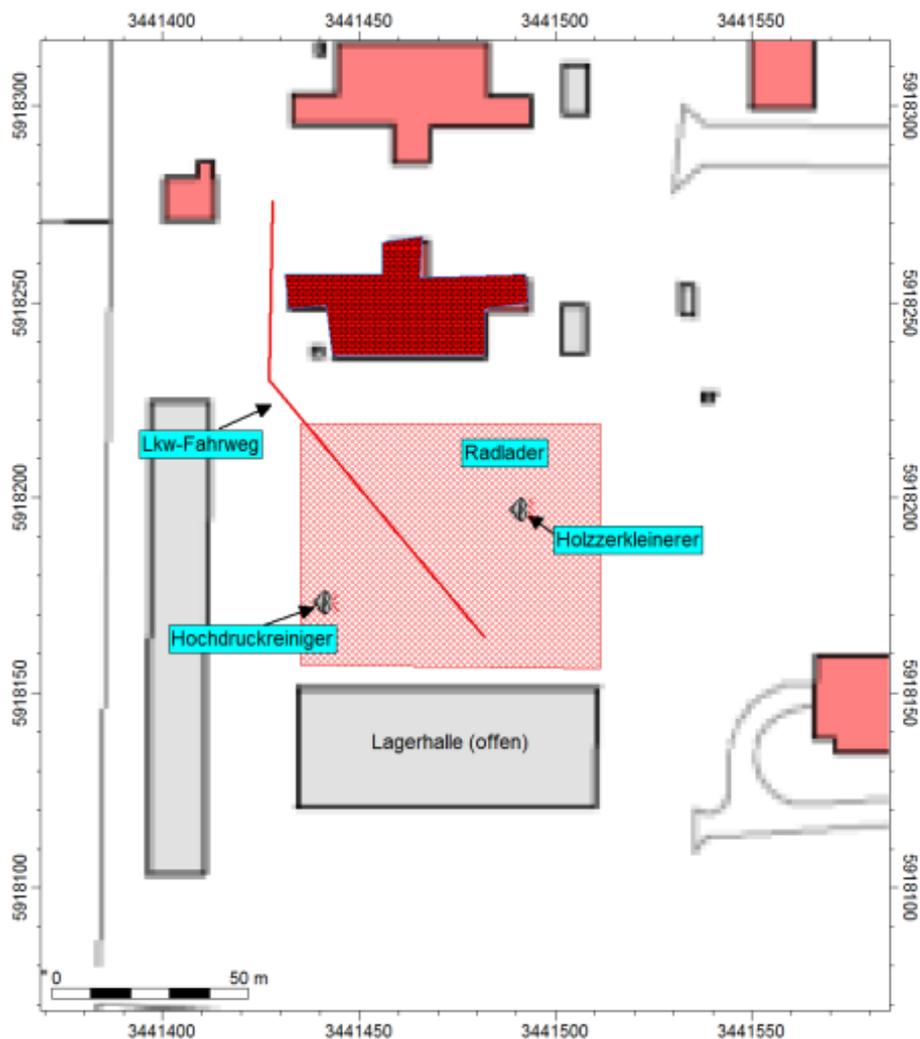
Der ermittelte Gesamtbeurteilungspegel muss die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für gewerbliche Anlagen wie folgt einhalten:

Beurteilungszeiträume	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzgl. Gewerblicher Geräuschimmissionen in dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA)
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
- Holzerkleinerer 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:

Beurteilungszeiträume	Beurteilungspegel in db(A)	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzgl. gewerblicher Ge- räuschemissionen in dB(A) für WA minus 10 dB(A) für Ge- räuschvorbelastungen
tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	45	45
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	42,3	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 des Bebauungsplans Nr. 224 – Stadtbetrieb 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 Orientierenden 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 Gefährdung des Menschen durch direkte Schadstoffaufnahme wei-

testgehend 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 der eingeschränkten Gewerbegebiete 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. Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden 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. FLÄCHENBILANZ

Planung	Fläche in qm	davon in qm
Eingeschränkte Gewerbegebiete	20.081	<i>Baufenster 17.748</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.038	<i>Vorschlag Verkehrsgrün 160</i>
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweck	268	
Fläche für Wald	4.323	
Öffentliche Grünfläche (Wegeföhrung)	178	
Öffentliche Grünfläche	1.687	
Gesamt	28.575	

9. 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

10. HINWEISE

10.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

10.2 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 | 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.

10.3 ALTLASTEN

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

10.4 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.

11. VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 10.12.2015 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 – Stadtbetrieb 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 des Bebauungsplans Nr. 224 – Stadtbetrieb hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04. bis zum 03.05.2017 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 04.04. bis 03.05.2017.

Satzungsbeschluss

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

12. UMWELTBERICHT

12.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Frieslandkaserne liegt im Westen der Vareler Innenstadt. 2007 wurde der Betrieb der Kaserne aufgegeben. Entsprechend eines städtebaulichen Rahmenplans soll die Frieslandkaserne in die städtische Entwicklung eingebunden werden. Neben dem bereits vorhandenen Kreisdienstleistungszentrum sollen ein großräumiges Wohngebiet, Mischgebietsbereiche, gewerbliche Nutzflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und eine Festwiese hier angelegt werden.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgelegt. Der Bebauungsplan bestimmt daneben noch eine Stichstraße mit Stellplätzen als öffentliche Verkehrsflächen sowie einen Fuß-Radweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan legt im Süden einen 35 m breiten Waldstreifen, im Westen eine 11 m breite Grünfläche auf einer Länge von 124 m hinter einem vorhandenen Gebäude fest. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Maß der baulichen Nutzung in zwei

Gebiete unterteilt. Die größere Fläche des GEE1 besitzt eine Grundflächenzahl von 0,4, wobei eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 100 % des Gewerbegebietes durch die textlichen Festsetzungen zugelassen wird. Das kleinere Gewerbegebiet GEE2 besitzt ebenfalls eine GRZ von 0,4; die zulässige Gesamtversiegelung wird mit ebenfalls 100 % festgelegt. Im GEE1 sind Gebäude bis 12 m zulässig, im GEE2 ist darüber hinaus ein Funkmast bis 55 m Höhe zulässig. Weiterhin werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Lärmemission festgelegt. Parallel zum BP 224 wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel aufgestellt.

12.2 UMFANG DES VORHABENS / FLÄCHENBILANZ

GEE 1	18409 m ²
GEE 2	1672 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2306m ²
Fläche für Wald	4323 m ²
Öffentliche Grünfläche	1865 m ²
Gesamtfläche	28575 m²

12.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

12.3.1 FACHGESETZE

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

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

12.3.2 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 ent-

standenen 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.

12.4 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

12.4.1 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, Ziergehölzflächen). 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.

12.4.2 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.

12.5 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UWELT AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.5.1 LUFT / KLIMA / LÄRM

12.5.1.1 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)¹.

Mit durchschnittlich ca. 811 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus süd- bis westlichen Richtungen mit durchschnittlich 4,1 m/sec.

Lokalklimatisch liegt das Gebiet zum einen innerhalb vorhandener Siedlungsflächen, aber auch angrenzend an das große Waldgebiet des Vareler Waldes, das eine ausgleichende Wirkung auf das Siedlungsklima hat. Lokalklimatisch bedeutsame Frischluftschneisen sind aufgrund des geringen Höhenunterschiedes sowie der ohnehin hohen Windgeschwindigkeit nicht vorhanden.

Immissionssituation

Genauere Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Beendigung der Abriss- und Bauarbeiten mit 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 Zu-

¹ Nibis Kartenserver, Dezember 2015

ge 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).

12.5.1.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Klima

Bereits heute weist das Gebiet einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die vorhandenen Gehölzbestände werden durch den Bebauungsplan erhalten, wodurch deren klimatischen Einflüsse ebenfalls sichergestellt sind. Lediglich dem kleinen GEE2 können Gehölze beseitigt werden. Aufgrund der kleinen Fläche sowie des nicht dichten Gehölzbestandes ist hierdurch keine Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten.

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. Die Vorgaben im angrenzenden BP 225 sind so gestaltet, dass die maßgeblichen Richtwerte bei den zugrunde gelegten Immissionspunkten ausgeschöpft werden. Für den BP 224 wird daher eine Unterschreitung der Emissionsrichtwerte um 10 dB(A) tags und nachts angestrebt, um so insgesamt die zulässigen Immissionen in den angrenzenden Wohnbereichen nicht zu überschreiten.

Die Berechnungen in der Schalltechnischen Stellungnahme hat ergeben, dass bei der angestrebten Nutzung tagsüber keine Konflikte mit umliegenden Wohnbereichen zu erwarten sind. Nachts sind allerdings Einschränkungen der Nutzung notwendig, um dieses Ziel zu erreichen:

- Beladung von LKWs mittels Radlader nur bis max. 10 Nächte im Jahr
- Beladung von LKWs mittels Radlader nicht an zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

Unter dieser Voraussetzung ist die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte gegeben. Einsprechende Vorgaben werden im Bebauungsplan festgesetzt. Mit wesentlichen Staub- oder Gasimmissionen, die negative Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen haben, ist bei fachgerechter Nutzung der Anlagen nicht zu rechnen.

12.5.2. BODEN

12.5.2.1 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 Bodeneigenschaften 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.

12.5.2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bereits heute weist die Fläche eine fast vollständige Versiegelung auf. Durch die Festsetzungen von max. 100 % Versiegelung innerhalb der Gewerbegebiete ist jedoch noch mit einer geringen Erhöhung der Versiegelung zu rechnen. Bei der Umsetzung der Planung im Bereich der Gewerbegebietsfläche wird eine zusätzliche Versiegelung von max. 1700 qm im Bereich des GEE2 und von 1100 qm im Bereich des Gebäudes an der Erschließungsstraße im GEE1 ermöglicht. Innerhalb des Gewerbegebietes gehen somit die letzten nicht versiegelten Bereiche verloren. Allerdings ist hier anzumerken, dass die Gehölzflächen im Süden sowie die Grünfläche im Westen vollständig durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Insbesondere bei den Gehölzflächen handelt es sich um noch nicht sehr stark gestörte Bodenbereiche, die die Funktionen eines naturnahen Bodens noch übernehmen können.

12.5.3 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENGEWÄSSER

12.5.3.1 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 Schutzpotalential 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.

12.5.3.2 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Eine zulässige erhöhte Versiegelung im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes 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. Hiervon ist bei den hier anzusiedelnden Einrichtungen auszugehen.

Dasselbe gilt für Vorschriften zum Schutz der Oberflächengewässer. 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.

12.5.4 PFLANZEN- UND TIERWELT, BIOTOPE

12.5.4.1 BESTAND

Die Biotopkartierung fand 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, vereinzelte 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. Das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen in diesem Bereich ist denkbar. 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.

12.5.4.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wesentlich ist die Festlegung der Waldbereiche im südlichen Teil des Plangebietes. Hier findet demnach keine Änderung gegenüber der alten Nutzung statt. Dasselbe gilt auch für den westlichen Grünbereich hinter dem langgestreckten Gebäude. Da die Gebäude erhalten werden sollen und nur auf der bereits versiegelten Fläche neue Gebäude errichtet werden, ist bei Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Vegetationsbestände durch benachbarte Baumaßnahmen zu rechnen.

Ein Waldrand von 30 m wird durch die Planung nicht eingehalten, hierbei ist jedoch zu bedenken, dass durch den Bebauungsplan nur die vorhandenen Strukturen festgeschrieben werden, neue Gebäude direkt am Waldrand sind nicht geplant. Die Einhaltung eines separaten Waldrandbereiches über das bisher berücksichtigte Maß ist daher nicht notwendig. 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. Eingriffe in die Vegetation sind im nördlichen Bereich an der Erschließungsstraße zu erwarten. Hier werden ca. 8 Ahornbäume beseitigt. Aufgrund des geringen Alters der Bäume konnten keine Brut- oder Quartierhöhlen gefunden werden.

12.5.5. LANDSCHAFTSBILD

12.5.5.1 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.

12.5.5.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Einen wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild stellt die Errichtung eines bis zu 55 m hohen Sendemastes dar. Da das Gebiet nach Süden und Westen an Waldflächen grenzt ist, ist in diese Richtungen eine Verschattung gegeben, die die Landschaftsbildbeeinträchtigung aus dieser Richtung abmildert. Gut zu erkennen ist der Sendemast aber aus südlicher und östlicher Richtung; d.h. aus Bereichen, die durch Gewerbegebiete, Wohnbebauung und Verwaltungsgebäude jedoch auch vorgeprägt sind. Wertvolle Landschaftsbildbereiche werden daher nicht betroffen. Positiv zu beurteilen ist, dass die ortsbildprägenden Gehölze im Süden erhalten werden. Durch die Eingriffe in die nördlichen Grünstrukturen wird die Einbindung des Gebietes verschlechtert. Hier ist jedoch zu bedenken, dass im Zuge der Straßenplanung eine Anpflanzung einzelner Straßenbäume vorgesehen ist.

12.5.6 SACH- UND KULTURGÜTER

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Sachgüter sind drei Gebäude zu nennen, die im Zuge der Nachnutzung weiterverwendet werden.

12.5.7 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. Durch die Schalltechnische Stellungnahme wird nachgewiesen, dass tagsüber keine erheblichen Beeinträchtigungen von Menschen zu befürchten sind. Um dies auch nachts sicherzustellen, sind folgende Nutzungsbeschränkungen erforderlich:

- Beladung von LKWs mittels Radlader nur bis max. 10 Nächte im Jahr
- Beladung von LKWs mittels Radlader nicht an zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

12.5.8 WECHSELWIRKUNGEN

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	Klima: Verringerung des Windschutzes	Mensch	Nur lokale Wirkung, keine erhebliche Beeinträchtigung
	Luft/Lärm: nur baubedingt zeitlich begrenzt zu erwarten		
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung auf zusätzlich versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas und kleiner Fläche aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; aufgrund kleiner Fläche aber geringe Auswirkung; Möglichkeit der Versickerung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; aufgrund kleiner Fläche und Rückhaltebecken keine erhebliche Beeinträchtigung
		Pflanzen- und Tierwelt	Betroffen sind nur kleinflächige offenen Bereiche in Straßennähe
Grundwasser	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung von Gehölzvegetation in Straßennähe	Ortsbild	Eingriff in die vorhandene Eingrünung
		Klima	Siehe oben

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Land-schaftsbild	Sendemast; Eingriff in Gehölzstrukturstruktur an der Nordgrenze	--	---
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

12.6 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.

12.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen

Aufgrund der Festlegung der gewerblichen Bauflächen in der 30. FNP-Änderung konnten im Zuge der Bebauungsplanung nur innerhalb der Fläche alternative Planungsmöglichkeiten gesucht werden. Die Stadt Varel hat in der Detailplanung auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Waldfläche und Gehölzstreifen) hohen Wert gelegt. Alternativplanungen bestanden nicht.

12.8. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 224 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.

12.9 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.

12.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EINGRIFFEN IM PLANGEBIET

12.10.1 SICHERUNG DES WALDBESTANDES IM SÜDEN

Wesentlich ist die Sicherung des Waldbestandes im Süden, die ökologisch Teil des Vareler Waldes sind. Auf Dauer ist zu überlegen, ob die Einzäunung des städtischen Grundstückes innerhalb des Waldes aufgehoben wird und an die Waldgrenze verschoben wird, um so die Trennung der Waldbereiche aufzuheben.

12.10.2 SICHERUNG DER GRÜNFLÄCHE AN DER WESTGRENZE

Die feuchte Rasenfläche mit einer Eiche wird als Grünfläche festgesetzt und bleibt somit erhalten.

12.10.3 FESTSETZUNGEN ZUR LÄRMIMMISSION

Es werden Festsetzungen zum Schutz vor nächtlichen Lärmimmissionen getroffen.

12.10.2 ANPFLANZUNG

Auf die Festsetzung weiterer Anpflanzungen wird verzichtet; zum einen ist nach Norden eine Anpflanzung der neuen Straße vorgesehen; nach Westen ist eine Anpflanzung z.B. aus optischer Sicht nicht notwendig, da hier eine Aufforstungsfläche angrenzt.

12.11 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das sog. Städtetagmodell auf qm-Basis.

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelter Bereich	19.774	0,0	0
Waldbestand im Süden	4.501	3,0	13.503
Ahornbestand im Norden	1.700	2,0	3.400
Feuchte Rasenfläche	1.500	2,5	3.750
Ziergehölze an Gebäude	1.100	1,0	1.100
Gesamtflächen	28.575		21.753
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet	20.081	0,0	0
Öffentliche Grünfläche	1.687	2,0	3.374
Waldfläche	4.323	3,0	12.969
Öffentliche Grünfläche im Wald	178	2,0	356
Verkehrsfläche	2.306	0,0	0
Gesamtfläche	28.575		16.699
Eingriffsbilanz			
Bestand	28.575		21.753
Planung	28.575		16.699
Kompensationsdefizit			<u>5.054</u>

12.12 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die Stadt Varel besitzt einen Flächenpool in der Zeteler Marsch, in dem das Kompensationsdefizit von 5054 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 Vorkommen 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 qm und einen Kompensationswert von 789.900 Flächenwerteinheiten. Nach Auskunft der Stadt stehen hiervon noch ausreichende Werte zum Ausgleich des BP 224 zur Verfügung.

12.13 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne zu entwickeln; u.a. soll hier ein ca. 1,9 ha großes Gewerbegebiet zur Umsiedlung der Stadtbetriebe und der Wilhelmshavener Service GmbH bereitgestellt werden; die vorhandenen Gebäude sollen hierbei erhalten und weiter genutzt werden. Die Waldfläche im Süden sowie die Grünfläche im Westen werden als Wald- und Grünfläche festgesetzt.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes
Klima / Luft / Lärm	Klima: --- Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung durch Begrenzung der Lärmimmissionen
Boden	Nur geringe zusätzliche Versiegelung zu erwarten
Grundwasser	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
Oberflächengewässer	Zusätzlicher Oberflächenabfluss, Verminderung durch Regenrückhaltebecken

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung einzelner Gehölze im Nordbereich des Bebauungsplans
Landschaftsbild	---
Mensch	---
Sach- und Kulturgüter	---

Die externen Kompensationen werden durch den Kompensationspool in der Zeteler Marsch ausgeglichen.

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