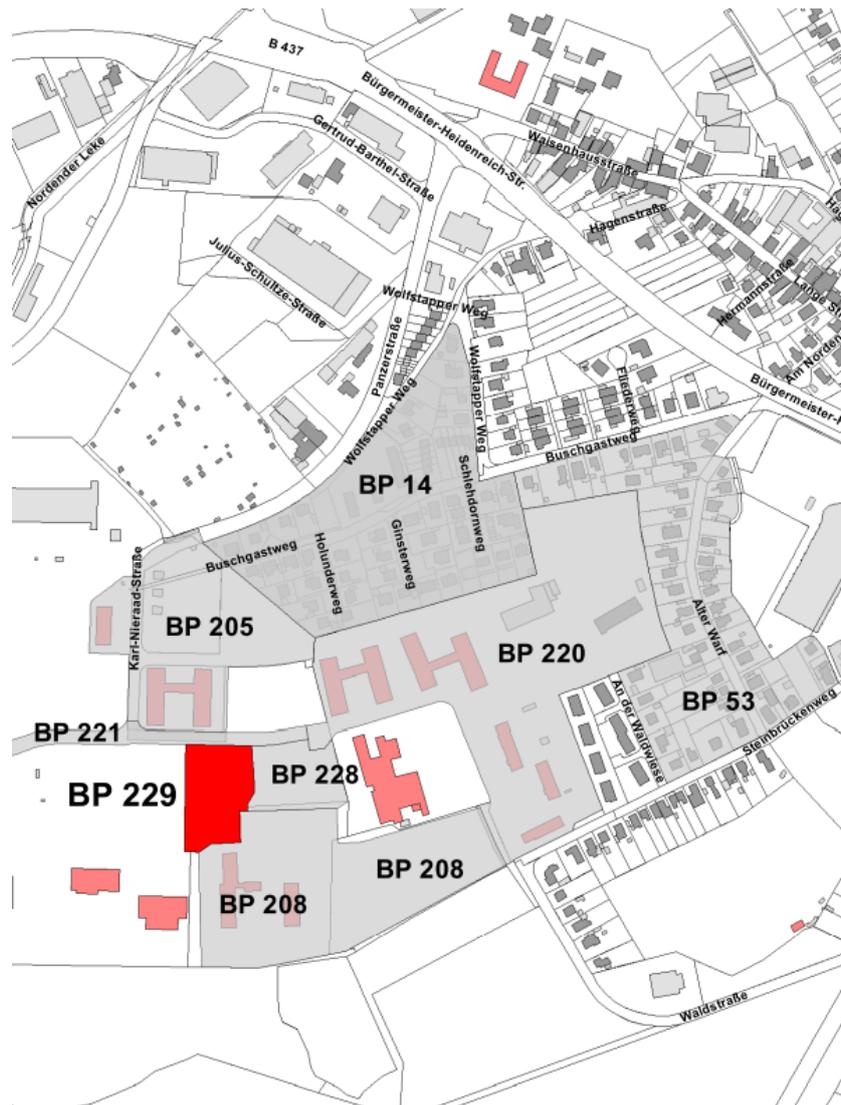


Bebauungsplan Nr. 229 „Kindergarten Waldviertel“



BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensvermerk	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Einordnung in das Stadtgebiet.....	5
2.3 Bestand	6
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 Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.....	10
4.2 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	12
4.4 Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 und § 14 BauNVO	12
4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 22 und § 23 BauNVO	13
4.6 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a	13
4.7 Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b	13
5. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	14
5.1 Erschließung.....	14
5.2 Gas- und Stromversorgung.....	14
5.3 Wasserversorgung.....	15
5.4 Abfallbeseitigung	15
5.5 Entwässerung.....	15
5.6 Fernmeldetechnische Versorgung	15
6. FLÄCHENBILANZ	16
7. RECHTSGRUNDLAGEN	16
8. HINWEISE.....	16
8.1 Baunutzungsverordnung.....	16

8.2	Bodenfunde	16
8.3	Altlasten.....	17
8.4	Kampfmittel	17
8.5	Liste standortgerechter heimischer Gehölze	17
9.	VERFAHRENSÜBERSICHT	17
10.	UMWELTBERICHT.....	18
10.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	18
10.2	Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz	19
10.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	19
10.4	Planerische Vorgaben	20
10.5	Beschreibung des Planungsraumes	22
10.6	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	22
10.7	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	31
10.8	Anderweitige Planungsalternativen.....	31
10.9	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	32
10.10	Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften	33
10.11	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	36
10.12	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	38
10.13	Kompensationsmaßnahmen	38
10.14	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40

1. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Die Stadt Varel beabsichtigt im Bereich der ehemaligen Friesland Kaserne den Bebauungsplan Nr. 229 – Kindergarten Waldviertel – aufzustellen.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt, für das Jahr 2018 weitere Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. Hintergrund ist ein gestiegener gesamtstädtischer Bedarf an Betreuungsplätzen.

Die ehemalige Friesland-Kaserne liegt am unmittelbaren Rand der Kernstadt von Varel und grenzt an ausgedehnte Wohngebiete südlich der Bundesstraße B 437. Diese Wohngebiete sind zum großen Teil in den neunzehnhundertsechziger bzw. -siebziger Jahren entstanden und verzeichnen nun als gut gelegene innerstädtische Wohnquartiere den klassischen Generationenwechsel: Alteigentümer verlassen aus Altersgründen das Gebiet oder versterben und junge Familien rücken an ihrer Stelle nach. Damit entsteht hier ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen, da die bisher im Umfeld vorhandenen Einrichtungen angesichts der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet sind.

Die Stadt Varel beabsichtigt ferner im Bereich der ehemaligen Kaserne ein Wohngebiet von ca. 5,4 ha zu realisieren. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 – Kindergarten Waldviertel – an. Hier werden voraussichtlich ca. 100 neue Wohneinheiten entstehen. Es wird absehbar kurzfristig zusätzlicher Betreuungsbedarf entstehen.

Insgesamt ist also im Umfeld der ehemaligen Friesland-Kaserne ein Bedarf nach zusätzlichen Kindergartenplätzen zu verzeichnen, der mangels geeigneter Flächen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Standorten sinnvoll nur mit einer neuen Kindergarteneinrichtung in der ehemaligen Friesland-Kaserne gedeckt werden kann.

Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 229 – Kindergarten Waldviertel – 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 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 – Kindergarten Waldviertel – 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. 229 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Varel erstellten amtlichen Kartengrundlage im Maßstab von 1:500 erstellt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 5.800 qm großen zentralen Teilbereich des früheren Kasernengeländes und befindet sich auf dem Flurstück 40/13, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der ca. 34 ha große Gesamtbereich der ehemaligen Friesland Kaserne befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes. Das Gelände erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf eine Länge von 1.000 m und in Nord-Süd-Richtung zwischen Breiten von 250 bis 500 m. Eingefasst wird das Gelände östlich von einem bestehenden Wohngebiet, südlich vom Vareler Wald und nördlich vom Gewerbegebiet – Gewerbe- und Logistikport, das 2007 erschlossen wurde. Im Westen verläuft in einer Entfernung von 800 m Luftlinie die Autobahn 29. Am nordöstlichen Rand des Kasernengeländes liegt zwischen Wohn- und Gewerbefläche eine Kleingartenanlage. Geographisch ist der Geltungsbereich circa 800 m Luftlinie vom östlichen Ortszentrum und 400 m von der südöstlichen öffentlichen Sportanlage „Waldstadion“ entfernt.

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 221 mit der Erschließungsstraße für die ehemalige Friesland Kaserne an. Im Osten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 228 – Hospiz – und im Süden der Bebauungsplan Nr. 208 – Friesland Kaserne Süd – mit der Ausweisung eines Mischgebiets. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Freifläche eingegrenzt. Bauleitplanung wurde auf dieser Fläche ebenfalls noch nicht betrieben.

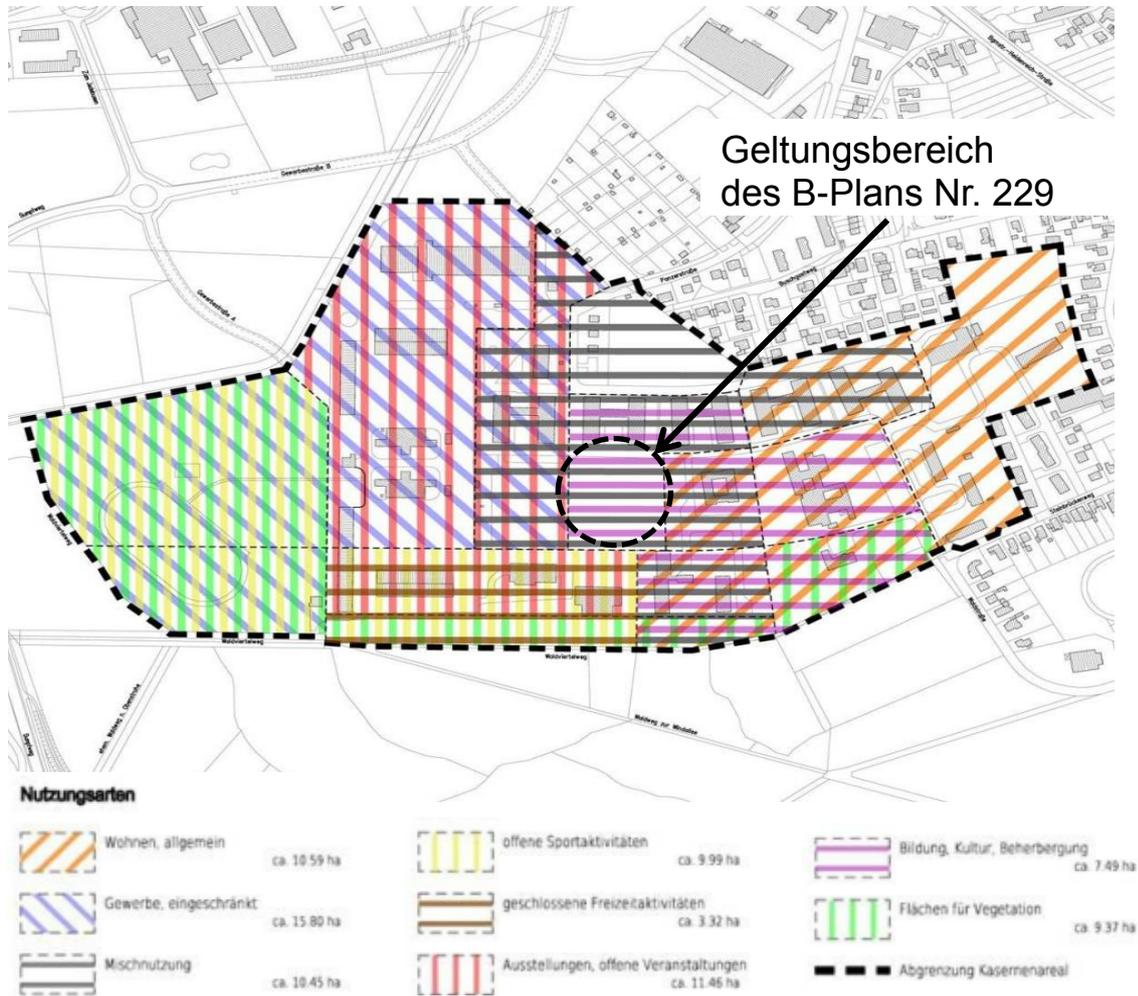
2.3 BESTAND

Im Plangebiet befanden sich zu Kasernenzeiten keine Hochbauten. Die Scherrasenfläche wurde von Truppen zu Übungszwecken genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 befinden sich Baumstrukturen, welche in der aktiven Zeit der Bundeswehr angelegt wurden. Seit der Aufgabe der Friesland-Kaserne haben sich zwischen den Bäumen zahlreiche Strauchstrukturen gebildet.

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 Militärbachfläche weist vielfältige Potenziale für zukünftige Nutzungsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Freizeit auf. Um die vielschichtige Nachfrage nach Grundstücken und Gebäuden befriedigen zu können, wurden Teilbereiche gebildet und auf ihre Funktionseignung untersucht. Im Rahmen dessen ergaben sich Potenzialflächen für allgemeines Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe, Beherbergung, offene Sportaktivitäten sowie offene Veranstaltungen, Ausstellungen, geschlossene Freizeitaktivitäten, Bildung, Kultur und Vegetation.

Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungspotenziale und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 der Friesland Kaserne Varel



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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 wurden in den Alternativen die Nutzungspotenziale allgemeines Wohnen, Mischnutzung, Bildung, Kultur sowie Beherbergung ausgearbeitet. Damit ergibt sich eine Mehrfacheignung des Bereiches. Die ermittelten Nutzungsmöglichkeiten werden auf Grund der kurzen Anbindung zur Innenstadt und im Sinne einer Staffelung hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit für Lärmimmissionen zwischen dem westlich geplanten Gewerbe und der östlich angedachten bzw. bestehenden Wohnbebauung für den zentralen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes vorgeschlagen.

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

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

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) UND REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Grundsätzlich müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Somit entwickelt sich die kommunale Planung aus übergeordneten Planungszielen und ist dahingehend abzustimmen. Das LROP des Landes 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.

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

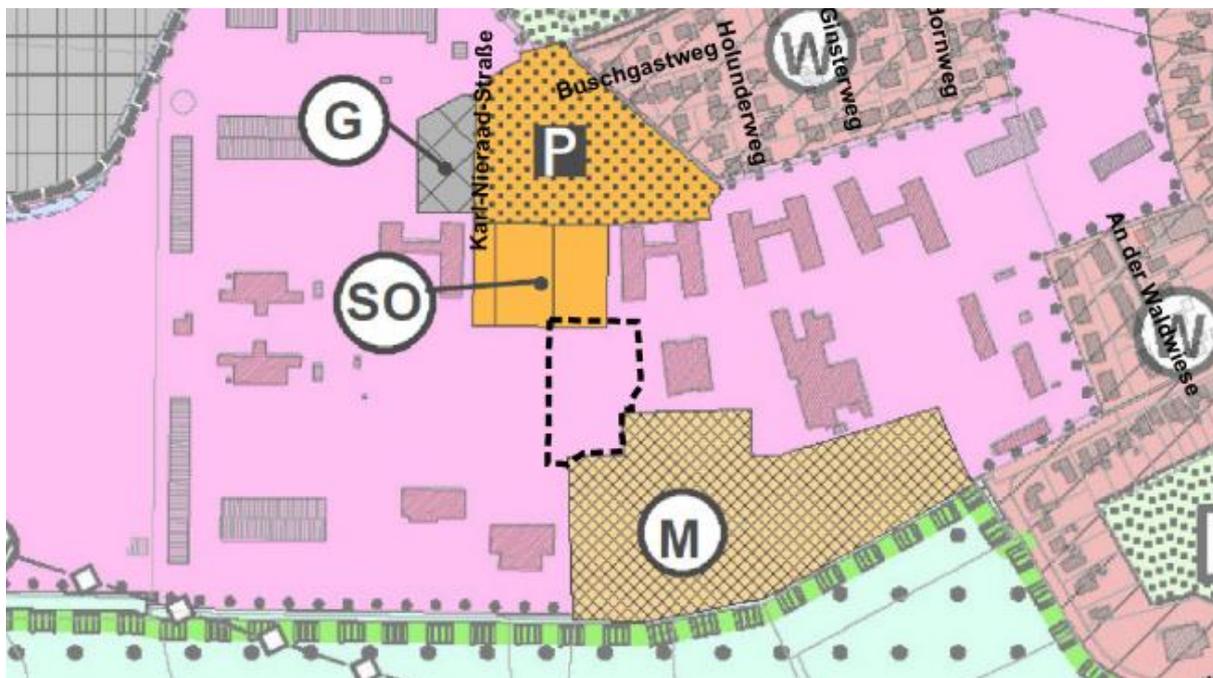
Grundsätzlich ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit den übergeordneten Zielen aus dem LROP und dem RROP vereinbar. Dem mit dem Bebauungsplan Nr. 229 verfolgten Ziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel wird durch die bedarfsgerechte Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche entsprochen und ist somit mit den Zielen des LROPs und des RROPs gemäß § 1 Abs. 4 BauGB konform. Des Weiteren stellt die Integration eines Kindergartens in innenstadtnaher Lage eine optimale Ergänzung der sozialen Infrastruktur dar und trägt insofern zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums Varel bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT VAREL

Die Stadt Varel weist in dem 2006 aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) das gesamte Kasernengelände als Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung aus. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe des Zwecks, welchen die Fläche zu erfüllen hat. Daraus ergibt sich in der Regel bereits die zulässige Nutzung. Militärische Flächen für die Landesverteidigung werden jedoch üblicherweise als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleit-

planung die städtebauliche Planungsabsicht für den Kindergarten ebenfalls zu dokumentieren, wird ein Änderungsverfahren des FNP's vorgenommen. Dieser wird im Parallelverfahren zum 36. Mal geändert. In Zukunft wird das Plangelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 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 36. FNP-Änderung



Fläche für den Gemeinbedarf

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

3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit mittlerem bis geringem Versiegelungsgrad, 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 unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Aktuell befindet sich der Landkreis Friesland in der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes, jedoch liegt noch keine rechtskräftige Fassung vor. Der Landschafts-

plan aus dem Jahr 2004 der Stadt Varel enthält keine planerischen Aussagen zum Gebiet, da der Bereich damals noch militärisch genutzt wurde.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS

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

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ [vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1996, Az.: 4 C 17.95] zu beschreiben sind. Ein Kindergarten ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung einzuordnen. Durch die Errichtung eines Kindergartens wird das Versorgungsangebot an Betreuungsplätzen und das Gemeinwohl der Stadt Varel gesteigert.

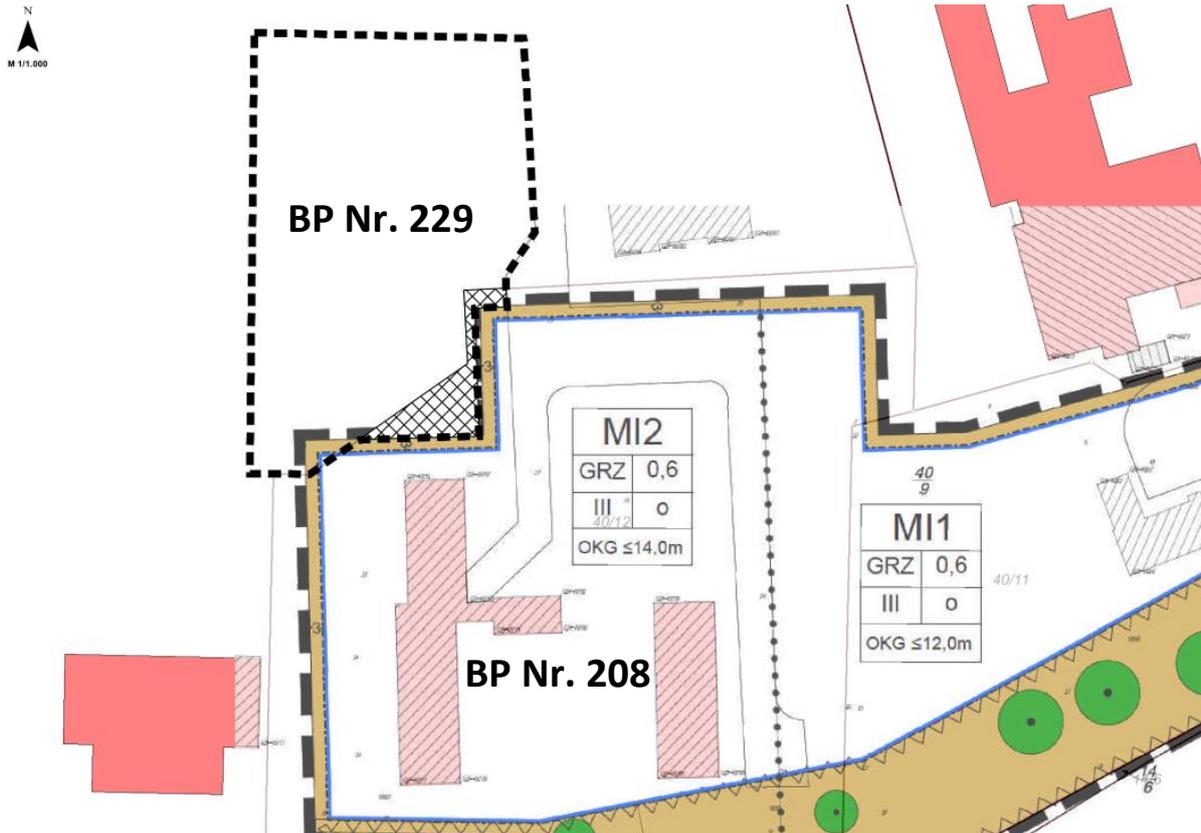
Neben der Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgeschrieben.

4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zusätzlich zur Fläche für die Errichtung eines Kindergartens, überdeckt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 auch einen schmalen Streifen des südlich angrenzenden Flurstücks. Hintergrund für diese Ausdehnung des Plangebietes ist die Tatsache, dass das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück (Flurstück 40/12, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt) nicht vollständig von dem im Jahre 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 208 abgedeckt wird. Zur Vermeidung von Planungslücken zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 208, wird im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 ein Mischgebiet 2 ausgewiesen und die getroffenen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr.

208 übernommen. Als Art der baulichen Nutzung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 zwei Mischgebiete ausgewiesen. Angepasst mit dem Bebauungsplan Nr. 229 wird das Mischgebiet 2. Des Weiteren wird ein Teilbereich aus dem eben angesprochenen Bebauungsplan überplant und in Zukunft als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Abb.: *Bebauungsplan Nr. 208 und Nr. 229 mit Überplanungsbereich*



Quelle: Eigene Darstellung.

Die im Bebauungsplan Nr. 208 festgesetzten Regelungen zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 229 für das Mischgebiet übernommen. Hintergrund ist eine Einheitlichkeit zu den Festsetzungen des Mischgebietes auf dem angrenzenden Grundstück. Neben dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig, da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden. Des Weiteren werden aufgrund des überwiegend durch Wohnung geprägten Umfelds gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO spezifische Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops usw. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige

Gewerbebetrieben bzw. Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Regelungen werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 208 übernommen.

4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Für den Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,5 festgelegt. Basierend auf der Hochbauplanung, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Vollgeschoss ermöglicht.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 25 % bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe im Sinne des § 18 BauNVO mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m und einer Traufhöhe von maximal 7,70 m bestimmt. Die Höhenfestsetzungen wurden an den benachbarten Bebauungspläne Nr. 220 – Wohngebiet Frieslandkaserne – und Nr. 228 – Hospiz – angepasst, um eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung des Gesamtgeländes zu erreichen. Bei Höhenfestsetzungen von baulichen Anlagen ist ein Bezugspunkt zu bestimmen. Dieser wird für die Messung der Gebäudehöhen im nordöstlichen Bereich bei 6,58 m über Null festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für das Mischgebiet 2 wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, da eine übermäßige Versiegelung vermieden werden soll. Des Weiteren wird eine maximale Gebäudehöhe mit 14,0 m bei einer Dreigeschossigkeit festgesetzt. Damit wird das Mischgebiet 2 an die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 208 angepasst.

4.4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Geltungsbereichs- und

der nördlichen Baugrenze in einem Abstand von 6,50 m. Diese Festsetzung wird getroffen, um im Rahmen der Ortsbildgestaltung die Bebauung in das Grundstück hinein zu verlagern und somit die Straßenseitenräume von baulichen Anlagen freizuhalten.

4.5 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Hochbauplanung wurde parallel zur Bauleitplanung entwickelt. Die Hochbauplanung sieht ein Gebäude mit einer voraussichtlichen Länge von über 60 m vor. Aus diesem Grund und zur optimalen Ausnutzung des rechteckigen Bauteppichs, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Dem zufolge sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Stadt strebt aus funktionalen Gründen den Bau eines Gebäudes in Form eines Flachbaus an. Alle Räumlichkeiten sollen ebenerdig angelegt werden, um jegliche Barrieren in Form von Treppen zu vermeiden. Bei maximaler Auslastung der Einrichtung, werden 50 Kindergartenplätze und 45 Krippenplätze geschaffen. 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. Um die Straßenrandbereiche freizuhalten und die festgesetzten Bäume sowie ihren Wurzelbereich vor jeglicher Versiegelung zu schützen, wird an der nördlichen Geltungsbereichsseite die Baugrenze in einem Abstand von 6,50 m gezogen.

4.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB ist der Gehölzbestand langfristig als frei wachsende Strauchreihe anzulegen. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter den Hinweisen Nr. 8.5. Die Anpflanzfläche wird festgesetzt, um eine optische Abgrenzung zwischen der neuen Bebauung und der Freifläche zu schaffen.

4.7 FLÄCHEN MIT BINDUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN

Zur Gewährleistung und Sicherung eines möglichst hohen Grünanteils und zur optischen Gliederung des ehemaligen Kasernenareals, werden im nördlichen sowie zentralem Teil des Bebauungsplans Nr. 229 vorhandene Baumstrukturen aufgrund ihrer prägenden Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild sowie ihrer ökologischen Funktion mit einer Erhaltungsbindung für Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Auf der Fläche mit Bindung für

die Erhaltung von Bäumen sind alle Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,40 m (gemessen in 1,0 m Höhe) zu erhalten. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und bei Abgang fachgerecht zu ersetzen (Ersatzbaum gleicher Art, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt). Innerhalb der Fläche mit der Erhaltungsbindung ist die Errichtung von Zuwegungen und -fahrten zulässig, jedoch unterhalb der Kronentraufbereiche nur in wassergebundener Ausführung. Städtebaulich fügen sich die Zuwegungen in die dichte Gehölzstruktur ein und sollen eine Verbindung der östlichen zur westlichen Teilfläche ermöglichen.

Die im nördlichen und südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 229 zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind ebenfalls langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

Für jeden Baum ab 0,4 m (gemessen in 1,0 m Höhe) Durchmesser, der in der Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfernt wird, ist eine Ersatzpflanzung mit einem einheimischen standortgerechten Laubbaum (3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorzunehmen. Damit sollen die Kompensationsleistungen innerhalb des Geltungsbereichs abgeleistet werden, um den Grünanteil möglichst hoch zu gestalten.

5. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 ERSCHLIEßUNG

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

5.2 GAS- UND STROMVERSORGUNG

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

5.3 WASSERVERSORGUNG

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

5.4 ABFALLBESEITIGUNG

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

5.5 ENTWÄSSERUNG

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

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

5.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

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

6. FLÄCHENBILANZ

Planung	Fläche in qm
Gemeinbedarfsfläche	5.464,20
Mischgebiete	327,65
Gesamt	5.791,85

7. 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

8. HINWEISE

8.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

8.2 BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege -, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.3 ALTLASTEN

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

8.4 KAMPFMITTEL

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

8.5 LISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

Pflanzliste ungiftiger Sträucher für den Kindergartenbereich

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgares	Gemeiner Flieder
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Potentilla canadensis	Fingerstrauch
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Cornus alba	Hartriegel
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Hibiscus syriacus	Rosen-Eibisch
Buddleija davidii	Schmetterlingsstrauch
Spiraea bumalda	Spierstrauch

9. VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 22.12.2016 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 – Kindergarten Waldviertel 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. 229 – Kindergarten Waldviertel – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2017 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 04.04.2017 bis zum 03.05.2017.

Satzungsbeschluss

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

10. UMWELTBERICHT

10.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

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 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Geplant ist hier der Bau einer Kindertagesstätte. Das Gebiet liegt direkt westlich angrenzend an dem als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesenen Standort des Hospizes.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die Anzahl der Vollgeschosse beträgt eins, max. Firsthöhe 10 m, max. Traufhöhe 7,70 m. Auf der Gemeinbedarfsfläche wird nach Westen ein 3 m Streifen als Pflanzstreifen für Sträucher sowie an der Erschließungsstraße 4 Winterlinden als zu erhaltende Bäume dargestellt. Im Bereich des vorhandenen Gehölzriegels wird auf knapp 60 m

Länge und 16 bis 19 m Breite eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen festgelegt, wobei die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten zulässig ist.

Um zu dem im Südosten angrenzenden Bebauungsplan keine Lücke zu erhalten, wird im Südosten ein Fläche von gut 0,03 ha als Mischgebiet entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans ausgewiesen; es wird eine Überbaubarkeit von 0,6 festgelegt. Auf dieser Fläche werden drei Bäume als zu erhaltend dargestellt.

Parallel zum BP 229 wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel aufgestellt.

10.2 UMFANG DES VORHABENS / FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ davon:	0,55 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,03 ha
Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,10 ha
Flächen mit Erhalt von Bäumen	ca. 0,02 ha
Mischgebiet davon:	0,03 ha
Flächen mit Erhalt von Bäumen	ca. 0,01 ha
Gesamtfläche	0,58 ha

10.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

10.3.1 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 Varelener 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 Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert am 03.04.2012) zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches liegen jedoch keine Oberflächengewässer. Im 150 m weiter südlich liegenden Waldbereich (LSG Vareler Geest) beginnt ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III a und b).

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

10.4 PLANERISCHE VORGABEN

Das Landesraumordnungsprogramm in seiner derzeit gültigen Fassung legt Varel als Mittelzentrum fest. Dargestellt wird auch die Bahnlinie Varel – Sande als Eisenbahnstrecke sowie die Natura 2000 Gebiete (V 64 westlich und östlich von Varel und der Nationalpark Nds. Wattenmeer). Auch das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Ton) südlich von Varel ist dargestellt. Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Geplant ist in der Neufassung zusätzlich eine Darstellung des Vareler Waldes als Teil des landesweiten Biotopverbundes.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 des LK Friesland stellt das Plangebiet noch als Sperrzone dar. 150 m weiter südlich grenzt ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft an, das auch als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung gekennzeichnet ist. Innerhalb dieses Waldbereiches liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie Gebiete für die Rohstoffgewinnung.

Die Stadt Varel ist Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- 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 an. Im Süden liegt eine Fläche für die Forstwirtschaft, die auch als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist.

Der Bebauungsplan überdeckt im südlichen Bereich auf ca. 48 qm den Bebauungsplan Nr. 208, der hier bisher Mischbaugebiet festsetzt.

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 Mooreseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland stammt aus dem Jahre 1996 und wird derzeit neu aufgestellt. Der Landschaftsrahmenplan kennzeichnet die Landschaftseinheit als Zeteler-, Bockhorner- und Vareler Geest. Neben kleinflächigem Wechsel von Grünland- und Ackerflächen mit z. T. gut ausgebildetem Wallheckennetz, dominieren hier größere Waldbereiche und große unterschiedlich intensiv genutzte, durch Abbau entstandenen Stillgewässer, Feuchtgrünlandflächen und Röhrichte. Charakteristisch für die Landschaftseinheit sind auch Fließgewässer, welche teilweise sehr artenreich sein können.

Der Planbereich selber zählt zu den Siedlungsbereichen.

Der 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.

10.5 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

10.5.1 NUTZUNGEN

Der Planbereich gehörte zur ehemaligen Frieslandkaserne Varel, die 2007 geschlossen wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht eine Gehölzstreifen mit größeren Bäumen und angrenzender Rasenfläche bzw. Brachfläche.

10.5.2 NATURRÄUMLICHE LAGE

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

10.6 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELT AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.6.1 LUFT / KLIMA / LÄRM / ERSCHÜTTERUNGEN

10.6.1.1 BESTAND

Klima

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

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

¹ Nibis Kartenserver, Dezember 2015

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.

Der im Planungsraum stehende Gehölzstreifen wirkt in gewisser Weise als windabschwächendes Element für die direkt angrenzenden Flächen.

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 Abgas- und Staubbelastung nicht zu rechnen ist. Das geplante Gewerbegebiet der PKV ca. 140 m weiter im Westen wird als Lagerfläche und Lagerhallen genutzt; diese Nutzung ist mit LKW-Verkehr sowie Ladevorgängen 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 sind 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 Gewerbegebiet im Westen, insbesondere dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebiet 225 (Papier- und Kartonfabrik Varel), der geplanten Festwiese im Südwesten, Erschließungsstraße direkt im Norden.

Eine Lärmimmissionsprognose wurde für den Bebauungsplan 229 und die 36. FNP-Änderung nicht erstellt; das direkt östlich angrenzende Hospiz (BP 228) wird aber als Immissionspunkt im Rahmen der Lärmuntersuchungen für den BP 225 (Papier- und Kartonfabrik) berücksichtigt.

Hiernach werden die flächenbezogenen Schallemissionswerte sowie die Zusatzkontingente so festgelegt, dass im direkt angrenzenden Bereich des Hospizes keine Überschreitung der

Orientierungswerte der DIN 18005 zu befürchten ist. Für den Standort des Kindergartens sind aufgrund der direkten Nähe zu dem zugrunde gelegten Immissionspunkt keine erheblich abweichenden Ergebnisse zu erwarten.

10.6.1.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Klima

Aufgrund der Bebauungsplanung ist ein Eingriff in den als Windschutz dienenden Gehölzbestand zulässig. Aufgrund des ansonsten offenen Geländes sowie des Großklimas wird diese kleinräumige Abschwächung der Windgeschwindigkeit schnell wieder ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu befürchten.

Lärmimmissionen

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

Weiterhin ist bei einem Kindergarten mit kurzfristig erhöhtem Verkehrsaufkommen zeitlich begrenzt am Morgen, Mittag und Nachmittag wie auch mit Schallimmissionen aufgrund von Kinderspiel zu rechnen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist aufgrund der sehr günstigen Verkehrslage an der neuen Erschließungsstraße nicht mit wesentlich erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen, auch des Hospizes, sind nicht zu erwarten.

Immissionen, die vom Kinderspiel ausgehen, sind nicht als störend einzustufen; insbesondere der Kontakt von Hospiz und Kindergarten ist nicht als Konflikt, sondern als Bereicherung einzustufen.

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

10.6.2 BODEN

10.6.2.1 BESTAND

Im Plangebiet lagen ursprünglich Pseudogleye, d.h. sandige Böden, die unter Einfluss des temporären Stauwassers über Tonschichten (wechselfeuchte Standorte) entstanden. Im Bereich der Gehölzflächen und der angrenzenden Grünbereiche können die Bodenbereiche noch weitgehend als naturnah eingestuft werden. Altlasten sind im Planbereich nicht zu erwarten; Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

10.6.2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei der Umsetzung der Planung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mit einer Versiegelung durch das Gebäude und Nebenanlagen (Zuwegungen, Parkplätze etc.) von bis zu 0,625 % der Gesamtfläche der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Die zulässige Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO (50% Überschreitung der GRZ von 0,5) wird damit im vorliegenden Fall nicht ausgenutzt. Bei einer Gesamtfläche von 5500 qm ist demnach eine Versiegelung von knapp 3.500 qm zulässig. Betroffen hiervon sind vor allem die Bodenbereiche unter dem Scherrasen und der Ruderalfläche, aber für Zuwegungen ist auch die Anlage von Wegen im Bereich der Gehölzflächen zulässig. Auch bei der Verwendung von wasserdurchlässigem Material zum Schutz von Wurzelbereichen ist eine Beeinträchtigung des anstehenden Bodens gegeben.

Im Bereich des Mischgebietes ist eine max. zulässige Versiegelung von 0,6 vorgegeben, d.h. eine Gesamtversiegelung von max. knapp 200 qm.

Insgesamt wird somit von einer max. Versiegelung von 3.700 qm auszugehen.

10.6.3 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENGEWÄSSER

10.6.3.1 BESTAND

Nach dem Nibis-Karten-Server des LBEG liegt die Grundwasseroberfläche im Planbereich bei ca. 1 bis 5 m über NN; bei einer Höhenlage von ca. 6,45 bis über 7 m steht das Grundwasser relativ niedrig an. Auch die Ausbildung des Pseudogleys zeigt, dass im Planbereich nicht das Grundwasser der ausschlaggebende Faktor der Bodenbildung war, sondern temporäres Stauwasser über den anstehenden Tonschichten.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 bis 250 mm/a, was eine mittlere Grundwasserneubildungsrate anzeigt. Das Schutzpotential des Bodens bezüglich des Grundwassers wird im NIBIS-Kartenserver allerdings als gering angegeben.

Eine Nutzung des Grundwassers findet nicht statt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

10.6.3.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die zu erwartende neue Versiegelung kann zu einer gewissen Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Durch das Auffangen des überschüssigen Oberflächenwassers in ei-

nem Regenrückhaltegewässer an der Leke im Westen des Planbereiches werden die Auswirkungen auf die Versickerung des Oberflächenwassers verringert und damit die Neubildung von Grundwasser erhöht.

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

Das überschüssige Oberflächenwasser, das im Änderungsbereich anfällt, 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.

10.6.4 PFLANZEN- UND TIERWELT, BIOTOPE

10.6.4.1 BESTAND

Im Geltungsbereich liegt in Nord-Süd-Richtung ein ca. 15 m breiter Gehölzbestand mit einer Länge von 70 m; er ist aufgebaut aus 8 Eichen (Durchmesser von 0,6 bis 0,8 m) und zwei Buchen (Durchmesser von 0,6 und 0,4 m): in der Strauchschicht und unteren Baumschicht wachsen eine Vielzahl von Stockausschlägen von Eichen, daneben Birke, Hasel, Erle und Esche sowie Brombeere. Die Strauchschicht ist vor allem im südlichen Bereich sehr dicht, im nördlichen Dritte ist die Strauchschicht spärlicher ausgebildet.

Im Süden stößt der Gehölzbestand auf eine querverlaufenden Baumreihe aus einer Buche (Durchmesser von 0,4 m) und drei Eichen (Durchmesser von 0,7 m), die fortgeführt wird durch eine in Ost-Westrichtung verlaufende Gehölzreihe (Ahorn, Durchmesser von 0,4 m und 0,6 m). Die Buche sowie 2 Eichen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Mischgebietes. Die anderen Bäume wachsen südlich der Geltungsbereichsgrenze.

An der Erschließungsstraße im Norden (BP 221) wachsen vier Linden mit einem Durchmesser von 0,4 bis 0,6 m.

Die restlichen Flächen sind mit Ruderalvegetation im Osten und Scherrasen im westlichen Bereich bewachsen.

Tierwelt

Im Planbereich ist vor allem mit gehölbewohnenden Brutvögeln in dem Gehölzbestand zu rechnen. Nach einer genauen Kontrolle vom Boden aus ist in den zwei südwestlichen Eichen das Vorkommen von Höhlen möglich. Eine genaue Beurteilung ist daher vor einer Umsetzung der Planung notwendig.

Nicht auszuschließen ist das Vorkommen von Fledermäusen in den Gehölzen. Zu erwarten sind hier Fledermäuse, die in alten Bäumen unter der Rinde oder in Höhlen Quartiere beziehen, wie z.B. Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus.

Die ökologische Bedeutung des Gebietes wird bestimmt von der großen Anzahl mächtiger Eichen sowie der Buchen und Linden. Diese Gehölze bieten Vögeln, Fledermäusen und Wirbellosen in den ansonsten recht intensiv genutzten Kasernenbereich Lebensmöglichkeiten und gliedern die ansonsten offenen Bereiche der Frieslandkaserne aus klimatischer und ökologischer Sicht.

10.6.4.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zum einen gehen durch die Bebauung und die notwendigen Nebenanlagen die heutigen Flächen mit Scherrasen und Ruderalflächen verloren. Ökologisch erheblich gravierender ist jedoch der Eingriff in den im Planbereich verlaufenden Gehölzgürtel aus mächtigen alten Eichen und Buchen. Zwar wird dieser Gehölzgürtel in einer Länge von knapp 60 m als zu erhaltend dargestellt, der südliche Abschnitt wird jedoch nicht gesichert und voraussichtlich beseitigt. Betroffen hiervon sind zwei Eichen (Durchmesser 0,7) sowie eine Hainbuche (Durchmesser 0,4) sowie zwischen den Bäumen wachsende Sträucher und Stangenholz. Es ist vor der Gehölzbeseitigung genau zu prüfen, ob bei den zu beseitigenden Bäumen bewohnte Höhlen existieren. Hierzu ist eine Kontrolle durch einen Baumkletterer oder mithilfe von Hebebühne/-korb notwendig. Insbesondere bei der westlicher stehenden Eiche besteht ein gewisser Verdacht auf Brut- und Quartierhöhlen. Sollte sich dieser Verdacht bestätigen und in den Bäumen Vögel- oder Fledermäuse wohnen, ist zu prüfen, ob durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion dieser Höhlen weiterhin sichergestellt werden können. Ggf. ist eine Ausnahme von den Verboten des § 44 mit Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme (FCS-Maßnahme) notwendig.

Die nördlicher wachsenden Gehölze werden gesichert, jedoch ist die Anlage einer Zufahrt innerhalb des Bestandes zulässig. Die Anordnung der Bäume lässt jedoch eine Zufahrt ohne direkten Verlust von weiteren Bäumen zu. Soweit der Kronentraufbereich eines Baumes berührt wird, ist eine wassergebundenen Ausführung vorgegeben.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt der Bäume werden nur die Bäume als zu erhaltende Gehölze gesichert; die Nutzung als Außenbereich des Kindergartens wird zu einer weitgehenden Zurückdrängung der Sträucher und Bodenvegetation führen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzbestimmungen werden demnach die Einzelgehölze mit ihrer Funktion als Brut- und Quartierbaum für Vögel und Fledermäuse gesichert, die ökologische Bedeutung des kompakten Gehölzstreifens wird jedoch hierdurch nicht erhalten.

Weiterhin werden im Bebauungsplan die 4 Linden an der nördlichen Erschließungsstraße sowie die zwei Eichen und eine Buche innerhalb des Mischgebietes als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

10.6.5 LANDSCHAFTSBILD

10.6.5.1 BESTAND

Der Planbereich war durch die großräumige Nutzung als Kaserne geprägt; innerhalb der Kasernengelände stellt der hier vorhandene Gehölzbestand ein wichtiges gliederndes Ortsbildelement zwischen den bebauten Bereichen. Auch die Gehölzbestände an der Erschließungsstraße stellen eine Eingrünung des vorhandenen Straßenbereichs dar. Die beidseits des Gehölzriegels liegenden Ruderal- und Scherrasenflächen sind Grünelemente in der ansonsten durch große versiegelte Bereiche geprägten Kasernenbereich.

10.6.5.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird das Ortsbild neu gestaltet. Zum einen wird hier ein neues Gebäude geplant, das Gebiet wird somit Teil der neugestalteten bebauten Siedlungsbereiche „Waldviertel“. Durch Festsetzungen der Baulinie zur Erschließungsstraße und zur Höhe des Gebäudes wird ein einheitliches, zu den angrenzenden Bereichen passendes Ensemble gebildet.

Für das Ortsbild gravierend ist jedoch der Einschnitt in den Gehölzstreifen, der somit als gliederndes und belebendes Element des Waldviertels aufgelöst wird. Der Gehölzstreifen bleibt zwar in weiten Teilen erhalten, zum Teil wird er aber zur Schaffung von Durchfahrten und Parkplätzen beseitigt. Auch der Teil, der erhalten wird, wird in seiner Strauchschicht und

somit in seiner der optischen Erscheinung aufgelöst; es ist zu vermuten, dass langfristig hier die größeren Gehölze erhalten, die Strauchschicht aber stark zurückgedrängt wird.

Durch die Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan sollen möglichst viele gliedernde und belebende Elemente des „Waldviertels“ sichergestellt werden. Ebenso wird die Freiraumfunktion am Kindergarten durch die Erhaltung der Bäume bereichert, da so von Beginn an ein Spielen und ein Aufenthalt sowohl in offenen Bereichen wie auch in den im Sommer klimatisch günstigen Schattenbereichen unter den Bäumen ermöglicht wird.

Auch die Bäume im Straßenrandbereich wie im rückwärtigen Bereich werden durch Festsetzungen erhalten und dienen weiter als belebende und stadtgliedernde Elemente.

10.6.6 SACH- UND KULTURGÜTER

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

10.6.7 MENSCH

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten heute keine Menschen. Im angrenzenden H-Gebäude liegt heute das Dienstleistungszentrum des LK Friesland, das über die Panzerstraße und die Karl-Nieraad-Straße erschlossen ist. In den angrenzenden Flächen sollen neue Wohnbereiche, eine Alten- und Pflegeeinrichtung und ein Hospiz entstehen.

Eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen durch den Kindergarten ist nicht zu erwarten.

10.6.8 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		

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; aufgrund des anstehenden Bodens aber geringe Auswirkung; Möglichkeit der Versickerung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
		Pflanzen- und Tierwelt	Tlw. Gefährdung des Gehölzbestandes durch Baumaßnahmen im Gehölzgürtel sowie Nutzung der Flächen als Spielraum
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 und der Lebensräume für	Ortsbild	Eingriff in die vorhandene Eingrünung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
	Tiere im Gehölzgürtel	Klima	Siehe oben
Landschaftsbild	Vollständige Neugestaltung, Eingriff in gliedernde Gehölzstrukturstruktur	--	---
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

10.7 PROGNOSE OHNE AKTUELLES BAULEITPLANVERFAHREN

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

Sollte eine Bauleitplanung nicht stattfinden, so würde das Gebiet weiterhin als Gehölzstreifen und offene Vegetationsfläche bestehen. Die Bedeutung der Gehölze gerade für Vögel, Fledermäuse und Insekten kann mit zunehmendem Alter der Gehölze wachsen.

10.8 ANDERWEITIGE PLANUNGSAALTERNATIVEN

Aufgrund der Festlegung der Gemeinbedarfsgrenzen in der 36. FNP-Änderung konnten im Zuge der Bebauungsplanung nur innerhalb der Fläche alternative Planungsmöglichkeiten gesucht werden. Unter Berücksichtigung der zu beachtenden Vorgaben für den Kindergartenbau konnten keine Alternativen entwickelt werden, die mit wesentlich geringeren Eingriffen in den Gehölzbestand verbunden wären.

10.9 VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG NACH § 34 BNATSCHG

Vogelschutzgebiet (V 64 Jadebusen Binnendeichs)

Das Vogelschutzgebiet wurde 2007 eingerichtet und 2011 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet liegt ca. 3 km östlich des Plangebietes.

Das binnendeichs an den Jadebusen und damit an den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ grenzende Gebiet gehört zur naturräumlichen Region Watten und Marschen bzw. naturräumlichen Haupteinheit Wesermarschen und ist hauptsächlich durch Grünlandnutzung geprägt. Ackerflächen nehmen lediglich einen Anteil von rund 4% ein. Im Gebiet liegen deichnah einige Kleiboden-Entnahmestellen, die von besonderer Bedeutung für die Vogelwelt sind. Das Gebiet „Marschen am Jadebusen“ ist für Gastvogelarten des Offenlandes von hervorgehobener Bedeutung, welche sich aus der Nähe zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ ergibt. Ein Teil dieser Vögel nutzt das Gebiet vor allem als Hochwasserrastplatz und Nahrungsgebiet (Löffler, Watvögel, Möwen), andere Vogelarten (Gänse, Enten) nutzen das Gebiet primär zur Rast und zur Nahrungssuche, während ihre Schlafplätze innerhalb des Nationalparks liegen. Neben den Gastvögeln kommt bei den Brutvögeln in erster Linie der Gruppe der Wiesenvögel eine besondere Bedeutung zu, da mehrere Teilgebiete aktuell den Rang eines Vogelbrutgebietes nationaler Bedeutung besitzen. Wertbestimmende Arten sind die Weißwangengans, der Löffler, der Goldregenpfeiffer, Blässgans, Pfeifente, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Rotschenkel, Lachmöwe, Sturmmöwe, Silbermöwe und Mantelmöwe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

10.10 EINHALTUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

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

Hiernach ist es verboten,

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

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

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

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

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
- Rauhaufledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus

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-/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).

Regelmäßige Lebensräume können bei der Beseitigung von älteren Bäumen mit Höhlen betroffen sein. Es ist daher im Vorfeld der Baumfällaktionen sicherzustellen, dass keine Bäume mit Höhlen beseitigt werden sollen. Sind jedoch Bäume mit Brut-/Quartierhöhlen betroffen, ist zu prüfen, ob durch vorgezogene Artenschutzmaßnahmen die ökologische Funktion langfristig gesichert werden kann. Anderenfalls ist bei der unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen; hierzu können Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

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

10.11 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON EINGRIFFEN IM PLANGEBIET

10.11.1 SICHERUNG DER GEHÖLZE AN DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE SOWIE IM SÜDOSTEN

Die im Bereich der Erschließungsstraße stehenden Gehölze werden durch Festsetzungen gesichert. Hiervon sind 4 Winterlinden erfasst.

Ebenso als zu erhaltend festgesetzt werden eine Buche und zwei Eichen im Südosten innerhalb der Mischgebietsfläche.

Durch die Sicherung der Bäume wird auch der Wurzelbereich (Traufbereich + 1,50 m) erfasst. Bei Wegebaumaßnahmen innerhalb dieses Bereiches ist der Schutz der Bäume vorrangig zu beachten. Vorgaben zum Schutz der Bäume sind z.B. in der RAS-LP 4 zusammengestellt.

Darüber hinaus sind Pflegemaßnahme sowie Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Sicherheit zulässig. Bei Abgang eines Baumes bzw. bei der aus Sicherheitsgründen notwendigen Entfernung ist ein Ersatzbaum (Eiche, Buche, Winterlinde; 3 x verpflanzt, 14 bis 16 cm Stammumfang) zu pflanzen.

10.11.2 SICHERUNG DES GEHÖLZBESTANDES INNERHALB DES GEBIETES

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf liegt ein Gehölzbestand. Innerhalb dieses Gehölzbestandes stehen dickere Eichen und Buchen sowie kleinere Bäume und Sträucher. Ziel der Planung ist, dass die Bäume mit einem Durchmesser ab 40 cm in 100 cm Höhe im nördlichen und mittleren Abschnitt gesichert werden. Da die Fläche als Spielbereich für die Kinder mitgenutzt werden soll, ist eine vollständige Sicherung des Bestandes nicht möglich. Sträucher und die Bodenvegetation werden durch die Nutzung der Flächen erheblich leiden und können unter der jetzigen Konstellation nicht gesichert werden.

Die Sicherung der Bäume erfordert aber auch die Sicherung der Wurzelbereiche. Innerhalb der als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind daher Wegebaumaßnahmen nur unter Beachtung des Schutzes der Bäume zulässig. Vorgaben zum Schutz der Bäume sind z.B. in der RAS-LP 4 zusammengestellt.

Darüber hinaus sind Pflegemaßnahme sowie Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Sicherheit zulässig. Bei Abgang eines Baumes bzw. bei einer aus Sicherheitsgründen notwendigen Entfernung ist ein Ersatzbaum (Eiche, Buche, Winterlinde; 3 x verpflanzt, 14 bis 16 cm Stammumfang) zu pflanzen.

10.11.3 ERGÄNZUNG DER GEHÖLZBESTÄNDE AN DER WESTGRENZE

Wünschenswert wäre auch eine weitere Begrünung des Kindergartenbereiches nach Westen zur freien Fläche. Neben der Durchgrünung des gesamten ehemaligen Kasernengeländes würde ein entsprechender Grünstreifen auch eine gute optische Abgrenzung zwischen dem geplanten Festplatz und der Fläche für den Kindergarten sowie einen Windschutz für die Außenbereiche des Kindergartens bieten. Vorgesehen ist hier ein Pflanzstreifen, in dem heimischen Sträuchern angepflanzt werden soll. Hierbei ist auf die Verwendung von nicht giftigen und nicht dornigen Pflanzen zu achten.

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgares</i>	Gemeiner Flieder.

Zusätzlich sind folgende nicht heimische ungiftige Ziersträucher zur kinderfreundlichen Bepflanzung geeignet:

<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere
<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Potentilla canadensis</i>	Fingerstrauch
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Cornus alba</i>	Hartriegel
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Rosen-Eibisch
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Spiraea bumalda</i>	Spierstrauch

10.12 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

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

Bestand			
Biototyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Scherrasen	2.760	1	2.760
Gehölzbestände	2.200	4	8.800
Gehölzbestände an der Straße	300	3	900
halbruderale Gras / Hochstaudenflur stark degradiert	500	2	1.000
Versiegelbare Mischbauflächen	40	0	0
Gesamtflächen	5.800		13.460
Planung			
Biototyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Gemeinbedarfsfläche überbaubar	2.750	0	0
Gemeinbedarfsfläche Erhaltungsfläche	1.000	3	3.000
Gemeinbedarfsfläche Pflanzgebot	300	2	600
Gemeinbedarfsfläche, sonstige nicht überbaubare Flächen	1450	1	1450
Mischgebiet überbaubar	200	0	0
Mischgebiet nicht überbaubar	100	1,5	150
Gesamtflächen	5.800		5.200
Eingriffsbilanz			
Bestand	5.800		13.460
Planung	5.800		5.200
Kompensationsdefizit			8.260

10.13 KOMPENSATIONSMABNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen sollen zum einen die flächige ökologische Entwertung innerhalb des Bebauungsplans ausgleichen. Zum andern ist jedoch auch die Beseitigung der 3 großen Gehölze durch Neuanpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

10.13.1 ERSATZPFLANZUNG

Der Ausgleich für die drei zulässigen Baumfällungen im südlichen Gehölzstreifen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Dieses regelt eine entsprechende textliche Festsetzung.

Es wird daher vorgeschlagen, ausgehend von den vier Linden an der Nordgrenze, eine durchgehende Baumreihe entlang der Erschließungsstraße zu schaffen. Hierzu werden je eine Anpflanzung links der vorhandenen Bäume und zwei rechts hiervon festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bepflanzung sollen hier Winterlinden (*Tilia cordata*, 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang) angepflanzt werden.

10.13.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMABNAHME

Die Stadt Varel besitzt einen Flächenpool in der Zeteler Marsch, in dem das Kompensationsdefizit von 8260 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 m² und einen Kompensationswert von 789.900 Flächenwerteinheiten. Nach Auskunft der Stadt stehen hiervon noch ausreichende Werte zum Ausgleich des BP 229 zur Verfügung.

10.14 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Frieslandkaserne zu entwickeln; u.a. soll hier eine ca. 0,55 ha große Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens bereitgestellt werden. Zusätzlich werden zur Ergänzung der Nachbarfläche 0,03 ha Mischgebiet festgesetzt.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes
Klima / Luft / Lärm	Klima: geringe Beeinträchtigungen durch Beeinträchtigung der Windschutzwirkung des Gehölzbestandes Luft/Lärm: keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Zusätzliche Versiegelung zu erwarten
Grundwasser	Geringer Verlust der Grundwasserneubildung; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
Oberflächengewässer	Zusätzlicher Oberflächenabfluss; Verminderung durch Regenrückhaltebecken
Pflanzen- und Tierwelt	Beeinträchtigung der Gehölze auf der Fläche und an der Erschließungsstraße
Landschaftsbild	Ortsbildbeeinträchtigung durch Eingriff in Gehölzbestand
Mensch	---
Sach- und Kulturgüter	---

Im Zuge der Bebauungsplanung werden sowohl 7 zu erhaltende Einzelbäume wie auch eine Fläche zum Erhalt der Bäume festgesetzt, um den Eingriff in die Gehölzstruktur zu begrenzen. Zusätzlich wird zur offenen Fläche im Westen eine frei wachsende Strauchhecke festgesetzt. Für den Eingriff in die Gehölzstrukturen werden drei Linden an der Nordgrenze gepflanzt.

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

Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander