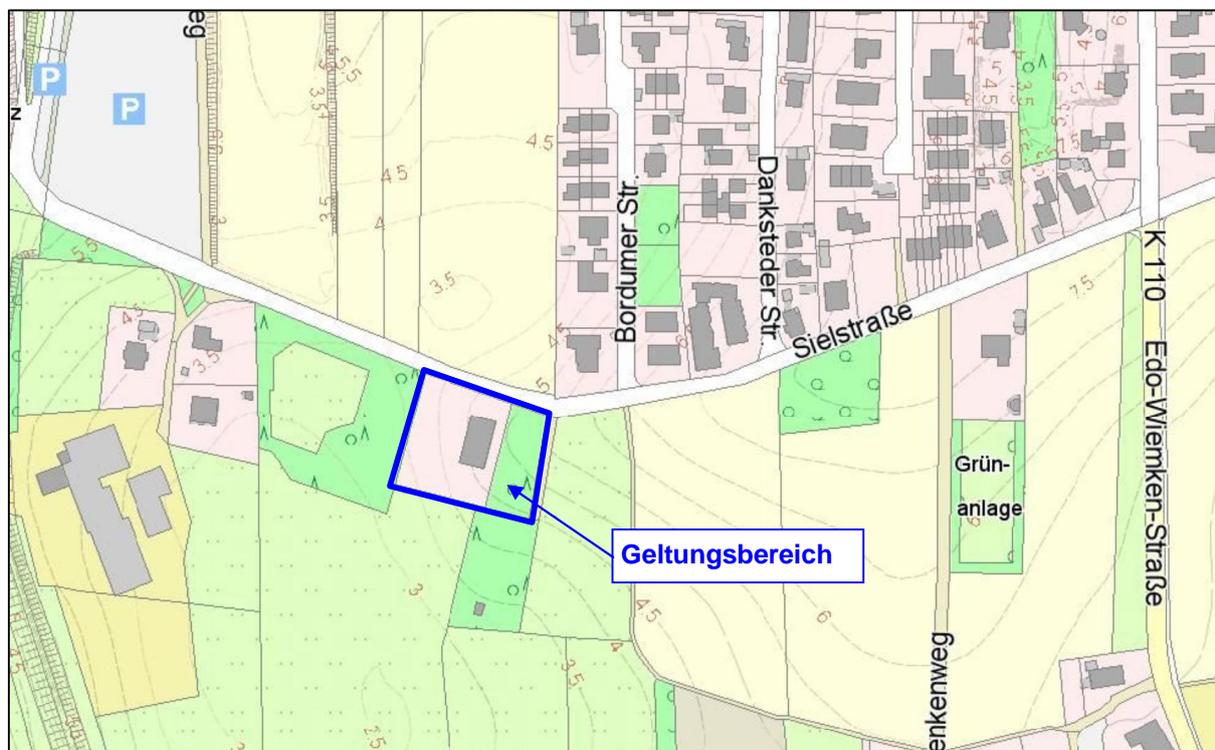




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232

„Pflegeeinrichtung Dangast“



Begründung (Teil 1)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 22.05.2018



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2.2 Städtebauliche Zielsetzung	3
3. Planungsgrundlagen	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.2 Planungsrechtliche Situation	4
3.3 Bestandssituation	6
4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4.1 Bauflächen	8
4.2 Stellplätze	10
4.3 Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Einzelbäume	11
4.4 Flächenbilanz	12
5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	13
5.1 Raumordnung	13
5.2 Natur- und Landschaftsschutz	14
5.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	15
5.4 Verkehrliche Belange	19
5.5 Immissionsschutz	19
5.6 Wasserwirtschaft	20
5.7 Versorgungseinrichtungen	22
5.8 Bodenschutz / Abfallwirtschaft	22
5.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	23

	Seite
6. Planungsalternativen	23
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	23
8. Hinweise	24

Anlagen zur Begründung

Anlage 1:

Bebauungsplan 232 „Pflegeeinrichtung Dangast“ - Faunistische Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Beurteilung

Verfasser: PLF PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT + FREIRAUM, BREMERHAVEN

Anlage 2:

Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung der Stadt Varel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 „Pflegeeinrichtung Dangast“

Verfasser: LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 19.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 „Pflegeeinrichtung Dangast“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 „Pflegeeinrichtung Dangast“ hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 „Pflegeeinrichtung Dangast“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 24.01.2017), hergestellt in digitaler Form vom Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Westerstede (AZ: 177001-8), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger hat das Grundstück Sielstraße 24 erworben, um dort ein für die Region neuartiges Projekt umzusetzen. Zum einen soll das bestehende Hofgebäude saniert werden und zukünftig eine Pflegeeinrichtung beherbergen. Vorgesehen ist die Bildung einer Wohngruppe für sechs pflegebedürftige Personen. Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer; Küche, Aufenthaltsraum und Bad werden gemeinschaftlich genutzt. Da insbesondere Intensivpflegepatienten angesprochen werden sollen, wird eine „Rund um die Uhr - Betreuung“ durch entsprechendes Pflegepersonal sichergestellt. In Ergänzung dazu ist vorgesehen, in einem separaten Gebäude drei Ferienwohnungen zu errichten, die so konzipiert und ausgestattet sind, dass diese auch von pflegebedürftigen Menschen genutzt werden können. Als Zielgruppe für die Ferienwohnungen kommen insbesondere Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern in Frage.

Das Bestandsgebäude wird unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange von Grund auf saniert. Dabei bleibt das äußere Erscheinungsbild weitgehend erhalten. Im Gebäudeinneren ist jedoch eine Neuaufteilung der Räumlichkeiten vorgesehen. Im Dachgeschoss werden nur Funktionsräume untergebracht. Die Eingangstür verbleibt an der jetzigen Position. An der Südseite, vor der „Groot Dör“ soll ein gläserner Wintergarten angebaut werden.



Vorläufiger Lageplan zum Vorhaben (Stand 11.01.2017)

Der Ergänzungsbau wird auf einer Fläche errichtet, auf der früher eine Scheune stand, die in etwa die gleichen Dimensionen hatte wie das jetzt geplante Gebäude. Die drei aneinander gereihten Ferienwohnungen erhalten jeweils separate Eingänge und eine Terrasse, die nach

Süden orientiert ist. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, das in etwa die gleiche Gebäudehöhe wie das Bestandsgebäude erhält. Vorgesehen ist die Errichtung eines Krüppelwalmdaches.

Östlich des bestehenden Hofgebäudes ist die Errichtung eines Geräteschuppens geplant. Die notwendigen Kfz-Einstellplätze werden im nordöstlichen Bereich der Vorhabenfläche angelegt.

2.2 Städtebauliche Zielsetzung

Das vorgestellte Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch Wohnraum für pflegebedürftige Personen geschaffen wird und dies in Verbindung mit einer Gästebeherbergungsform, die es auch Menschen mit Handicap ermöglicht, Urlaub in Dangast zu machen. Damit trägt es positiv zum sozialen und touristischen Angebot in der Stadt Varel und insbesondere im Ortsteil Dangast bei.

Durch das Vorhaben wird für ein brachliegendes Siedlungsgrundstück eine neue Entwicklungsperspektive aufgezeigt, was aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist. Darüber hinaus wird ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und einer neuen nachhaltigen Nutzung zugeführt.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Ferienwohnungen in Dangast
- Revitalisierung einer Siedlungsbrache
- Ermöglichung einer neuen Nutzung eines schon lange leer stehenden denkmalgeschützten Gebäudes.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich der *Sielstraße* im Ortsteil Varel-Dangast. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 147/1 der Flur 1, Gemarkung Varel - Land (Vorhabenfläche) mit einer Größe von rund 3.470 qm. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Aus der nachfolgenden Karte ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Dangast zu entnehmen.



3.2 Planungsrechtliche Situation

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2012)

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z. B. Gymnasien, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen. Der Jadebusen ist Teil eines großräumigen Natura 2000 Gebietes.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) für den Landkreis Friesland wird der Stadt Varel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Mittelzentren sind so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt wird. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg im Süden und Wilhelmshaven im Norden.

Weiterhin obliegt der Stadt Varel die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Gemäß RROP ist deshalb durch bedarfsgerechte und geeignete Maßnahmen des Städtebaus ein zukunftsorientiertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei sind Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere die Zuordnung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgungseinrichtungen anzuwenden. Als weitere Schwerpunktaufgabe hat die Stadt Varel die „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ übertragen bekommen. Hier soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten bereitgestellt werden.

Darüber hinaus erfolgt im RROP für das Stadtgebiet Varel die Zuordnung der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“, was zur Folge hat, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist. Dem Ortsteil Varel-Dangast ist die „Besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugeordnet. Mit der ergänzenden Darstellung des Sportboothafens erhält der Standort eine Gewichtung in Richtung Freizeit und Erholung.

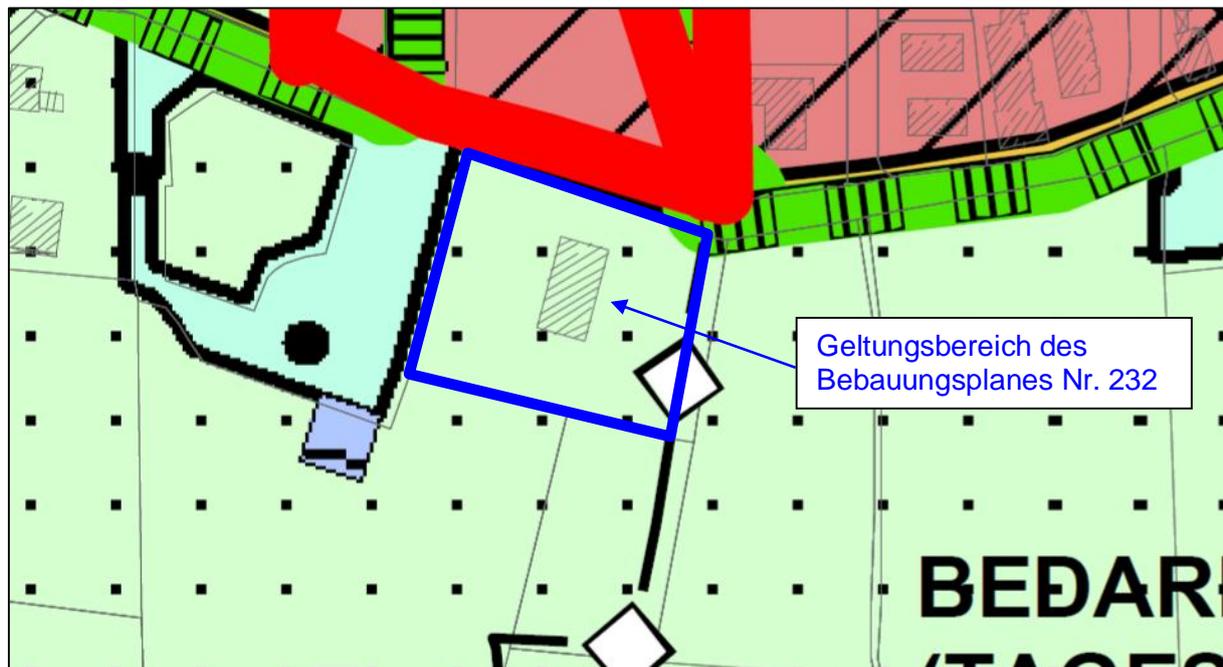


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - besondere Funktion und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, wobei beide von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert werden.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt, ein Entwurf liegt aber bislang nicht vor.

Vorbereitende Bauleitplanung

Derzeit deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Da nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend

geändert werden. Die dafür eingeleitete 38. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

3.3 Bestandssituation

Wie aus den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen ist, ist die vom Vorhaben betroffene Fläche als Siedlungsbrache einzustufen. Das auf dem Gelände stehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude steht seit vielen Jahren leer. Es steht jedoch unter Denkmalschutz. Die das Gebäude umgebenden Freiflächen stellen sich als ungepflegte Ruderalflächen dar, auf denen an den Gebietsrändern und auch auf dem Gelände alter Baumbestand vorzufinden ist.

Das Plangebiet ist allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich schließt sich der Siedlungsbereich *Bordumer Straße* an. Mit der *Sielstraße* besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an das örtliche Straßennetz anzubinden.





4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Planbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen wie folgt weiter konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Pflegeeinrichtung in Form einer Wohngruppe mit sechs Pflegeplätzen,
2. Drei Ferienwohnungen für Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder für sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern,
3. Funktionsgebäude und Anlagen zum Betrieb der o. a. Einrichtungen,
4. Stellplätze für Bewohner und Gäste.

Mit den zulässigen Nutzungen wird den Bauabsichten des Vorhabenträgers entsprochen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die neuen Ferienwohnungen besonderen Zielgruppen vorbehalten bleiben und nicht allgemein nutzbar sind.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet sollen die baulichen Anlagen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Somit wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs für das Projekt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend dazu wird die zulässige Geschossfläche auf 700 qm begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind dabei nur die Flächen der Vollgeschosse einzurechnen. Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Gleichzeitig erfolgt eine Höhenbeschränkung für die Gebäude, die mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 2 wie folgt geregelt wird:

Nr. 2 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 13,5 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt bei den Gebäuden ist die Oberkante des Dachfirstes.

Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 5 m über NN. Somit können die Gebäude eine Höhe von 8,50 m über Gelände aufweisen. Zwecks leichterer Orientierung sind in der Planzeichnung zwei Höhenbezugspunkte angegeben. Ein Punkt gibt die NN-Höhe der Eingangsschwelle an, der andere die NN-Höhe in Mitte der Fahrbahn *Sielstraße*.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die Errichtung von Nebenanlagen wie folgt reglementiert:

Nr. 3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet bis zu einer Flächengröße von insgesamt 100 qm zulässig. Zur nördlichen Plangebietsgrenze müssen Nebenanlagen in Form von Gebäuden einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Danach sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden überall im Plangebiet zulässig, lediglich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der *Sielstraße* sind sie nicht zulässig. Der Straßenseitenstreifen soll aus Gründen der Ortsbildpflege von Bebauung freigehalten werden. Mit der Beschränkung der zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen auf 100 qm soll erreicht werden, dass die Vorhabenfläche nicht mit baulichen Anlagen überfrachtet wird.

Überbaubarer Bereich

Es wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der für die Realisierung des geplanten Gebäudes ausreichend dimensioniert ist. Der Bauteppich wird mit einer Baugrenze eingefasst.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Damit die neuen baulichen Anlagen sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes in die bestehende Bebauung harmonisch einfügen, sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 bis 4 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung vor.

Während im § 1 der Geltungsbereich definiert wird, regeln die restlichen Paragraphen die Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude. Ziel dabei ist es, dass die Gebäude deutlich als rötliche Klinkerbauten mit rötlicher Dacheindeckung wahrgenommen werden. Diese Gestaltungselemente prägen die historische Dangaster Bebauung.

Nachfolgend werden die Örtlichen Bauvorschriften dokumentiert.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit einem Satteldach oder einem Krüppelwalmdach zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandene Dachneigung zu erhalten.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

Bei Bauvorhaben sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbönen rot bis rotbraun oder rot-bunt (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung

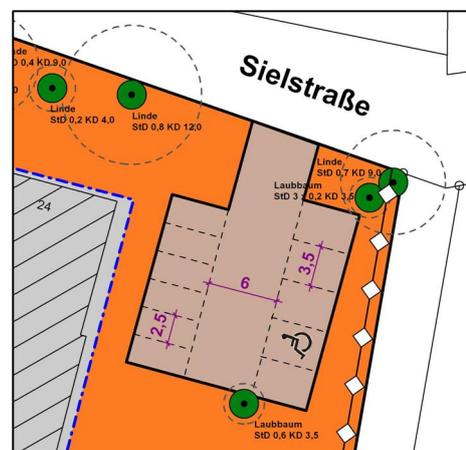
Beim Bestandsgebäude ist das vorhandene Mauerwerk zu erhalten.

Bei neuen Bauvorhaben sind die Außenwände in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden. Das Aufbringen von Holzverkleidungen ist bis zu einem Anteil von 25 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

4.2 Stellplätze

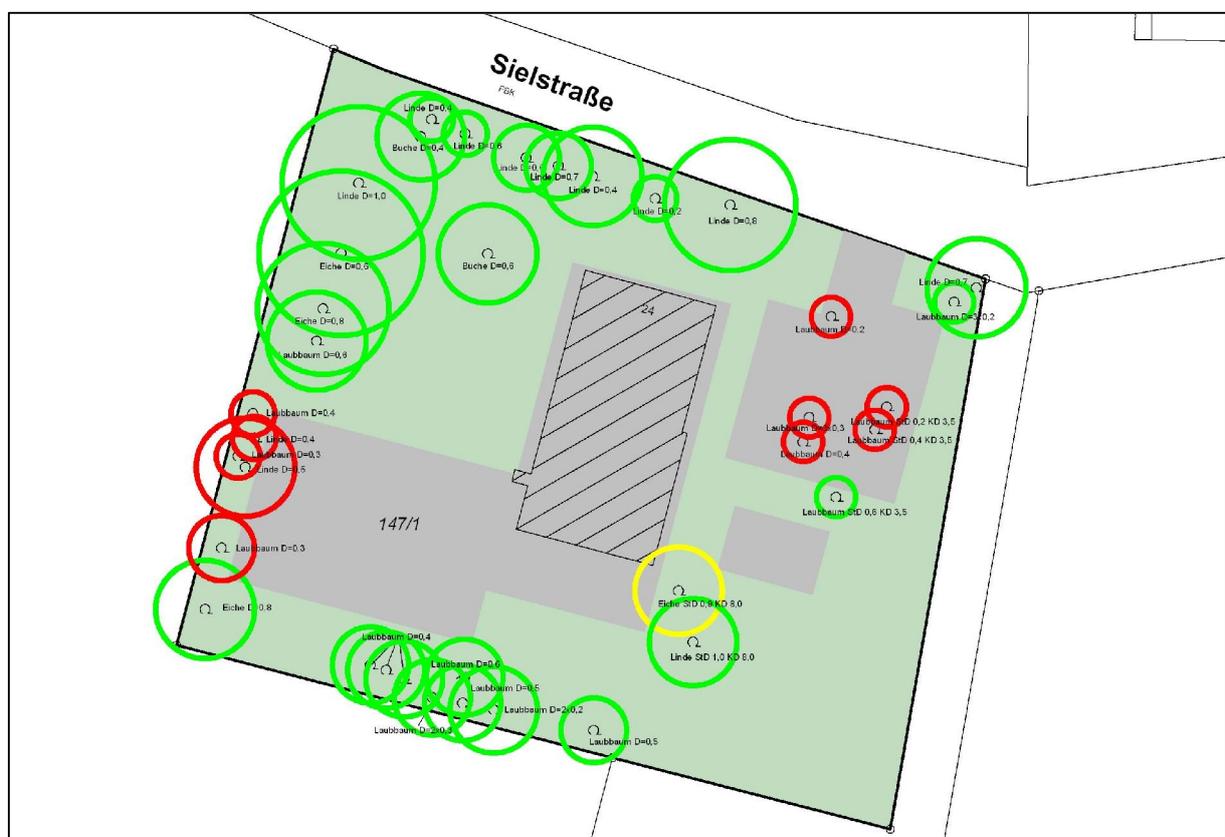
Im Bebauungsplan wird innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes eine rund 300 qm große Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen. Wie die nebenstehende Abbildung zeigt, können hier fünf behindertengerechte Parkplätze (Breite 3,50 m) und sechs normale Parkplätze (Breite 2,50 m) realisiert werden.

Damit wird der Bedarf für die Pflege- und Beherbergungseinrichtung ausreichend abgedeckt. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt von der *Sielstraße* aus.



4.3 Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Einzelbäume

Um die Belange des Baumschutzes bei der Planung angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld der Planung eine Einmessung des Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt. Aus der nachfolgenden Kartierung sind Ergebnisse der Bestandsaufnahme ersichtlich. Aus der Kartierung ist auch ersichtlich, welche Bäume entfernt werden müssen, da sie innerhalb der geplanten Stellplatzanlage bzw. zu nah an den vorgesehenen Bauflächen stehen (Eintragung in rot). Der gelb gekennzeichnete Baum weist einen Krankheitsbefall auf und ist aus diesem Grund wahrscheinlich nicht zu erhalten. Ob der Baum aus Sicherheitsgründen gefällt werden muss oder ob er durch baumchirurgische Maßnahmen erhalten werden kann, muss im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes gutachterlich geklärt werden. Die restlichen Bäume (Grüneintragung) können grundsätzlich bestehen bleiben.



Ergebnisse der Baumbestandseinmessung

Somit werden die in der Karte grün und gelb gekennzeichneten Einzelbäume aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Ortsbildpflege mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Gleichzeitig wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4a erreicht, dass abgestorbene Bäume ersetzt werden müssen. Sie lautet wie folgt:

Nr. 4a Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Insgesamt 10 Bäume können nicht erhalten werden, da diese im Bereich der neuen Stellplatzanlage bzw. zu dicht am geplanten Ergänzungsgebäude stehen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme einer größeren Linde um kleinere Laubbäume mit Kronendurchmessern von größtenteils 3,5 bis 4,0 m. Für die Bäume, die nicht erhalten werden können (rote Kennzeichnung), soll ein adäquater ökologischer Ausgleich durch Neuanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück geschaffen werden. Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 4b mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 4b Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 12 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Bei den Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Plangebiet sollten heimische standortgerechte Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste Verwendung finden.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

4.4 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 3.470 qm

davon:

Sonstiges Sondergebiet: ca. 3.470 qm

5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

5.1 Raumordnung

Im Kapitel 2.2 wurden bereits die Ziele der Raumordnung vorgestellt. Der vorgesehene Planungsinhalt berücksichtigt diese Vorgaben. Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen“ wird zum einen Wohnraum für die Zielgruppe „Pflegebedürftige“ bereitgestellt, zum anderen wird ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur geleistet. Ferienwohnungen für Pflegebedürftige bereichern das Angebot an Beherbergungseinrichtungen im Ort. Damit wird insbesondere der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ entsprochen, die dem Ortsteil Varel-Dangast zugeordnet ist.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 sind weiterhin folgende Ziele der regionalen Raumordnung von Belang.

Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft

Vorranggebiete sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, d.h. es sind nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck vereinbar sind. Durch die Darstellung einer nur rund 0,35 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen“ ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzung von Natur und Landschaft für die ruhige Erholung. Es kommt zu keiner Zerschneidung des Erholungsraumes und es sind keine relevanten Emissionsausstrahlungen von der neuen Pflege- und Beherbergungseinrichtung zu erwarten.

Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für Landwirtschaft - besondere Funktion

In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung der Vorsorgegebiete möglichst vermieden wird. Die Belange von Natur und Landschaft bzw. der Landwirtschaft werden durch die Darstellung der Sonderbaufläche nicht wesentlich berührt. Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst das Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Nutzung wurde bereits vor vielen Jahren eingestellt, so dass mit den Jahren eine Siedlungsbrache entstanden ist.

Für die Landwirtschaft ist der Vorhabenstandort nicht von Bedeutung, da er keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen umfasst. Aufgrund der örtlichen Siedlungsstruktur ist auch nicht zu erwarten, dass landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist festzustellen, dass es sich bei der Plangebietsfläche bereits um einen Siedlungsbereich handelt und nicht um einen Teil der freien Landschaft. Innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche sind eine Reihe erhaltenswerter Bäume vorhanden. Der Nutzungskonflikt zwischen Baumerhaltung und baulicher Entwicklung wird im Rahmen der hier anstehenden Bauleitplanung gelöst.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 232 und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigelegt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich wird auf den städtischen Flächenpool *Alte Sielweide / Rabenteich* am Nordrand des Varel Stadtgebietes westlich des Geländes der *Fa. Bahlsen* zurückgegriffen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks sind als Ausgleichsflächen bereits anderen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der vorliegenden Planung zu kompensieren.

Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung). Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 5.180 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zum anstehenden Bebauungsplan erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 5. Diese lautet wie folgt:

Nr. 5 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 232 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 zugeordnet.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt. Die Vorhabenfläche wurde zwischenzeitlich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes FRI 110 „Dangast“ verlaufen nunmehr entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 232. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Nachbarschaft zum Vogelschutzgebiet V 64 „Marschen am Jadebusen“.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob das durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und des EU-Vogelschutzgebietes verträglich ist (siehe hierzu Kapitel 2 des Umweltberichtes). In beiden Fällen hat die Prüfung ergeben, dass keine negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Da die Vorhabenfläche durch landschaftsprägenden Baumbestand gekennzeichnet ist, wurde bei der Planung Wert darauf gelegt, dass möglichst viele Altbäume erhalten bleiben können. Das Bau- und Erschließungskonzept wurde deshalb so gefasst, dass von den 37 erhaltenswerten Laubbäumen im Plangebiet lediglich 10 Bäume nicht erhalten werden können. Dabei handelt es sich mit Ausnahme einer größeren Linde um kleinere Laubbäume mit Kronendurchmessern von größtenteils 3,5 bis 4,0 m. Für die Bäume, die nicht erhalten werden können wird eine adäquate Ersatzanpflanzung durchgeführt (siehe hierzu Kapitel 4.3 dieser Begründung).

5.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das Plangebiet eine standortbezogene Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierfür wurde ein Fachgutachten vom Büro PLF PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT + FREIRAUM, BREMERHAVEN erstellt, das eine faunistische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Beurteilung umfasst (s. **Anlage 1**).

Die gutachterlichen Stellungnahmen werden im Kapitel 3 des Umweltberichtes dokumentiert. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen aufzeigt.

Voraussetzung dafür ist es, dass mehrere Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz durchgeführt werden. Diese werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 zum Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Nr. 6 Schaffung neuer Brutmöglichkeiten

Zum Ausgleich des Verlustes von Brutmöglichkeiten für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind zwei geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter, vier geeignete Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter sowie zwei Zaunkönigkugeln innerhalb des Plangebietes zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu ist eine Benjeshecke in einer Länge von mindestens 10,0 m, einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,0 m anzulegen.

Nr. 7 Schutz von Fledermäusen

Da das vorhandene Quartier des Braunen Langohrs innerhalb des Bestandsgebäudes nicht erhalten werden kann, sind innerhalb des Plangebietes mindestens drei Ersatzquartiere (Fledermauskästen) bereitzustellen. Die Installation der Kästen hat so früh wie möglich vor Beginn der Bauarbeiten am Bestandsgebäude zu erfolgen.

Das weitere Vorgehen zum Fledermausschutz (Umsiedlung, Vergrämung, fledermauskundliche Baubegleitung) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich Baubeginn und potenzielle Fortpflanzungszeit der Tiere überschneiden.

Nr. 8 Beschränkung der Rodungszeiten

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

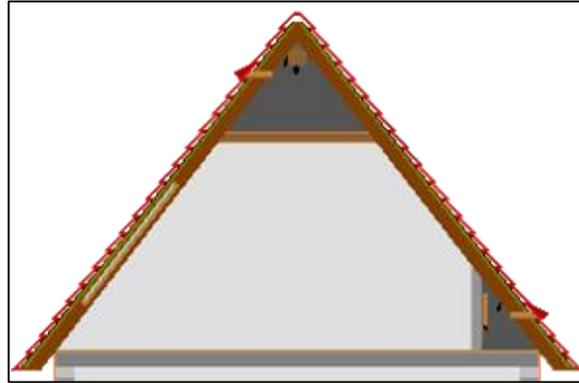
Damit wird dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG auch planungsrechtlich entsprochen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens des OTTER-ZENTRUMS HANKENSBÜTTEL ergänzende Anregungen hinsichtlich des Artenschutzes vorgebracht. Diesen Anregungen wird die Stadt Varel im Wesentlichen folgen. Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum B-Plan 232 abschließend geregelt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen.

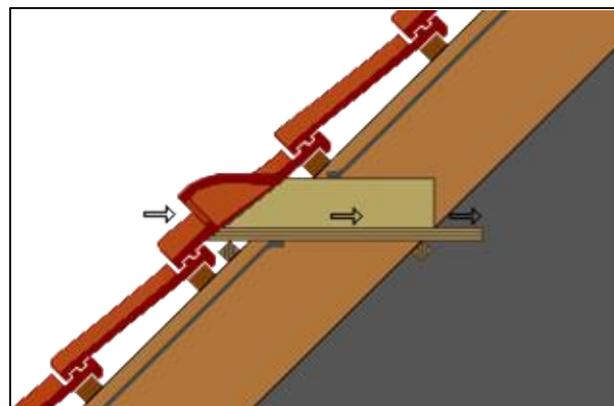
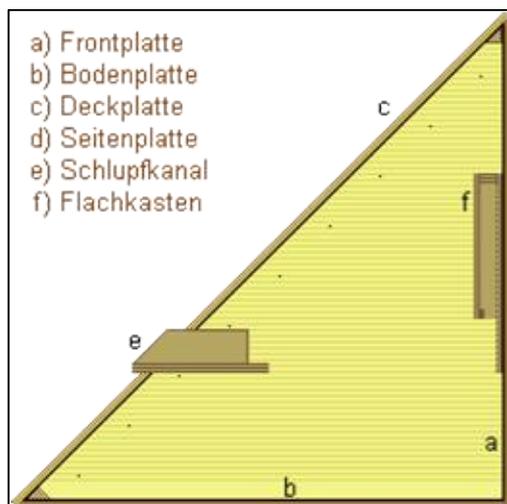
1. Ersatzlebensraum für die Fledermausarten

Für Fledermäuse wird Lebensraum (Jagdrevier und Quartiere) durch Sanierung des alten Gebäudes vernichtet. Deshalb soll in den Dachstühlen des Bestandsgebäudes und des Erweiterungsbaus ein Ersatzlebensraum geschaffen werden.

Da aus hygienischen Gründen nicht der gesamte Dachboden zur Verfügung gestellt werden kann, ist vorgesehen abgeschlossene Fledermauskammern zu installieren. Wie die nebenstehende Abbildung (*Quelle: www.fledermauskunde.de*) zeigt, können diese sowohl unter dem Dachfirst, als auch im Bereich der Dachschräge auf dem Boden platziert werden. Die Kammern werden aus Holzbrettern gefertigt. Diese dürfen allenfalls mit einer giftfreien Holzlasur oder mit Leinöl behandelt werden.



Eine Kammer wird an der von der Wetterseite abgekehrten Dachseite zwischen zwei Dachsparren eingepasst, so dass die Breite dadurch vorgegeben ist. Die Frontplatte sollte eine Länge von rund einem Meter aufweisen. Die Länge der dazu senkrecht montierten Bodenplatte ist vom Neigungswinkel des Daches abhängig. Bei einer Dachneigung von 45 Grad ergibt sich eine Länge von ebenfalls einem Meter; bei einem flacheren Dach fällt die Bodenplatte entsprechend länger aus. Um die Pflege und Unterhaltung der Fledermauskammer zu erleichtern, ist es sinnvoll, in die Frontplatte eine Tür mit zwei Riegeln einzubauen.



Quelle: www.fledermauskunde.de

Links und rechts werden die beiden dreieckigen Seitenplatten an die Dachsparren montiert und mit der Front- und Bodenplatte verbunden. In die seitlichen Platten sind auf der Innenseite waagerechte Nuten zu fräsen, an die sich die Fledermäuse ankrallen können. Auch zur Dachseite hin wird eine Holzplatte angebracht, die mittels Dreiecksprofilen mit der Front- und Bodenplatte verbunden wird. Diese Deckplatte ist mit einer Öffnung zu versehen, die den Zugang zur Kammer ermöglicht. Darin eingepasst ist ein waagerechter etwa 10 x 10 cm großer Schlupfkanal zu installieren, der aus zusammengeleimten Brettern besteht und an die Deckplatte geschraubt wird. Damit die Fledermäuse den Schlupfkanal erreichen können, ist auf dem Dach ein besonderer Dachziegel einzubauen. Die meisten Ziegelhersteller bieten mittlerweile entsprechende Modelle an, die mit den normalen Dachziegeln hinsichtlich Form und Farbe korrespondieren.

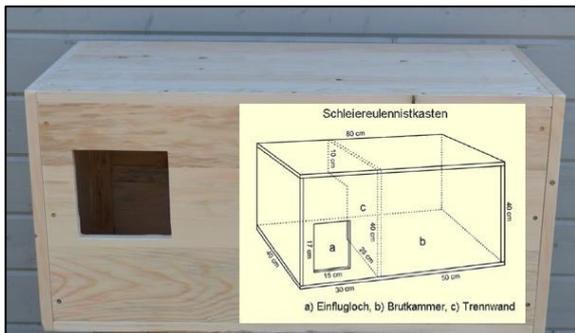


In der Kammer sollte an der Frontplatte ein handelsüblicher Flachkasten angebracht werden, um auch Spalten bewohnenden Fledermäusen ein Quartier zu bieten. Der Innenraum ist mit Katzenstreu auszustreuen. Er sollte einmal im Jahr und zwar im Herbst gesäubert werden.

2. Brutmöglichkeiten für Vögel

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung bieten die Vorhabenfläche und deren Umfeld einen geeigneten Lebensraum für Schleiereulen. Deshalb soll für diese Vogelart eine Brutmöglichkeit geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist an der östlichen Giebelwand des Ergänzungsgebäudes ein großer Nistkasten für Schleiereulen zu installieren. Aufgrund der vorhandenen, denkmalgeschützten Dachkonstruktion, die sich als tief heruntergezogenes Krüppelwalmdach darstellt, ist die Anbringung beim Bestandsgebäude nicht möglich.

Der Nistkasten kann entweder selbst gefertigt werden und zwar nach Bauplänen, die von vielen Naturschutzorganisationen zur Verfügung gestellt werden oder über den Fachhandel bezogen werden. Er ist an der Innenwand des Giebels in einer Höhe von 6 bis 8 Metern über dem Boden zu befestigen. Für den Zugang zum Kasten ist eine rund 15 x 15 cm große Öffnung in der Giebelwand vorzusehen. Diese ist möglichst mittig anzuordnen, um einen ausreichenden Schutz vor Mardern zu gewährleisten. Die Brutkammer ist mit einer 5 bis 10 cm dicken Schicht aus Sägespänen auszustatten.



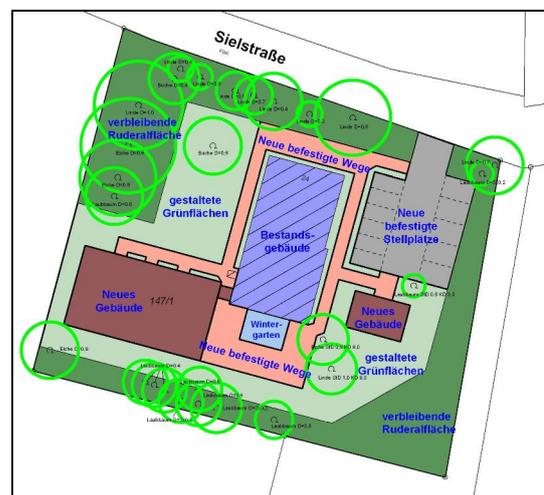
Quelle: www.bund-lemgo.de



Quelle: www.schleiereulen.de

3. Jagdreviere / Nahrungsgrundlagen

Im Sinne des Minimierungsgebotes sollen rund 40 Prozent des vorhandenen dichten Strauch- und Staudenunterbewuchses erhalten bleiben. Diese an den Rändern gelegenen Ruderalflächen (siehe dunkelgrüne Flächen in der nebenstehenden Abbildung) sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und von der Freiflächengestaltung des Grundstücks auszunehmen. Ihre Größe beträgt insgesamt 1.170 qm. Zusammen mit dem zu erhaltenden Baumbestand und den neu anzupflanzenden Bäumen werden diese Bereiche auch zukünftig einen Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten bieten.



5.4 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Pflege- und Beherbergungseinrichtung ist bereits gesichert. Es besteht eine direkte Anbindung an die *Sielstraße*, die u. a. als Zuwegung zum Dangaster Hafen fungiert. Die *Sielstraße* mündet an ihrem östlichen Ende in die *Edo-Wiemken-Straße*, die die Haupteerschließungsachse in Dangast bildet. Somit ist eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden Nutzerstruktur zu keiner unzutraglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes.

5.5 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Der auf der *Sielstraße* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings ist mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet auch der Schutzanspruch entsprechend gering, da dieses aufgrund der angestrebten Nutzung einem Mischgebiet (MI) entspricht. Das Bestandsgebäude hält überdies einen Abstand von 12 Metern zur Fahrbahn der *Sielstraße* ein, auf der eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. Der geplante Ergänzungsbau liegt sogar 34 Meter von der Fahrbahnkante entfernt. Somit ist von einer Verträglichkeit mit dem bestehenden Verkehrslärm auszugehen.

Geruchsimmissionen

Da im Umfeld der Vorhabenfläche landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind, die auch Viehhaltung betreiben, ist zu prüfen, ob unzutragliche Gerüche aus der Landwirtschaft auf das Plangebiet einwirken. Zu diesem Zweck wurde von der LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN ein Immissionsgutachten erstellt und am 13.03.2017 vorgelegt (siehe **Anlage 2**).

Im Ergebnis zeigt sich, dass beim **derzeitigen Viehbestand** des westlich der Vorhabenfläche liegenden Hofes Geruchshäufigkeiten von 8,5 % bis 5,9 % der Jahresstunden im Plangebiet auftreten. Allerdings hat der Betriebsinhaber mitgeteilt, dass er eine Aufstockung des Viehbestandes plant. Diese geäußerte Erweiterungsabsicht muss aus Gründen des Betriebsschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Legt man die **geplante Tierhaltung** den Berechnungen zugrunde, ergeben sich im Plangebiet Geruchshäufigkeiten von 14,5 % bis 10,3 % der Jahresstunden.

Die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegen für Wohn- und Mischgebiete bei 10,0 % der Jahresstunden, für Gewerbe- und Industriegebiete bei 15 % der Jahresstunden und für Dorfgebiete ebenfalls bei 15 % der Jahresstunden. Gemäß GIRL sind sonstige Gebiete, also auch Sondergebiete, hinsichtlich ihres Schutzstatus entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts einer dieser Gebietskategorien zuzuordnen.

Der Geruchsgutachter stellt fest, dass der Schutzanspruch vor Gerüchen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgrup-

pen“ nicht direkt aus der GIRL abgeleitet werden kann. Er regt deshalb an, den Schutzanspruch des Plangebietes vor Gerüchen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen, wobei die Entwicklungsfähigkeit des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der hier anstehenden Bauleitplanung muss also die Frage geklärt werden, welcher Gebietskategorie gemäß GIRL das festgesetzte Sondergebiet zuzuordnen ist und welcher Schutzanspruch vor Gerüchen somit besteht. Für die Ermittlung des Schutzanspruches sind die Prägung der Umgebung und die Ziele des Vorhabens unter der Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme maßgebend. Die Stadt Varel kommt nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten zu dem Ergebnis, dass der Vorhabenstandort der Gebietskategorie „Dorfgebiet“ zuzuordnen ist. In dieser Kategorie darf die Geruchshäufigkeit 15 % der Jahresstunden nicht überschreiten.

Diese Einordnung basiert insbesondere auf der Tatsache, dass das Vorhaben bewusst im Außenbereich, also in ländlicher Umgebung angesiedelt wird. Für die Pflegeeinrichtung mit angegliedertem Ferienwohnen wird eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Anspruch genommen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen zur allgemeinen Wohnnutzung ist somit nicht das Ziel, kann also auch nicht einen solchen Schutzanspruch begründen. Für die Vereinbarkeit von landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Wohnnutzungen ist die Einstufung als Dorfgebiet (MD) innerhalb des Nutzungskatalogs der BauNVO vorgesehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine Vereinbarkeit der Realisierung des Vorhabens mit den Belangen der Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes gegeben.

In den Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Hinweis hinsichtlich der derzeitigen und der evtl. zukünftigen Geruchsbelastung aufgenommen. Außerdem wird im Vergleich zur Fassung zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Zweckbestimmung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes dahingehend präzisiert, dass ausdrücklich auf die räumliche Lage der geplanten Einrichtungen hingewiesen wird. Sie erhält nunmehr folgende Fassung: „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“. Weiterhin ist vorgesehen, dass im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt wird, dass dem Vorhabenstandort das Schutzniveau eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet wird und der Vorhabenträger mit der Einstufung einverstanden ist.

5.6 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Oberflächenentwässerung

Seitens des OOWV wurde darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Bebauungsgebiet ein Regenwasserkanal befindet, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt

werden kann. Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt. Darum müssen zwei Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum einen ob eventuell ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, zum anderen die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.

Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf dem Gelände verrieselt werden. Aufgrund des dort anstehenden Bodens sind die Voraussetzungen für eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers gegeben. Einzelheiten zur zukünftigen Oberflächenentwässerung bleiben einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind im Bereich der Stellplatzanlage geeignete Schutzvorkehrungen (z. B. Einbau von Ölabscheidern) zu treffen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Vorhabenfläche soll an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angeschlossen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt. Es ist zu prüfen, ob ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung in der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden *Bordumer Straße* im Freigefälle möglich ist oder ob dafür ein Kleinpumpwerk erforderlich wird. Ggf. müsste ein Pumpwerk auf der Vorhabenfläche auf Kosten des Vorhabenträgers eingebaut und auch zukünftig betrieben werden. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.

Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.

Wasserversorgung

Gemäß Auskunft des OOWV kann das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich bereits eine Hausanschlussleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Brandschutz

Die leitungsabhängige und leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wird im Zusammenwirken der Stadt Varel, dem OOWV und der örtlichen Feuerwehr rechtzeitig vor Baubeginn geregelt.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen.

tigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hatte die Freiwillige Feuerwehr Varel Bedenken dahingehend geäußert, dass im Falle eines Brandes den pflegebedürftigen Personen seitens der Feuerwehr nicht schnell genug geholfen werden kann. Diese Ausführungen wurden zum Anlass genommen, gemeinsam mit den betroffenen Stellen die Eckpunkte für ein Rettungs- und Brandschutzkonzept festzulegen. Hierzu fand am 24.02.2017 ein Abstimmungsgespräch mit der Freiwilligen Feuerwehr Varel, der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als zukünftigen Betreiber und dem Architekten des Vorhabens statt. Bei diesem Treffen wurde eine Reihe von Maßnahmen festgelegt, die bei der Umsetzung des Projektes zu beachten bzw. durchzuführen sind. Die Maßnahmen werden auch als Auflagen bei der Baugenehmigung ihren Niederschlag finden.

5.7 Versorgungseinrichtungen

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Das Plangebiet soll an das Elektrizitäts- und Erdgasversorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen werden. Es ist weiterhin vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG vornehmen zu lassen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Hauptwasserleitung des OOWV. Diese wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5.8 Bodenschutz / Abfallwirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitere Bodenversiegelungen im Planbereich vorbereitet. Allerdings sind nur bereits durch anthropogene Nutzungseinflüsse überprägte Böden ohne besondere Bedeutung betroffen.

Das Plangebiet liegt zwar solitär am Rand der bebauten Ortslage, doch umfasst es das Grundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Somit müssen für das Vorhaben keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Außerdem wird der zulässige Versiegelungsgrad durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 angemessen begrenzt. Somit entspricht die Stadt Varel den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) 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). Ergänzend dazu ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

5.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Das Bestandsgebäude im Plangebiet steht unter Denkmalschutz. Deshalb sind jegliche Veränderungen an dem Gebäude mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Bodendenkmale sind der Stadt Varel derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale oder sonstiger Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8 dieser Begründung).

6. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsbrache durch die Errichtung einer Pflege- und Beherbergungseinrichtung wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird eine seit langem bestehende Siedlungsbrache revitalisiert. Die neuen Nutzungen (Dauerwohnraum und Ferienwohnungen für Pflegebedürftige) sind in Dangast noch kaum vorhanden. Somit wird hier ein neues, für die Ortsentwicklung zuträgliches Angebot geschaffen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplaninhaltes wird es nur zu einer sehr geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Eine relevante Veränderung des Ortsbildes wird der Bau der Pflege- und Beherbergungseinrichtung nicht mit sich bringen. Zum einen bleibt das der Sielstraße zugewandte Gebäude erhalten und wird wieder instand gesetzt. Der geplante Ergänzungsbau wird sich gestalterisch dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude anpassen. Der alte Baumbestand bleibt größtenteils erhalten.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Da dem ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen der Schutzstatus eines Dorfgebietes (MD) zuzuordnen ist, ist eine Vereinbarkeit der Realisierung des Vorhabens mit den Belangen der Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Durch die Realisierung der neuen baulichen Anlagen werden aufgrund der damit verbundenen Versiegelung insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser beeinträchtigt. Der ökologische Wertverlust ist jedoch ausgleichbar.

8. Hinweise

Folgende in der Planzeichnung enthaltene Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Ur- oder frühgeschichtliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofe-ner Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Denkmalschutz

Das sich im Plangebiet befindende Gebäude Sielstraße 24 ist als Baudenkmal eingestuft worden. Jegliche Veränderungen an dem Gebäude sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Altablagerungen / Altlasten

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

Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Hauptwasserleitung

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hauptwasserversorgungsleitung des OOWV.

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.



**38. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232
„Pflegeeinrichtung Dangast“**

**Umweltbericht
mit integrierter Eingriffsregelung**

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

Stand: 22.05.2018



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

TEIL II DER BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. Rechtliche Einordnung	1
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	14
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	27
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	27
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	29
4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen	29
4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	30
4.2.3 Interne Kompensationsmaßnahmen (Baumersatz)	32
4.2.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)	33
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
5.1 Standort	34
5.2 Planinhalt	34
6. Zusätzliche Angaben	34
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	34
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	34
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35

0. Rechtliche Einordnung

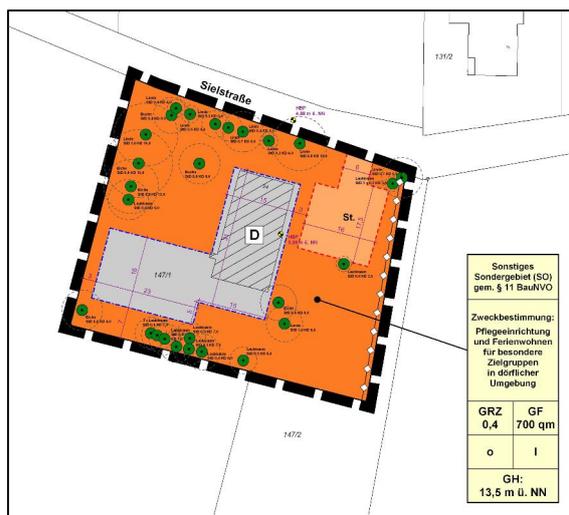
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Grundlage dafür bildet die Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die planende Gemeinde hat für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund des gewählten Standortes und des Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine nähere Umgebung beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sieht die Stadt Varel es als ausreichend an, vorhandene fach- und projektbezogene Quellen auszuwerten und örtliche Bestandsaufnahmen durchzuführen. Besonders zu untersuchen ist die Verträglichkeit mit den Schutzzielen des benachbarten Landschaftsschutzgebietes „FRI 110“ und des EU - Vogelschutzgebietes V 64 „Marschen am Jadebusen“.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger hat das Grundstück Sielstraße 24 erworben, um dort ein für die Region neuartiges Projekt umzusetzen, nämlich die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Ferienwohnungen. Hierfür soll das bestehende denkmalgeschützte Hofgebäude saniert und im Gebäudeinneren gemäß den Bedürfnissen der neuen Pflegeeinrichtung umgebaut werden. In Ergänzung dazu ist vorgesehen, in einem separaten Gebäude drei Ferienwohnungen zu errichten, die so konzipiert und ausgestattet sind, dass diese auch von pflegebedürftigen Menschen genutzt werden können. Als Zielgruppe für die Ferienwohnungen kommen insbesondere Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern in Frage. Der Ergänzungsbau wird auf einer Fläche errichtet, auf der früher eine Scheune stand, die in etwa die gleichen Dimensionen hatte wie das jetzt geplante Gebäude. Östlich des bestehenden Hofgebäudes ist die Errichtung eines Geräteschuppens geplant. Die notwendigen Kfz-Einstellplätze werden im nordöstlichen Bereich der Vorhabenfläche angelegt. Der auf dem Baugrundstück vorhandene Baumbestand bleibt größtenteils erhalten.



Das Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch Wohnraum für pflegebedürftige Personen geschaffen wird und dies in Verbindung mit einer Gästebeherbergungsform, die es auch Menschen mit Handicap ermöglicht, Urlaub in Dangast zu machen. Damit trägt es positiv zum sozialen und touristischen Angebot in der Stadt Varel und insbesondere im Ortsteil Dangast bei. Durch das Vorhaben wird für ein brachliegendes Siedlungsgrundstück eine neue Entwicklungsperspektive aufgezeigt, was aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist. Darüber hinaus wird ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und einer neuen nachhaltigen Nutzung zugeführt.

Der gewählte Standort liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da die angestrebte Baumaßnahme nicht als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich eingestuft werden kann, ist für die Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darin wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ festgesetzt. Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs für das Projekt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend dazu wird die zulässige Geschossfläche auf 700 qm begrenzt. Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Gleichzeitig erfolgt eine Höhenbeschränkung für die Gebäude. Der festgesetzte überbaubare Bereich berücksichtigt ausschließlich den Flächenbedarf für das Vorhaben. Die Belange von Natur und Landschaft (insbesondere der Baumschutz und der Artenschutz) werden sachgemäß in die Planung eingestellt. Die Plangebietsflächen werden auch zukünftig über die *Sielstraße* verkehrlich erschlossen.

Mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Varel das Ziel, das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben:

Größe des Plangebietes: ca. 3.470 qm

davon:

Sonstiges Sondergebiet: ca. 3.470 qm

davon maximal versiegelt (3.470 qm x GRZ 0,4): ca. 1.390 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben kurz dargestellt und es erfolgt jeweils der Hinweis darauf, wie diese bei der anstehenden Planung berücksichtigt werden.

Allgemeine Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a Abs. 2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 3 Satz 1

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen gilt als Leitlinie, die neue Pflegeeinrichtung möglichst schonend in die naturräumlichen Strukturen auf dem Vorhabengrundstück zu integrieren. Trotzdem werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine Bewertung der Eingriffe und es wird eine adäquate Ausgleichsmaßnahme benannt.

Allgemeine Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

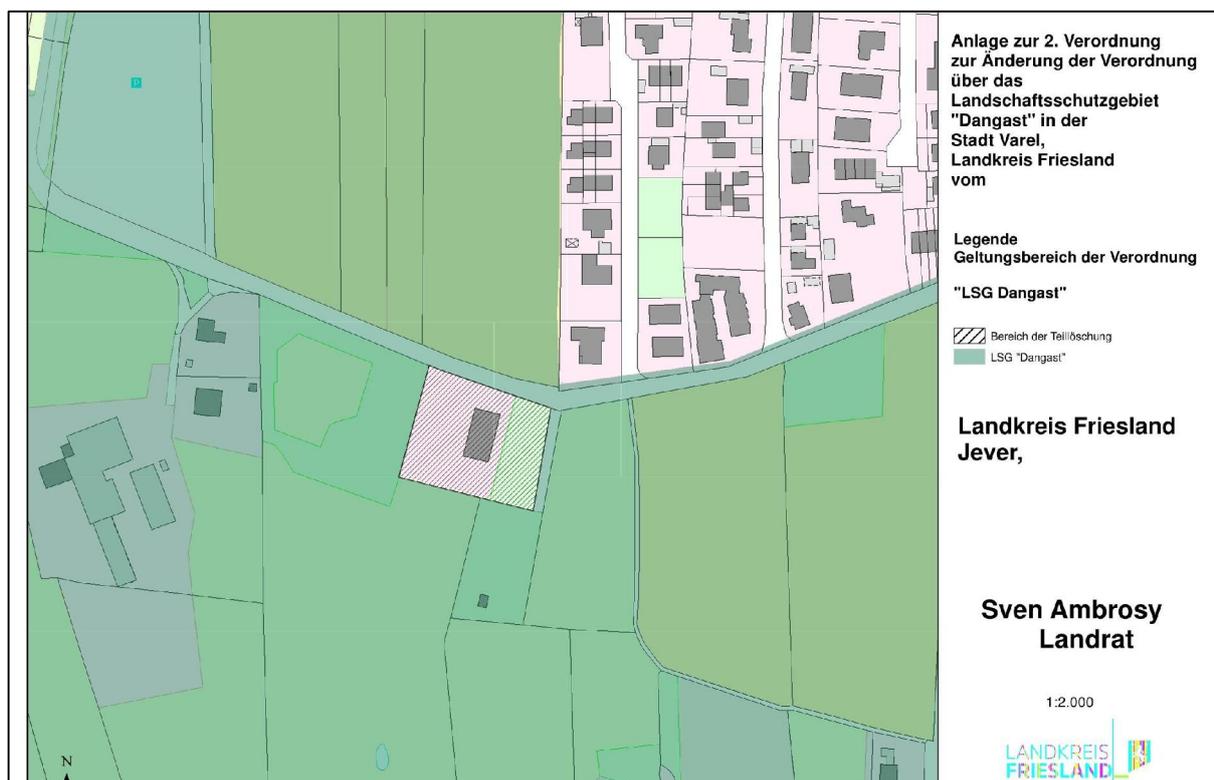
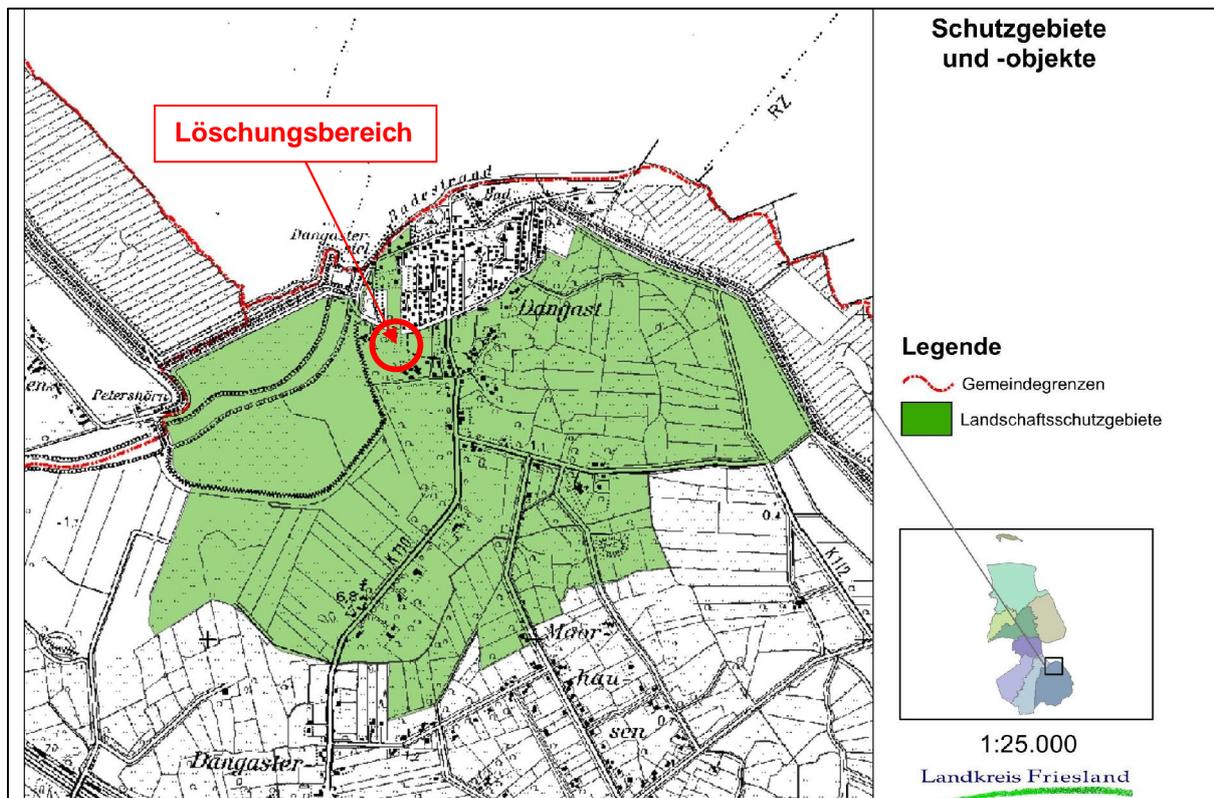
Berücksichtigung

Der vorhandene Baumbestand auf der Vorhabenfläche wird weitestgehend erhalten. Gleiches gilt für die Ruderalflächen an den Gebietsrändern. Der überbaubare Bereich wird so gering wie möglich gehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden sachgemäß in die Planung eingestellt (siehe hierzu Kapitel 3.1 und die Ausführungen des Artenschutzgutachtens).

Prüfung der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 „Dangast“

Die beiden nachfolgenden Karten zeigen zum einen den Geltungsbereich des LSG 110 und zum anderen den Bereich für den eine Löschung im Jahr 2016 durchgeführt wurde.



Aus den beiden Karten wird ersichtlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 und der 38. FNP-Änderung nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Somit ist dort grundsätzlich die Voraussetzung gegeben, eine Bauleitplanung durchzuführen. Da das Plangebiet nunmehr vom LSG eingerahmt wird, ist zu prüfen, ob der Planinhalt des hier anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den Schutzziele für das LSG verträglich ist. In der LSG-Verordnung aus dem Jahr 1984 wird im § 2 folgender Schutzzweck genannt:

Mit der Unterschutzstellung soll der die Umgebung des Ortes Dangast bezeichnende Landschaftscharakter mit den drei Elementen Moor, Marsch und Geest sowie den Hecken, Feldgehölzen und alten Straßenzügen erhalten werden.

Auch wenn das hier anstehende Plangebiet planungsrechtlich nicht mehr zum LSG gehört, so bleibt es doch weiterhin Teil des zu schützenden Landschaftsraumes. Damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Vorhaben realisiert werden kann, das erhebliche negative Auswirkungen auf den zu schützenden Landschaftscharakter hat, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen so getroffen, dass die neue Pflege- und Beherbergungseinrichtung schonend in die vorhandenen Grünstrukturen integriert werden muss. Zum einen wird der überbaubare Bereich sehr restriktiv gefasst. Zum anderen werden die alten Bäume zum größten Teil planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert. Für die Bäume, die nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzanpflanzung im Plangebiet vorgesehen. Der Ergänzungsbau wird im hinteren Teil des Baugrundstücks errichtet und ist daher von der *Sielstraße* aus kaum wahrnehmbar. Für die neue Stellplatzanlage, die von der *Sielstraße* aus einsehbar ist, ist eine dörfliche angemessene Gestaltung vorgesehen.

Aufgrund dieser Vorgaben, wird sich das „grüne“ Erscheinungsbild des Plangebietes nach Realisierung des Bauprojektes nicht wesentlich ändern. Eine nachhaltige Störung des zu schützenden Landschaftscharakters in der Umgebung der Vorhabenfläche ist nicht zu erwarten.

Fazit:

Die Prüfung der Verträglichkeit des hier anstehenden Vorhabens mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes hat ergeben, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Prüfung der Verträglichkeit mit dem benachbarten Vogelschutzgebiet V 64 „Marschen am Jadebusen-West“

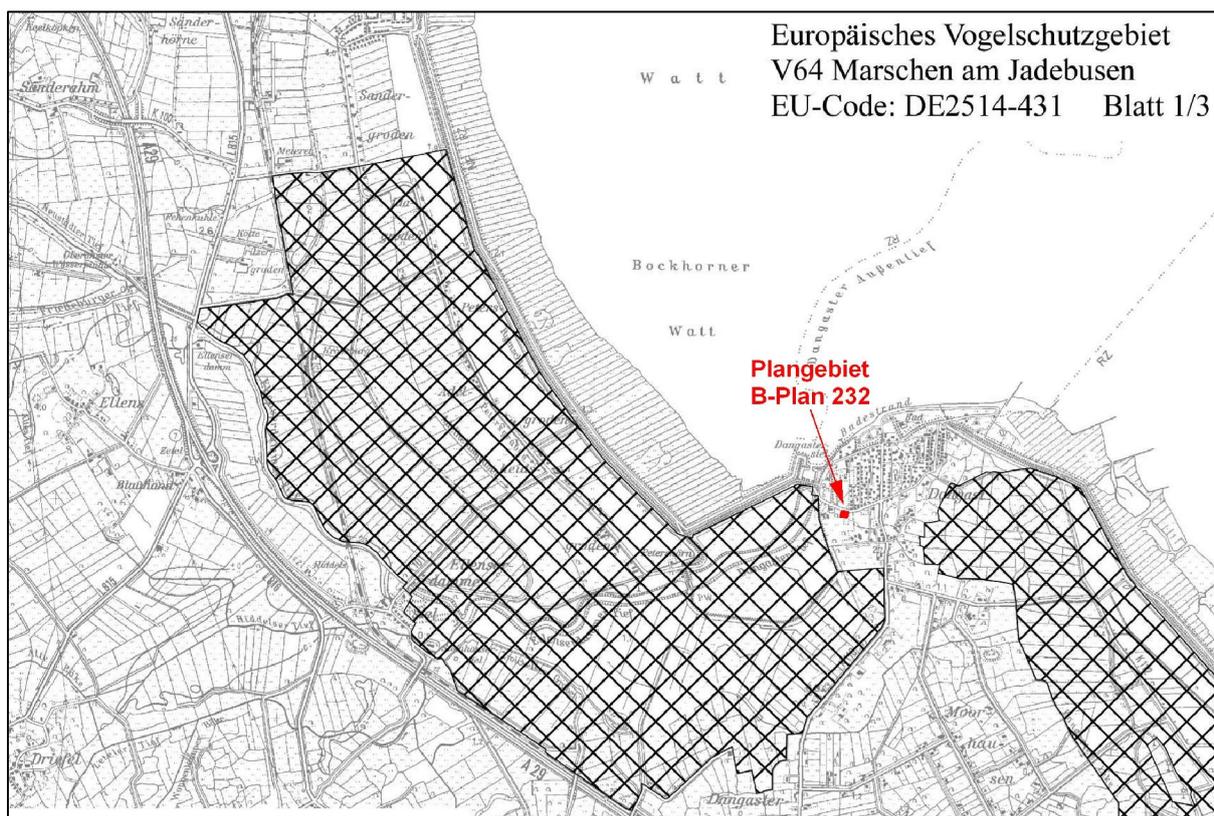
Aus dem Standarddatenbogen zum Vogelschutzgebiet (VSG) V 64 sind folgende Informationen zu entnehmen:

Kurzcharakteristik: Binnendeichs gelegenes an den NP Wattenmeer grenzendes, offenes Marschenland, hauptsächlich durch Grünlandnutzung geprägt.

Größe: 7.712 ha.

Begründung für die Ausweisung: Ökologische Wechselbeziehungen mit NP Wattenmeer, bedeutsam für Gastvogelarten des Offenlandes (Löffler, Watvögel, Möwen, Gänse, Enten); Hochwasserrastplatz u. Nahrungshabitat; bedeutsame deichnahe Kleiboden - Entnahmestellen; Wiesenlimkolen.

Ein Teil der VSG - Abgrenzung ist aus der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 hält einen Abstand von ca. 180 m zur Gebietsgrenze ein.



Auf der Internetseite www.wiesenvoegel-life.de wird das Vogelschutzgebiet wie folgt näher beschrieben:

Die binnendeichs an den Jadebusen und damit an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer angrenzenden Flächen gehören zur naturräumlichen Region der Watten und Marschen und sind hauptsächlich durch Grünlandnutzung geprägt. Gehölzbestand beschränkt sich auf kleine Hofgehölze. Die durch Deichbau ermöglichten Landgewinnungen in Poldern, hier Groden genannt, werden im Westen und im Nordosten zunehmend auch als Acker genutzt. Hingegen ragt im Süden die Jader-Moormarsch bis an den Jadebusen. Geregelte Vorflut durch Siel- und Schöpfwerke ermöglichen eine intensive Grünlandbewirtschaftung. Im Gebiet liegen deichnah einige Kleiboden - Entnahmestellen, die von besonderer Bedeutung für die Vogelwelt sind. Besonders hervorzuheben sind hier die Entnahmestellen am Hayenschlooter Sieltief bei Eckwardersiel und am Dangaster Sieltief bei Dangast.

Das Projektgebiet ist für Gastvogelarten des Offenlandes von hervorgehobener Bedeutung, welche sich aus der Nähe zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ ergibt. Ein Teil dieser Vögel nutzt das Gebiet vor allem als Hochwasserrastplatz und Nahrungsgebiet (Löffler, Watvögel, Möwen), andere Vogelarten (Gänse, Enten) nutzen das Gebiet primär zur Rast und zur Nahrungssuche, während ihre Schlafplätze innerhalb des Nationalparks liegen, die allabendlich angefliegen werden.

Neben der Bedeutung als Gastvogellebensraum kommt den „Marschen am Jadebusen“ hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, hier insbesondere den Wiesenvögeln, zu. Unter diesen sind die Arten Kiebitz und Rotschenkel in hohen Beständen vertreten. Besonders bedeutsame Brutvogellebensräume für Wiesenvögel sind beispielsweise die Gebietsteile Augustgroden und die Jader Marsch.

Wie die Ausführungen zeigen, ist das VSG fast ausschließlich für Wiesenvögel von Bedeutung, die offene Flächen als Habitat bevorzugen. Da der Vorhabenstandort maßgeblich von Gehölzstrukturen geprägt ist, sind nennenswerte Wechselbeziehungen zwischen den beiden Naturräumen nicht zu erwarten. Im faunistischen Gutachten, das im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erstellt wurde, wird dargelegt, dass Arten des Anhangs 1 der EU Vogelschutz-Richtlinie im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden (vgl. Seite 4 des Gutachtens).

Der Gutachter kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass mit Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets V 64 "Marschen am Jadebusen" nicht zu rechnen ist, da sich die Flächen über 180 m vom Eingriffsgebiet entfernt befinden und optisch und akustisch durch die hohe Eindeichung von diesem getrennt werden. Zudem befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb zwischen dem Plangebiet und der Eindeichung. Die rastenden Gänse haben sich während der Beobachtungszeit nicht von den dort lärmenden Landmaschinen beeindrucken lassen und teils in kurzer Entfernung zum Deich und dem angrenzenden Betrieb, im Grünland ohne Anzeichen von Stress gerastet (vgl. Seite 12 des Gutachtens).

Fazit:

Die Prüfung der Verträglichkeit des hier anstehenden Vorhabens mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes hat ergeben, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung

Der Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens so weit wie möglich zu vermeiden, wird dadurch entsprochen, dass ein bislang brachliegendes Grundstück als Vorhabenstandort gewählt wurde und somit keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen werden. Außerdem wird nur eine vergleichsweise kleine Fläche (rd. 1.050 qm) für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zur Verfügung gestellt wird.

Für die nicht zu vermeidende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ein externer ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berücksichtigung

Für die nicht zu vermeidende Versiegelung von Grund und Boden ist ein externer ökologischer Ausgleich vorgesehen. Der Grad der Versiegelung ist jedoch gering. Das anfallende Regenwasser soll auf dem Vorhabengrundstück verrieselt oder verwertet werden.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen (gemäß BImSchG) ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Planinhalte wird es aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen.

Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - besondere Funktion

und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, wobei beide von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert werden.

Berücksichtigung

Für die Landwirtschaft ist der Vorhabenstandort nicht von Bedeutung, da er keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen umfasst. Aufgrund der örtlichen Siedlungsstruktur und des Umstandes, dass dem neuen Sondergebiet der Schutzstatus eines Dorfgebietes zuzuordnen ist, ist auch nicht zu erwarten, dass landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist festzustellen, dass es sich bei der Plangebietsfläche bereits um einen Siedlungsbereich handelt und nicht um einen Teil der freien Landschaft. Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die das Landschaftsbild in diesem Bereich prägen. Ein Großteil der Bäume, insbesondere die wahrnehmbare Baumreihe entlang der *Sielstraße*, bleibt erhalten.

Durch die Darstellung eines nur rund 0,35 ha großen Sondergebietes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzung von Natur und Landschaft für die ruhige Erholung. Es kommt zu keiner Zerschneidung des Erholungsraumes und es sind keine relevanten Emissionsausstrahlungen von der neuen Pflege- und Beherbergungseinrichtung zu erwarten.

Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP) - Fortschreibung 2015 des Landkreises Friesland

In der Fortschreibung des LRP wird die Strauch-Baum-Hecke entlang der Sielstraße als „Biototyp mit hoher Bedeutung“ eingestuft; die restlichen Plangebietsflächen als „Biototyp mit mittlerer Bedeutung“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildtypus Geest und wird der Kategorie „Landschaftsbild mit hoher Bedeutung“ zugeordnet.

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für die Vorhabenfläche die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung, Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen“.

Berücksichtigung

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans. Die geplante Pflege- und Beherbergungseinrichtung wird so schonend wie möglich in die von vielfältigen Gehölzstrukturen geprägte ehemalige Hofstelle integriert. Für einen Großteil der Bäume wird ihr Erhalt planungsrechtlich abgesichert. Für die Bäume, die nicht erhalten werden können, wird ein adäquater Ersatz auf dem Vorhabengrundstück geschaffen. Insgesamt ist das neue Nutzungskonzept für die Brachfläche als umweltverträglich einzustufen.

Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der Aufstellung der 38. Änderung wird hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ dargestellt.

Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 232 wurden folgende umweltrelevanten Hinweise vorgebracht, die unter anderem über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Aufschluss geben:

OOWV

(Stellungnahme vom 20.02.17)

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann. Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt. Darum müssen zwei Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum einen ob eventuell ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, zum anderen die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.

Berücksichtigung

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt. Der Vorhabenträger wird die von ihm präferierte Methode der Oberflächenentwässerung, nämlich die Versickerung auf dem Grundstück, frühzeitig mit dem OOWV abstimmen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Bezirksstelle Oldenburg-Nord

(Stellungnahme vom 05.02.17)

Zu Recht wird unter den immissionsschutzrechtlichen Belangen (5.4) auf einen westlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen (Luers, Sielstraße 28). Es ist seitens der Stadt Varel beabsichtigt, ein Sondergutachten gem. Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL) in Auftrag zu geben. Dabei sind auch weitere relevante im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung einzubeziehen (evtl. Blanke, Deichstraße 3; Sauer, Südende 4). Erst nach Vorlage des Ergebnisses des Gutachtens ist somit zu bewerten, ob landwirtschaftliche Betriebe durch das Vorhaben in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden könnten.

Weitere Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von unserer Seite nicht gegeben.

Berücksichtigung

Hinsichtlich der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Geruchsmissionen ist anzumerken, dass von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten erstellt und am 13.03.2017 vorgelegt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden sachgerecht und in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland in die Planung eingestellt (siehe Kapitel 5.5 der Begründung).

Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 22.02.17)

Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

Artenschutz

Hinsichtlich der mit dem Vorhaben verbundenen Umbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäude sind insbesondere die Arten in und an Gebäuden (Fledermäuse, Eulen, Schwalben, Dohlen, etc.) im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Bäume ist zudem davon auszugehen, dass europäische Vogelarten und ggf. weitere Arten zu erwarten sind. Auch hier ist eine eingehende Prüfung durchzuführen.

Berücksichtigung

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem geprüft wurde, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere wurde untersucht, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Ergebnisse des Fachbeitrages wurden sachgerecht in die Planung eingestellt (siehe Kapitel 5.3 der Begründung).

Schutzgebiete

Die mögliche Betroffenheit des benachbarten (ca. 230 m) Vogelschutzgebietes V64 „Marschen am Jadebusen-West“ ist im Rahmen einer Vorprüfung zu untersuchen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit durch die Planung bzw. das Vorhaben eine mögliche Betroffenheit für das LSG FRI 110 „Dangast“ gegeben ist.

Berücksichtigung

Es wurde eine Prüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des benachbarten Vogelschutzgebietes durchgeführt und auch eine Prüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Die Ergebnisse der Prüfungsverfahren wurden sachgerecht in die Planung eingestellt (siehe Kapitel 5.2 der Begründung).

Bäume

Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes wird eine Alternativenprüfung angeregt mit dem Ziel, mehr Bäume zu erhalten, als es im Vorentwurf vorgesehen war.

Berücksichtigung

Es wurde die geforderte Alternativenprüfung durchgeführt. Hierfür wurde das Bau- und Erschließungskonzept für das Vorhaben geändert. Nunmehr ist vorgesehen, die Stellplatzanlage im Nordosten des Vorhabengrundstückes zu platzieren und den Geräteschuppen nach Süden zu verschieben. Dadurch können mehr Bäume erhalten werden als bei der Ursprungsplanung. Der so verbesserte Baumschutz wird sachgerecht in die Planung eingestellt (siehe Kapitel 4.3 der Begründung).

Kompensation

Als Kompensation für die beanspruchte Fläche sind nach Möglichkeit eingriffsnahen Flächen zu wählen. Da es zudem möglicherweise zu einem Eingriff in den weitestgehend geschlossenen Baumbestand kommt, sind hierfür gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen (Ersatzpflanzungen) zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzuplanen.

Berücksichtigung

In der nun vorliegenden Entwurfsfassung werden der Standort und die Art der ökologischen Aufwertung der externen Kompensationsmaßnahme benannt. Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel 5.2 der Begründung und im Kapitel 4.2.3 des Umweltberichtes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Planungsraum dargestellt. Aufgrund des gewählten Standortes (am bestehenden Siedlungsrand), der Plangebietsgröße und des o. a. Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung und -bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen auf der Grundlage diverser Informationsquellen, insbesondere der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Darüber hinaus erfolgten örtliche Bestandsaufnahmen hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt worden. Mit Ausnahme der Vorgaben des Landkreises Friesland wurden keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes wurde ein Fachgutachten vom Büro PLF PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT + FREIRAUM, BREMERHAVEN erstellt, das eine faunistische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Beurteilung umfasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen (Einstufung nach DRACHENFELS) vorzufinden (siehe hierzu die folgende Bestandskartierung).

Ruderalflur (URF)

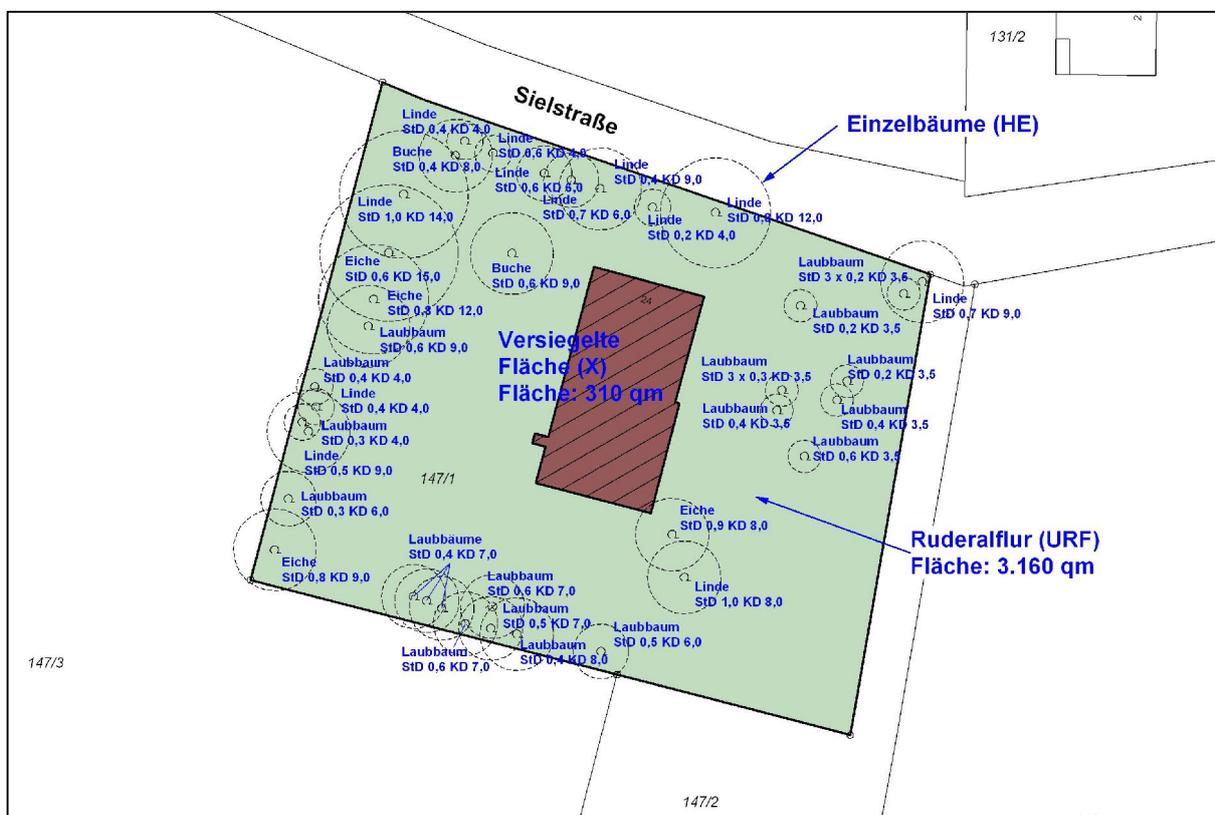
Das Plangebiet weist fast flächendeckend eine Ruderalflur auf, die von dichtem Strauch- und Staudenbewuchs sowie von Gras- und Kräuterflächen gekennzeichnet ist. Da in der Vergangenheit die Pflege der Hofanlage eingestellt wurde, konnten sich in den letzten Jahren verschiedene heimische Sträucher und Baumsprösslinge (z. B. Holunder, Brombeere, Weißdorn, Esche, Birke, Weide) ansiedeln und entwickeln. Verbreitet ist Efeu vorzufinden, der sowohl bodennah wächst als auch den Baumbestand überwuchert. Verbreitet ist auch die Brennessel. Der Flächenanteil der Ruderalfläche liegt bei 3.160 qm. Aufgrund der ausgeprägten Artenvielfalt wird diesem Biototyp der Wertfaktor 3 (gemäß dem Niedersächsischen Städtetag - Modell) zugeordnet.

Durch ein Gebäude versiegelter Bereich (X)

Im Plangebiet befindet sich das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle. Aufgrund der dadurch bedingten Vollversiegelung wird dieser 310 qm große Teilabschnitt mit 0 bewertet.

Einzelbäume (HE)

Das Vorhabengelände wird durch eine hohe Anzahl von alten Laubbäumen geprägt, die zum Teil Stammdurchmesser bis zu einem Meter und Kronendurchmesser bis zu vierzehn Metern aufweisen. Vorherrschend sind Linden vorzufinden. Den insgesamt 37 Einzelbäumen ist eine Kronenfläche von zusammen 1.630 qm zuzuordnen. Aufgrund der Ausprägung des Baumbestandes und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild wird ihm der Wertfaktor 3 zugeordnet.



Biotop - Bestandskartierung

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Der Bereich ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der nach der Aufgabe der Hofnutzung entstandenen Ruderalflur geprägt. Daneben ist der alte Baumbestand von besonderer Bedeutung. Bodenversiegelungen sind derzeit mit Ausnahme des Hofgebäudes nicht vorhanden. Durch die geplanten Baumaßnahmen (Anbau an das Bestandsgebäude, Bau eines Geräteschuppens, Errichtung einer Stellplatzanlage, Anlage von Gehwegen) werden zukünftig weitere Bereiche eine Komplettversiegelung aufweisen, was zu einer Verringerung von Lebensräumen führen wird.

Durch den Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen besteht in Teilbereichen die Gefahr, dass eine nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen eintritt und dass es zu einer Störung der natürlichen Stoffkreisläufe kommt. Somit besteht für die betroffenen Freiflächen eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Pflanzen soll extern ausgeglichen werden. Der Verlust von Bäumen wird auf der Vorhabenfläche kompensiert.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen	••
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••
	○ Förderung von Arten des Siedlungsraumes	•
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	-
	○ Störung der natürlichen Stoffkreisläufe	••

Bewertung: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Zwecks Bereitstellung einer ausreichenden Informationsgrundlage hinsichtlich der von der Planung betroffenen Tierarten, wurde ein entsprechendes faunistisches Gutachten (siehe **Anlage 1**) erstellt. Schwerpunktmäßig wurde die Betroffenheit der in Deutschland besonders geschützten Tierarten (europäischen Vogelarten und Fledermäuse) untersucht. Dies geschah vor allem im Hinblick auf den § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nach dem es verboten ist, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu stören, zu verletzen, zu töten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Während der Kartierungsdurchgänge konnten insgesamt 26 Vogelarten mit summiert 34 Revieren festgestellt werden (10x Brutzeitfeststellungen einzelner Tiere, 31x Brutverdacht und 4x Brutnachweis). Bei vier Arten (Eichelhäher, Rabenkrähe, Blaumeise und Zaunkönig) ließ sich ein unmittelbarer Brutnachweis erbringen und für 17 Arten ergibt die Auswertung einen Brutverdacht im Gebiet. Sieben Vogelarten konnten nur bei jeweils einer Begehung festgestellt werden und zählen daher nicht zum Brutbestand. Das Artenspektrum setzt sich vor allem aus weit verbreiteten und allgemein anpassungsfähigen Arten der Wälder, Parks, Gärten und Hecken, wie Ringeltaube, Blaumeise, Zilpzalp und Rotkehlchen, zusammen (vgl. Seite 3 des Gutachtens). Einzelheiten sind der Tabelle 2 des faunistischen Gutachtens zu entnehmen

Zwei der festgestellten Arten (Sperber und Waldohreule) sind nach BNatSchG streng geschützt. Arten des Anhang 1 der EU Vogelschutz-Richtlinie konnten nicht nachgewiesen werden. Zwei Spezies (Grauschnäpper und Nachtigall) sind derzeit in der Roten Liste der entsprechenden naturräumlichen Region als gefährdet eingestuft. Drei der dokumentierten Vogelarten werden auf der sog. Vorwarnliste geführt (Waldohreule, Gartengrasmücke und Gartenrotschwanz). Arten dieser Liste sind trotz Bestandsrückgang aktuell ungefährdet, jedoch können unterschiedliche Faktoren in den nächsten zehn Jahren eine Gefährdung herbeiführen. Die weiteren im Untersuchungsgebiet festgestellten 20 Vogelarten gelten im Allgemeinen als anpassungsfähig und weit verbreitet (vgl. Seite 4 des Gutachtens).

Bei der Inspektion des alten Bauernhauses wurde im Wohnbereich ein Quartier des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) festgestellt. Die acht beobachteten Individuen hingen in zwei der Räume frei an der Decke oder flogen im Gebäudeinneren umher. Die Einstufung des Quartiers als Wochenstube erscheint hinsichtlich der Jahreszeit und der Anzahl der Tiere als wahrscheinlich (vgl. Seite 8 des Gutachtens). Bei der Inspektion der von den Planungen betroffenen Gehölze konnten keine sichtbaren Strukturen gefunden werden, welche Fledermäusen geeignete Quartiermöglichkeiten (Baumhöhlen, Spaltenquartiere in Form von Rissen, Brüchen etc.) bieten könnten (vgl. Seite 10 des Gutachtens).

Das Grundstück wird von weiteren Fledermausarten als Flugstraße (Transferweg vom Quartier zu den Jagdgebieten) genutzt. Bereits sehr frühe, also unmittelbar nach dem Ausflug aus dem Quartier, festgestellte Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügel-Fledermäuse (*Eptesicus serotinus*) lassen auf weitere Quartiere in der Nähe des Grundstücks schließen. Erzielt werden konnte zudem ein Detektornachweis des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctua*), welcher das Gebiet überflog. Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus nutzten den alten Baumbestand um das Bauernhaus ebenfalls als Jagdrevier (vgl. Seite 9 des Gutachtens). Einzelheiten sind der Tabelle 3 des faunistischen Gutachtens zu entnehmen

Ansonsten kann festgestellt werden, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung auch als Nahrungshabitat, als Durchzugsgebiet und Lebensstätte für heimische Tierarten (z. B. Niederwild, Insekten, Laubfrösche) dient.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Nach Einschätzung des Gutachters (vgl. Seite 10 ff des Gutachtens) wird der Großteil der Brutvogelreviere im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens erhalten bleiben können. Wichtige Grundlage hierfür ist besonders der Erhalt der älteren Bäume auf dem Grundstück. Nichtsdestotrotz werden einige der aktuell auf dem Gelände vorkommenden Vogelarten Revierverluste während und nach der Durchführung des Vorhabens zu verzeichnen haben. Von der Umgestaltung der Anlage sind insbesondere Arten betroffen, welche das durch ausgeprägten Unterbewuchs charakterisierte Gehölzdickicht im nordöstlichen Teil des Grundstückes besiedeln. Da diese Fläche durch die Anlage einer Parkmöglichkeit weitgehend umgestaltet wird, ist nicht mit einer Wiederbesiedlung nach vollendeter Bauphase zu rechnen.

Um dem vorübergehenden Verlust von Brutmöglichkeiten, insbesondere von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern, entgegenzuwirken wird die Installation von geeigneten Nistkästen empfohlen. Was die Anzahl der erforderlichen Niststätten betrifft wird es als sinnvoll betrachtet

die verlorenen Brutstandorte im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen, daher z. B. ein betroffenes Zaunkönig-Revier mit zwei Niststätten zu kompensieren. Bei den sehr häufigen und ubiquitären Arten Amsel, Kohlmeise, Blaumeise und Rotkehlchen wird allerdings ein Nistkastenangebot im Verhältnis 1 : 1 als ausreichend angesehen.

Um den Verlust der unterwuchsreichen Gebüschstrukturen, welche für einige der betroffenen Arten wichtige Lebensraumelemente darstellen, zu kompensieren wird die Anlage einer Benjeshecke empfohlen. Boden- und Freibrütende Vogelarten finden im Schutz einer solchen Hecke Brutmöglichkeiten, während andere Arten von der reichhaltigen Samen- und Insektenverfügbarkeit profitieren.

Durch den Erhalt der Bäume kommt es vermutlich langfristig zu keiner größeren Einschränkung der Jagdgebiete der im Gebiet nahrungssuchend angetroffenen Fledermausarten. Allerdings wird das Quartier des Braunen Langohrs in seiner Form an diesem Ort (im Inneren des Bestandsgebäudes) nicht erhalten bleiben können, da durch den Umbau Form und Funktionalität des Quartiers unmittelbar betroffen sind. Nach Möglichkeit sollten hier Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren vorausgehen (CEF-Maßnahmen). Weiteres Vorgehen (Umsiedlung, Vergrämung, fledermauskundliche Baubegleitung) sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, wenn sich Baubeginn und potenzielle Fortpflanzungszeit der Tiere überschneiden.

Um einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot der gemäß BNatSchG § 44 bzgl. der Brutvögel im Gebiet auszuschließen sind zudem bauliche Arbeiten nicht in der Zeit vom 15.03.-31.07. umzusetzen, um mögliche Gelege- und Jungtierverluste zu vermeiden. Ferner ist aus demselben Grund die Rodung bzw. Fällung und das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 01.03.- 30.09. (Sommerfällverbot gemäß § 39 Abs. 5 des BNatSchG) durchzuführen.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass das Plangebiet für die Fauna von mittlerer Bedeutung ist. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der vom neuen Sondergebiet ausgehenden anthropogenen Störungen.

Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Tiere soll extern ausgeglichen werden. Ergänzend dazu sind mehrere Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz im Plangebiet selbst durchzuführen. Diese werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 zum Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Nr. 6 Schaffung neuer Brutmöglichkeiten

Zum Ausgleich des Verlustes von Brutmöglichkeiten für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind zwei geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter, vier geeignete Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter sowie zwei Zaunkönigkugeln innerhalb des Plangebietes zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu ist eine Benjeshecke in einer Länge von mindestens 10,0 m, einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,0 m anzulegen.

Nr. 7 Schutz von Fledermäusen

Da das vorhandene Quartier des Braunen Langohrs innerhalb des Bestandsgebäudes nicht erhalten werden kann, sind innerhalb des Plangebietes mindestens drei Ersatzquartiere (Fledermauskästen) bereitzustellen. Die Installation der Kästen hat so früh wie möglich vor Beginn der Bauarbeiten am Bestandsgebäude zu erfolgen.

Das weitere Vorgehen zum Fledermausschutz (Umsiedlung, Vergrämung, fledermauskundliche Baubegleitung) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich Baubeginn und potenzielle Fortpflanzungszeit der Tiere überschneiden.

Nr. 8 Beschränkung der Rodungszeiten

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz wird sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot für wild lebende Tiere entsprochen. Eine Beschädigung oder Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere	●●●
	○ Beeinträchtigung von Fledermausjagdflächen	●●
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	●
	○ Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume	●
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	●

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt eine mittlere Bedeutung. Es bietet einen nicht unbedeutenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der Pflege- und Beherbergungseinrichtung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter eingeschränkt, so dass hier eine Empfindlichkeit hinsichtlich des Lebensraumverlustes besteht. Allerdings sind nur Teile des Plangebietes mit einer ver-

gleichsweise kleinen Fläche betroffen. Wertvolle naturräumliche Elemente (alter Baumbestand, Ruderalflächen in den Seitenräumen) bleiben dem Ökosystem erhalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Biologische Vielfalt	○ Beschränkung der Potenzialflächen für die Herausbildung einer Biotypenvielfalt und einer vernetzten Biotopstruktur	••
	○ Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere	••

Bewertung: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Biologische Vielfalt auszugehen.

Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich als brach gefallene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle dar, auf der ein denkmalgeschütztes Gebäude steht, das zusehends verfällt. Damit ist die Vorhabenfläche grundsätzlich dem Siedlungsbereich in Dangast zuzurechnen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Durch die Inanspruchnahme der bestehenden Siedlungsfläche für das durch den Bebauungsplan Nr. 232 vorbereitete Vorhaben wird die Innenentwicklung gefördert. Zwar müssen für das Projekt auch hier relativ wertvolle Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, jedoch ist der Umfang geringer als dass es bei einem Alternativstandort der Fall wäre. Somit kann eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit des Schutzguts Fläche konstatiert werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Fläche	○ Inanspruchnahme von Freiflächen oder der freien Landschaft für bauliche Anlagen	•

Bewertung: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Danach sind Altablagerungen weder im Bebauungsplanbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden. Das Plangebiet umfasst sandige Standorte im Bereich einer Geestzunge, die zwischen den umliegenden Marschgebieten von Süden bis an den Jadebusen heranreicht. Gemäß Bodenübersichtskarte stehen im Plangebiet Plaggenesche unterlagert von Podsolböden an. Auf Teilflächen ist bereits eine Versiegelung erfolgt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Die anthropogene Überprägung des Bodens ist als Vorbelastung zu werten. Ungestörte Bodenschichtungen kommen nur noch in den Randbereichen vor. Trotz der geringen Ausdehnung kommt den Freiflächen im Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Versiegelung besteht.

Durch die Baumaßnahme im Plangebiet werden rund 1.050 qm Boden zusätzlich versiegelt, was zu einem Verlust seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Während der Bauphase ist auch für die verbleibenden Freiflächen von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	○ Beeinträchtigung des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	••
	○ Verlust und Änderung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	••
	○ Einträge von Schadstoffen in den Boden	•

Bewertung: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Grundwasserstandes kann davon ausgegangen werden, dass dieser in der Regel bei 1,00 m bis 1,50 m unter Geländeoberkante liegt.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Einwirkungsraum der Planung sind auch keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grundwassers vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt. Allerdings werden durch die neuen baulichen Anlagen lediglich rund 1.050 qm Boden zusätzlich versiegelt, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

Gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie ist gemäß Art. 1 a eine weitere Verschlechterung der Oberflächengewässer zu vermeiden. Dies ist bei der Planung, insbesondere in Bezug auf die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung zu beachten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	○ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	○ Belastung der Vorfluter	-
	○ Verlust von Oberflächenwasserretention	•
	○ bau- und betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen, der durch erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s gekennzeichnet ist. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei rund 800 mm. Die Durchschnittstemperatur im Jahr beträgt 9°C. Die klimatische Wasserbilanz hat einen mittleren Überschuss von 257 mm im Jahr.

Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner Größe von rund 3.470 qm als sehr gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine Vorbelastungen festgestellt. Allerdings muss im Hinblick auf die Luftqualität von Vorbelastungen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ausgegangen werden.

Durch die Realisierung des Gebäudeanbaus können sich folgende Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtlichen Luftverhältnisse ergeben:

- Veränderung des Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen (Gebäude, Mauern etc.),
- Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation,
- Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen.

Durch die geplante Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung kann eine Veränderung des Kleinklimas am Vorhabenstandort nicht gänzlich vermieden werden. Aufgrund der Größenordnung des Plangebietes liegen die Auswirkungen jedoch weit unterhalb der Erheblichkeitsgrenze.

Negative Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, da vom geplanten Vorhaben keine relevanten Emissionen ausgehen, die die Luft oder die Atmosphäre schädigen könnten. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht für das Projekt nicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
	○ Vergrößerung der Temperaturamplitude und Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen	-
	○ Beseitigung von Frischluftproduktionsflächen	-
	○ Änderung von Luftströmungen	•
	○ bau- und betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Der Vorhabenstandort liegt etwas losgelöst südwestlich des Siedlungsbereiches von Dangast an der Sielstraße. Aufgrund der dort vorhandenen Gehölzstrukturen und des ehemaligen Hofgebäudes trägt er maßgeblich zum ländlich strukturierten Erscheinungsbild in diesem Teil von Dangast bei. Der Vorhabenstandort ist, wenn auch in Randlage, bislang Teil der freien Landschaft. Das Landschaftsbild ist ansonsten geprägt durch den Übergang der bebauten Ortslage zur freien Landschaft. Diese stellt sich als Kulturlandschaft auf einer schmalen Geestzunge mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, einigen zumeist linearen Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Die Vorhabenfläche wurde im Vorfeld dieser Bauleitplanung aus dem Landschaftsschutzgebiet FRI 110 „Dangast“ herausgenommen. Somit grenzt sie nunmehr allseitig an das Landschaftsschutzgebiet an.

Bewertung der Empfindlichkeit

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Der bestehende Siedlungsrand stellt aufgrund seiner Ausprägung nur eine geringfügige Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht hinsichtlich einer baulichen Überformung der Landschaft durch Neubauten und dem damit einhergehenden Verlust von landschaftsprägenden Grünstrukturen. Die Gefahr der visuellen Verletzlichkeit und des Eigenartsverlustes der Landschaft besteht insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Erholungsfunktion.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	•
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	•
	○ bauliche Überformung durch neue Gebäude	•
	○ Zunahme durch anthropogene Störungen der freien Landschaft	•
	○ Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes	-
	○ Beeinträchtigung des westlich gelegenen Vogelschutzgebietes V 64 „Marschen am Jadebusen-West“	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen) und die menschliche Gesundheit (Lärm, sonstige Immissionen) sowie auf die Erholungsfunktion der Landschaft (Verlärmung, Barrierewirkungen, sonstige Einschränkungen in Erholungsräumen) relevant.

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der Dangaster Ortslage südlich der *Sielstraße*. Direkt angrenzende Bebauung ist nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich nordöstlich in einem Abstand von rund 30 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In einer Entfernung von rund 120 m in östlicher Richtung liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, dem auch einige Ferienhäuser zugeordnet sind.

Bewertung der Empfindlichkeit

Durch die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Hofgebäude erfolgt eine bauliche Nachverdichtung. Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung und der Abstände zu den benachbarten Wohnhäusern ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes. Die Störwirkung durch den Anbau ist als gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf betriebsbedingte Emissionen kann ebenfalls als gering eingestuft werden. Allenfalls in der Bauphase ist von temporären Lärmbelastungen auszugehen.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden Nutzerstruktur zu keiner unzutraglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes. Auf das Plangebiet selbst wirken bereits heute Lärm und Schadstoffemissionen ein, die durch den Verkehr auf der angrenzenden *Sielstraße* erzeugt werden. Somit besteht hier eine Vorbelastung.

Die ehemalige Hofanlage fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein und trägt dazu bei, dass die Landschaft hier der Erholung dienen kann. Das Gelände selbst ist nicht öffentlich zugänglich. Durch die neue Nutzung als Pflege- und Beherbergungseinrichtung ergibt sich deshalb keine Einschränkung von Erholungsräumen.

Das Vorhaben wird zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes in Dangast beigetragen. Damit ist eine Stärkung der Stellung als Nordseebad verbunden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	-
	○ Immissionsbelastung durch Betriebslärm in der Bauphase	●
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	-
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	-
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Das Bestandsgebäude im Plangebiet steht unter Denkmalschutz. Kultur- und sonstige Sachgüter werden ansonsten von der anstehenden Planung nicht berührt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es ist vorgesehen, das bestehende Hofgebäude zu sanieren und für den neuen Nutzungszweck umzubauen. Deshalb besteht grundsätzlich die Gefahr, dass die Gebäudeelemente, die zur Unterschutzstellung geführt haben, beeinträchtigt oder gar zerstört werden. Der Vorhabenträger hat allerdings frühzeitig sein Projekt mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Somit sind unzutragliche Veränderungen an der Bausubstanz nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	○ Beeinträchtigung oder Zerstörung denkmalgeschützter Bausubstanz	•
	○ Beeinträchtigung oder Zerstörung von Kulturgütern	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Die Wechselwirkungen, die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Bodenversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser initiiert.

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einer Übersicht dargestellt.

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen
Pflanzen	●●
Tiere	●●
Biologische Vielfalt	●●
Boden	●●
Wasser	•
Klima / Luft	-
Landschaft	•
Mensch	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes würde die ehemalige Hofstelle noch weiter brach fallen und nach und nach von Gehölzen eingenommen werden. Das baukulturell bedeutende Bestandsgebäude würde weiter verfallen; die Bausubstanz wäre in absehbarer Zeit nicht mehr zu retten. Auf die Fällung von Bäumen könnte verzichtet werden. Somit würden die relevanten Schutzgüter keine weitere Beeinträchtigung erfahren.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich der Umweltzustand nur unwesentlich verändern. Aufgrund der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung gehen die ökologischen Funktionen der Ruderalflächen für den Boden und den Gewässerhaushalt verloren und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Betroffen davon ist jedoch nur eine verhältnismäßig kleine Fläche (rund 1.050 qm). Durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen zum Artenschutz kann ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Verlust von Bäumen wird durch Neuanpflanzungen auf der Vorhabenfläche kompensiert.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt und das Neubauprojekt schonend in die vorhandenen Strukturen integriert wird, ist eine Beeinträchtigung der freien Landschaft und ihrer Funktionen nicht zu erwarten. Auch für die Schutzgüter Fläche, Mensch, Klima/Luft und sonstige Kulturgüter sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Aufgrund des geplanten Bau- und Erschließungskonzeptes können Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur in geringem Maße erfolgen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher überwiegend auf einer externen Fläche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

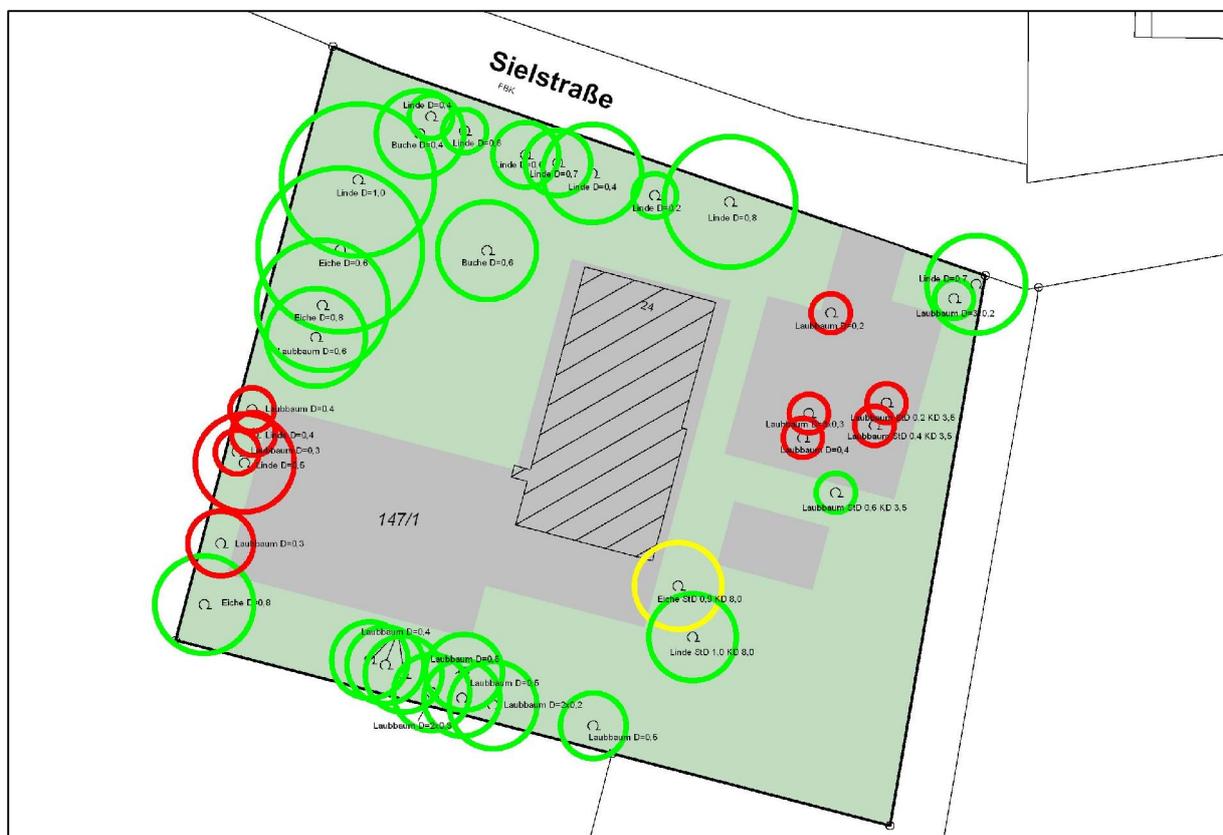
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, wurde die Größe des zusätzlichen überbaubaren Bereiches so gewählt, dass dem voraussichtlichen Bedarf entsprochen wird. Eine Überdimensionierung mit entsprechendem Landschafts- und Naturverbrauch und sonstigen Störungen erfolgt somit nicht.

Zwecks Vermeidung des Verlustes wertvoller Bodenschichten soll im Plangebiet der bei Tiefbauarbeiten anfallende Oberboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abgeschoben und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Um die Belange des Baumschutzes angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld der Planung eine Einmessung des Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt. Aus der nachfolgenden Kartierung sind Ergebnisse der Bestandsaufnahme ersichtlich. Aus der Kartierung ist auch ersichtlich, welche Bäume entfernt werden müssen, da sie innerhalb der geplanten Stellplatzanlage bzw. zu nah an den vorgesehenen Bauflächen stehen (Eintragung in rot). Der gelb gekennzeichnete Baum weist einen Krankheitsbefall auf und ist aus diesem Grund wahrscheinlich nicht zu erhalten. Ob der Baum aus Sicherheitsgründen gefällt werden muss oder ob er durch baumchirurgische Maßnahmen erhalten werden kann, muss im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes gutachterlich geklärt werden. Die restlichen Bäume (Grüneintragung) werden planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert.



Ergebnisse der Baumbestandseinmessung

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 232 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Mit der Absicht der Stadt Varel, die Plangebietsflächen einer ergänzenden baulichen Nutzung zuzuführen, ergeben sich Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Nachfolgend wird der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Anhand eines Modells, das vom Niedersächsischen Städtetag entwickelt wurde, erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der Eingriffsfläche.

4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes wird die bisherige Nutzung in Teilen des Plangebietes zugunsten einer baulichen Entwicklung aufgegeben. Betroffen von dieser Umnutzung sind in erster Linie Ruderalflächen. Die folgende Karte zeigt die Veränderungen gegenüber der Bestandssituation (siehe Karte auf Seite 15) auf.



Gestaltungsplan zum Vorhaben

Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude zu sanieren und dieses im Inneren dem neuen Nutzungskonzept anzupassen. Außerdem ist der Bau eines Wintergartens an der südlichen Giebelseite vorgesehen. In Ergänzung dazu soll an der Südwestseite ein neues Gebäude errichtet werden, in dem Ferienwohnungen untergebracht werden. Beide Gebäude werden durch einen kleinen Zwischenbau miteinander verbunden. Weiterhin ist östlich des Bestandsgebäudes die Errichtung eines Geräteschuppens geplant. Die vorhandenen und zukünftigen Gebäude werden eine Fläche von zusammen 690 qm einnehmen. Aufgrund der vollständigen Bodenversiegelung ist diesen Flächen der Wertfaktor 0 zuzuordnen.

Weitere Versiegelungen des Bodens sind durch die Anlegung von Stellplätzen (Flächenbedarf 300 qm) sowie von befestigten Gehwegen auf dem Gelände (Flächenbedarf 380 qm) zu erwarten. Auch hierfür muss der Wertfaktor 0 angesetzt werden.

An den Gebietsrändern, insbesondere rund um zu erhaltenden Bäume, sollen Teile der Ruderalfläche mit einer Flächenausdehnung von 1.170 qm erhalten bleiben. Für diese Bereiche bleibt der Wertfaktor von 3 erhalten. Ein Flächenanteil von 930 qm wird als gestaltete Freifläche Verwendung finden. Diese Freiflächen werden zwar in der ersten Zeit nach der Neuanlage noch von geringer ökologischer Bedeutung sein, diese wird sich jedoch langfristig, je nach Ausgestaltung (Bepflanzung, Pflegeintensität) graduell unterschiedlich, einstellen. Als ökologischer Mittelwert für diesen Biotoptyp kann ein Wertfaktor von 1 angesetzt werden.

Im Plangebiet werden 27 Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die zugeordnete Kronenfläche beträgt zusammen 1.450 qm. Ihnen wird der Wertfaktor 3 zugeordnet. Als Ersatz für die 10 Bäume, die nicht zu erhalten sind (Kronenfläche zusammen 180 qm) sollen 12 neue standortgerechte Laubbäume auf dem Gelände angepflanzt werden. Ihnen sind mittelfristig eine Kronenfläche von zusammen 200 qm und ein Wertfaktor von 2 zuzuordnen.

4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die oben dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtetags - Modells“ erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der relevanten Eingriffsfläche. Danach bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen die Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft.

Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild hat. Als Kriterien für die Wertermittlung werden die entsprechenden Funktionen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild herangezogen. Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Im zweiten Schritt wird der ökologische Wert nach Durchführung der geplanten Baumaßnahme ermittelt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)	3.160 qm	3	9.480
Versiegelte Fläche Bestandsgebäude (X)	310 qm	0	0
37 Laubbäume	zugeordnete Kronenfläche (1.630 qm)	3	4.890
Summe Ist - Zustand:	3.470 qm		14.370

Ermittlung des Kompensationswertes

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Neuanlage Ziergarten (PHZ)	930 qm	1	930
Erhalt Ruderalflur (URF)	1.170 qm	3	3.510
Alte und neue Gebäude Versiegelte Bereiche (X)	690 qm	0	0
Stellplatzanlage Versiegelte Bereiche (X)	300 qm	0	0
Wegebefestigungen Versiegelte Bereiche (X)	380 qm	0	0
Erhalt 27 Laubbäume	zugeordnete Kronenfläche (1.450 qm)	3	4.350
Neuanpflanzung von 12 Laubbäumen	zugeordnete Kronenfläche (200 qm)	2	400
Summe Soll - Zustand:	3.470 qm		9.190

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Defizit von $14.370 - 9.190 = 5.180$ **Werteinheiten** besteht. Damit wird deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Ruderalfläche darstellenden Bereich trotz geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von **5.180 Werteinheiten** ist deshalb durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.2.3 Interne Kompensationsmaßnahmen (Baumersatz)

Für die Bäume, die nicht erhalten werden können (siehe rote Kennzeichnung in der Karte auf Seite 28), soll ein adäquater ökologischer Ausgleich durch Neuanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück geschaffen werden. Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 4b mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 4b Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 12 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

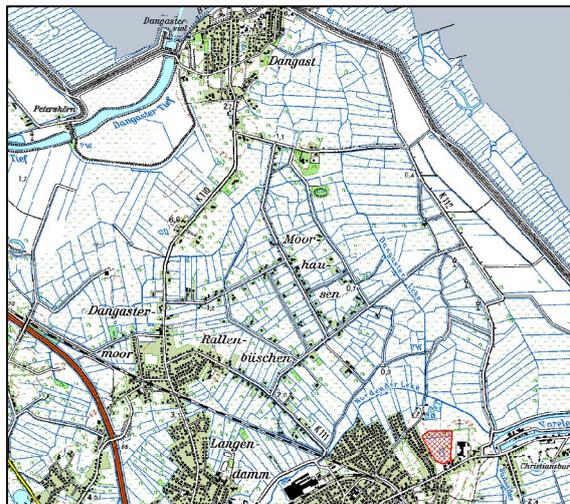
Bei den Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Plangebiet sollten heimische standortgerechte Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste Verwendung finden.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

4.2.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)

Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird im Bereich des städtischen Flächenpools „Alte Sielweide/ Rabenteich“ erfolgen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks sind als Ausgleichsflächen bereits anderen Bebauungsplänen. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der vorliegenden Planung zu kompensieren.

Die Lage des Flächenpools (Schraffur) ist im nebenstehenden Übersichtsplan dargestellt (Grundlage: TOP 50 Niedersachsen/ Bremen. Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. CD-ROM 2003).



Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung). Mit dem Rabenteich war bereits eine hochwertige Biotopstruktur auf dem Gelände vorhanden, die nicht weiter aufwertbar war, aber eine wichtige Funktion für die natürliche Besiedelung der umliegenden Flächen erfüllen konnte.

Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert, die zugleich zur Vielfalt und Naturnähe des Landschafts-/ Ortsbildes am Siedlungsrand von Varel beitragen. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert. Von den naturräumlichen Gegebenheiten ist der Flächenpool ebenso wie die Eingriffsfläche der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen zugeordnet, auch wenn sich im Detail Unterschiede ergeben. Somit wird die vorgesehene Kompensation als funktional geeignet eingestuft.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von **5.180 Werteinheiten** wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Über eine Zuordnungsfestsetzung werden die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Standort

Da das durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Bauprojekt der Revitalisierung einer Siedlungsbrache an der Sielstraße dienen soll, ist der Standort vorgegeben. Eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich somit.

5.2 Planinhalt

Die gewählten Festsetzungen zum überbaubaren Bereich und zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Zielen der Planung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen nur in begrenztem Umfang räumliche Variationsmöglichkeiten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Gliederung des Umweltberichts wird die Anlage 1 zum BauGB zu Grunde gelegt. Die Umweltprüfung erfolgte in folgenden Schritten:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- Auswertung allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / standortbezogene Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung (Grundlage: „Niedersächsisches Städtetags-Modell“)

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bislang nicht aufgetreten. Für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter liegt ausreichendes Datenmaterial vor, zumal es sich um ein räumlich gut überschaubares Plangebiet handelt.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 232 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung des Projektes zu überprüfen, ob die zulässige Grundflächenzahl eingehalten und ob dem Erhaltungsgebot für Einzelbäume entsprochen wird. Weiterhin muss der externe Standort für die ökologische Kompensationsmaßnahme in regelmäßigen Abständen dahingehend überprüft werden, ob die dort durchgeführten Maßnahmen dem gesteckten Ziel der ökologischen Werterhöhung entsprechen.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232, der dem Geltungsbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung entspricht, soll auf einer Fläche von rund 3.470 qm ein Sonstiges Sondergebiet (SO) entstehen. Der Standort stellt sich derzeit als Siedlungsbrache einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle dar. Mit Ausnahme eines bestehenden Gebäudes sind flächendeckend Ruderalflächen vorzufinden. Weiterhin sind im Plangebiet eine Reihe von erhaltenswerten Bäumen vorhanden.

Mit der Umnutzung in Bauland wird die ökologische Funktion der vorhandenen Biotopstruktur in Teilbereichen weitgehend zerstört und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erheblich eingeschränkt. Es bleibt festzustellen, dass alle Schutzgüter, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, von der Planung betroffen sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermeiden, da es im Zuge der Revitalisierung der Siedlungsbrache erforderlich ist, außer den Flächen des Bestandsgebäudes weitere überbaubare Flächen zur Verfügung zu stellen. Um den betroffenen Schutzgütern Rechnung zu tragen, wird der Umfang der neuen Bauflächen allerdings auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von **5.180 Werteinheiten** vollständig abgedeckt wird.

Ein Großteil des landschaftsprägenden Baumbestandes bleibt erhalten und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt. Auch Teile der wertvollen Ruderalflächen bleiben erhalten. Daneben werden innerhalb des Plangebietes mit den gestalteten Freiflächen neue Grünstrukturen entstehen. Die vorgenannten Grünbereiche dienen insbesondere der Verminderung und des internen Ausgleichs des Eingriffs.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

Verfahrensvermerke

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 232 „Pflegeeinrichtung Dangast“. Sie ist der Planzeichnung beigelegt. Darin sind die Festsetzungen mit Satzungscharakter zeichnerisch und textlich dargestellt.

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER

DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Tel.: 04451 / 85052 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den

.....

Planverfasser