



28. Änderung des Flächennutzungsplanes



Entwurfsbegründung (Teil 1)

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 02.09.2019



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
3. Planungsrechtliche Situation	1
4. Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung	2
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
6. Verkehrliche Erschließung	4
7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	4
8. Bau- und Bodendenkmalschutz	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet soll ein Projekt verwirklicht werden, das zum einen den Betrieb eines Seniorenwohnheims und zum anderen Einrichtungen für die Tagespflege umfasst.

Da der vorgesehene Vorhabenstandort derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung dargestellt wird, bedarf es neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 auch der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Das Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur geschaffen wird. Aufgrund des demografischen Wandels besteht ein hoher Bedarf an Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige. Mit der Standortwahl für das Vorhaben wird ein weiterer Bereich des ehemaligen Kasernengeländes einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt, was aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat daher im Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 sowie der dazugehörigen 28. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Mit der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Senioren- und Pflegeeinrichtung zu schaffen.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der *Karl-Nieraad-Straße* bzw. westlich der *Waldstraße* im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne am westlichen Rand des Vareler Stadtgebietes. Betroffen ist das Flurstück 40/17 der Flur 1, Gemarkung Varel - Stadt mit einer Größe von rund 1,3 ha.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 „Seniorenzentrum Waldviertel“, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wurde das gesamte Gelände der ehemaligen Frieslandkaserne als Fläche für den Gemeinbedarf ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht klar, welche städtebauliche Entwicklung für das Militärareal zum Tragen kommt. Im Jahr 2010 wurde von der Stadt Varel ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gelände erstellt, der fortan die Richtschnur für die Konversion der ehemaligen Militärliegenschaft bildete.

Ausgehend von diesem Entwicklungskonzept wurden zwischenzeitlich für mehrere Teilbereiche Bebauungspläne aufgestellt. Parallel dazu wurde auch der Flächennutzungsplan etappenweise geändert.

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet derzeit noch eine Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung vor. Für die angestrebte Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

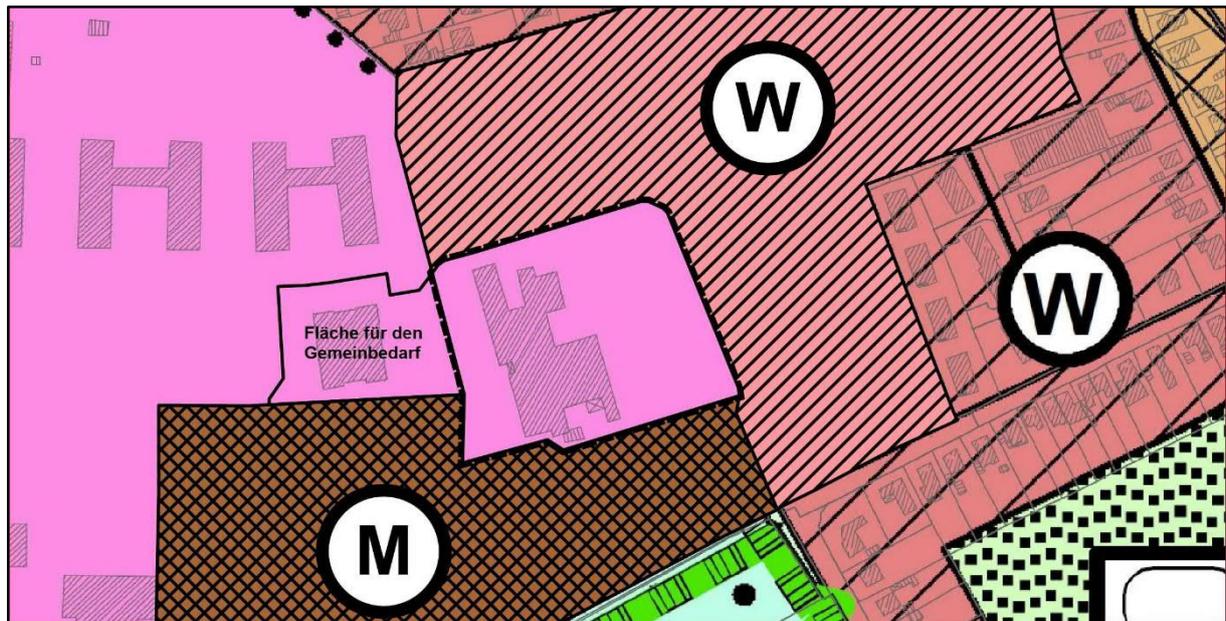


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Für die direkt an den Geltungsbereich der 28. FNP-Änderung angrenzenden Bereiche stellt der Flächennutzungsplan mittlerweile folgende Flächen dar:

- im Norden und Osten: Wohnbauflächen (27. FNP-Änderung),
- im Süden: Gemischte Bauflächen (4. FNP - Berichtigung),
- im Westen: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale und gesundheitliche Einrichtung“ (34. FNP-Änderung).

4. Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Varel für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben. Es erfolgt nunmehr für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

Im Rahmen des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 222 werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine für die Stadtentwicklung zuträgliche Nachfolgenutzung für einen Teilbereich des aufgegebenen Militärstandortes ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen.

Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen. Der Jadebusen ist Teil eines großräumigen Natura 2000 Gebietes.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt, hat aber noch keine Rechtskraft erlangt.

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 werden. 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. 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.

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. Mit der Ermöglichung der geplanten Senioren- bzw. Pflegeeinrichtung wird diesem Ziel entsprochen.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der 1. Entwurf liegt seit dem 14.01.2019 vor (siehe Abbildung auf Seite 4). Die Aussagen des 1. Entwurfs des RROP 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

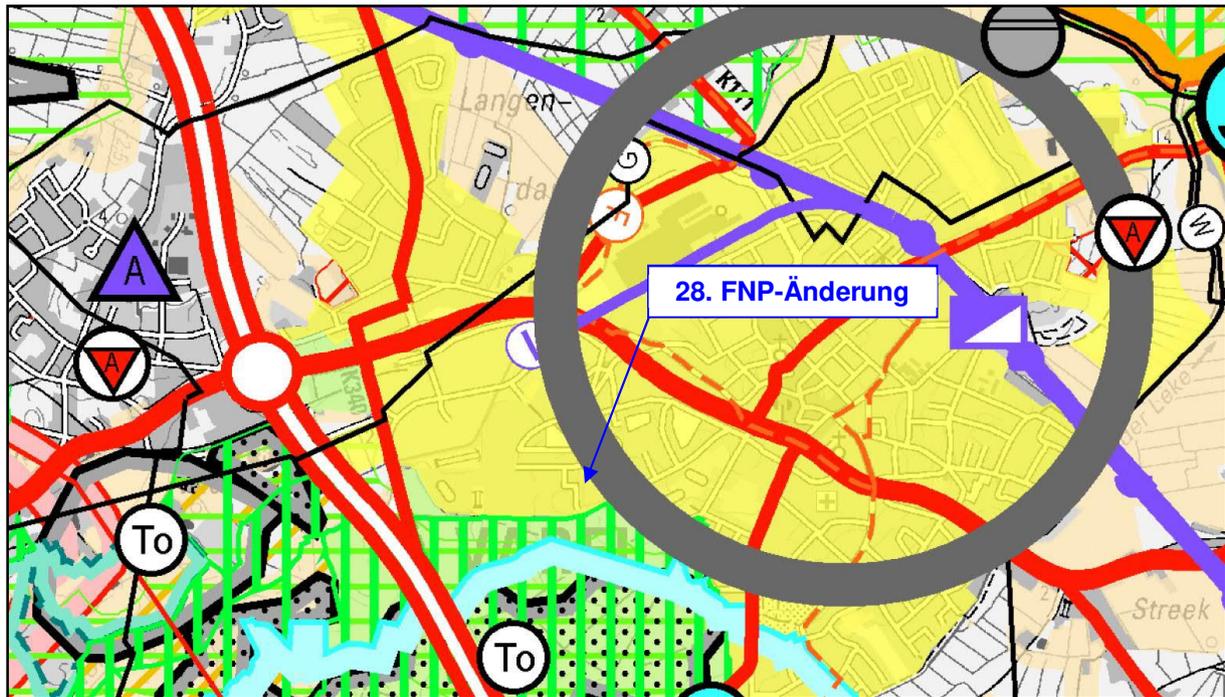


Abbildung 2: Auszug aus dem 1. Entwurf des RROP 2018 für den Landkreis Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen.

Südlich grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das insbesondere dem Schutz des dort vorhandenen Waldes dient. Das Vorranggebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung überlagert. Weiter südlich schließt sich ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung an. Außerdem befindet sich dort ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Ton).

Aufgrund der angestrebten Nutzung als Senioren- bzw. Pflegeeinrichtung sind unzuträgliche Auswirkungen auf die Vorranggebiete bzw. das Vorbehaltsgebiet nicht zu erwarten.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des anstehenden Planbereichs an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Waldstraße* bzw. die *Karl-Nieraad-Straße*.

7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel und

zum Bebauungsplan Nr. 222 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

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 zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben dieser 28. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 222 werden grundsätzlich neue 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 Bauleitplänen 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. Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von **1.220 Werteinheiten** wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten beim Träger des Flächenpools finanziell ablösen.

Im Rahmen der standortbezogenen Artenschutzprüfung für das Plangebiet wurde festgestellt, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Da der Gehölzbestand am Ostrand des Plangebietes als Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen ist, muss für die Erreichung der Planungsziele eine Entwidmung erfolgen. Wie die nachfolgende Karte zeigt, ist eine rund 2.700 qm große Fläche betroffen.

Die Fläche diente ehemals als Parkplatz im Bereich der ehemaligen Frieslandkaserne. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden die Pflege und die Unterhaltung der befestigten Stellplatzanlage eingestellt. So konnte sich hier durch natürliche Ansammlung in den Fugen der Pflasterung eine Fläche entwickeln, die die Kriterien eines Waldes erfüllt.

Bei der am 27.04.2018 durchgeführten Ortsbegehung mit dem Vertreter des Forstamtes Neuenburg (Herr Krause) wurde fachlich festgestellt, dass es sich um eine Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG handelt. Diese setzt sich zusammen aus einer älteren Strauch-Baum-Hecke, die als Umrandung der Stellplatzanlage diente und aus dem gepflasterten Parkplatz, auf dem sich in den letzten 10 Jahren verschiedene Laubbäume, insbesondere Birken und Weiden, angesiedelt haben.



Abbildung 3: Fläche der geplanten Waldumwandlung

Da nunmehr im Rahmen der Konversion der ehemaligen Militärliegenschaft die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums schaffen soll, muss die neu entstandene Waldfläche entwidmet werden. Das Areal soll zukünftig wieder als Stellplatzanlage für die Senioreneinrichtung genutzt werden, wobei die Randbegrünung größtenteils erhalten bleiben soll.

Die angestrebte Waldumwandlung soll abschließend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 abgehandelt werden. Dabei sind insbesondere Regelungen für eine angemessene Ersatzaufforstung zu treffen. Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen kann der Ersatz im Verhältnis 1 : 1 erfolgen. Der Vorhabenträger wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG stellen. Die notwendige Ersatzaufforstung soll vom Forstamt Neuenburg durchgeführt werden. Das Forstamt bietet die Möglichkeit an, den Waldersatz durchzuführen, wenn der Ersatzpflichtige dafür die Kosten übernimmt. Von dieser Option will der Vorhabenträger Gebrauch machen. Hierfür wird er mit dem Forstamt Neuenburg noch vor der Auslegung einen Dienstleistungsvertrag abschließen, in dem der Standort, die Art und der Umfang der Ersatzaufforstung, die langfristige Absicherung sowie die Kostenübernahme geregelt werden.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale gilt folgender Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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. 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Tel.: 04451 - 85052

Oldenburg, den

.....
Planverfasser



**28. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. 222**

„Seniorenzentrum Waldviertel“

**Umweltbericht
mit integrierter Eingriffsregelung**

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Entwurfsbegründung (Teil 2)

**Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

Stand: 02.09.2019



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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

Anmerkung

Da der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 28. Flächennutzungsplanänderung den gleichen Wortlaut hat wie zum Bebauungsplan Nr. 222, wird an dieser Stelle aus drucktechnischen Gründen auf dessen Dokumentation verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann der Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 222, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, entnommen werden.

In der späteren Fassung zum Feststellungsbeschluss zur 28. Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung in vollständiger Form der Begründung beigelegt.