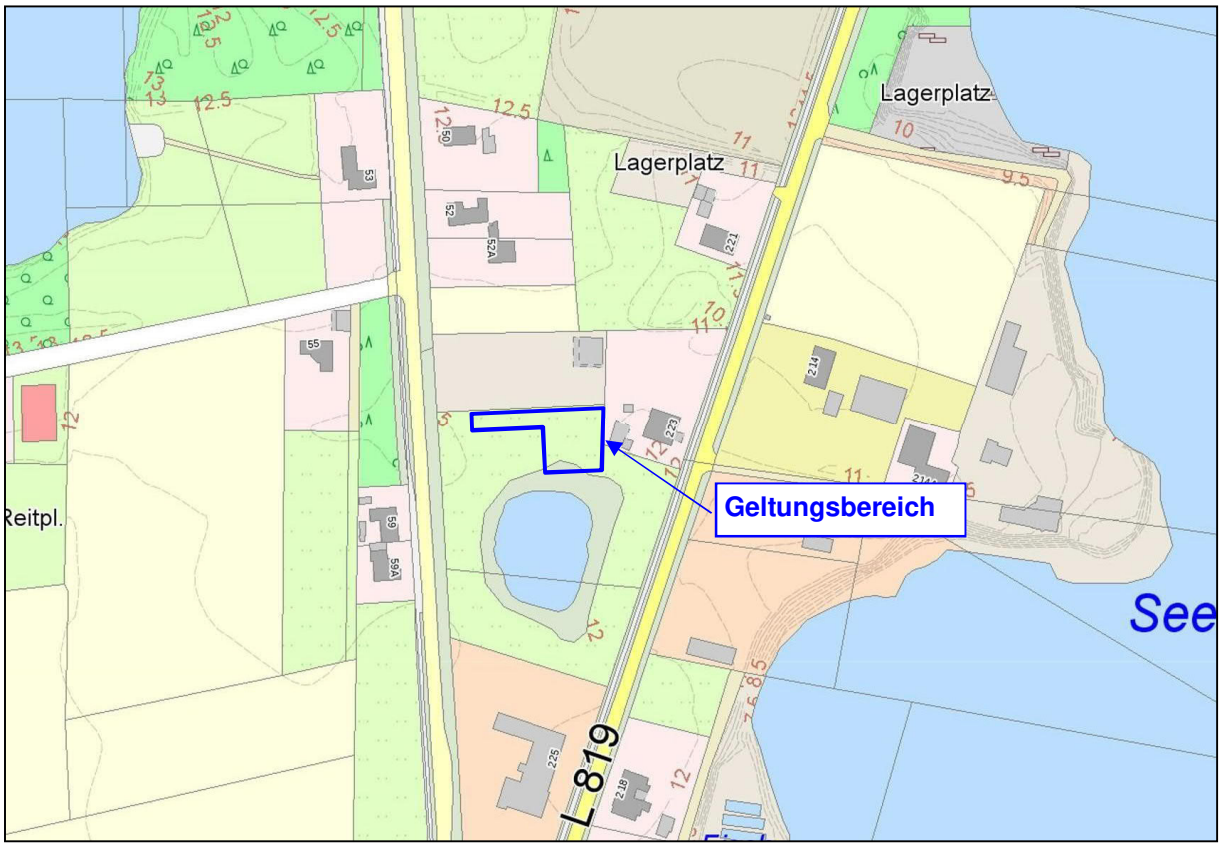
Stadt Varel

Landkreis Friesland

39. Änderung

des Flächennutzungsplanes



Begründung (Teil 1)

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand: 06.09.2019

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

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.	Anlass und Ziel der Planung	1
2.	Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
3.	Planungsrechtliche Situation	1
4.	Inhalt der 39. Flächennutzungsplanänderung	2
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
6.	Verkehrliche Erschließung	4
7.	Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	5
8.	Bau- und Bodendenkmalschutz	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger Magnus Schüll hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 gestellt. Der Antragsteller betreibt dort einen Zimmerer- und Dachdeckerbetrieb sowie ein Bauunternehmen. Für diese Nutzungen wird ein zusätzliches Betriebsgebäude benötigt, in dem Ausstellungs-, Büro-, Sozial- und Lagerräume untergebracht werden sollen. Das Gebäude soll südlich des bestehenden Betriebsgeländes errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbaus wird über das vorhandene Betriebsgelände erfolgen.

Da der vorgesehene Vorhabenstandort derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, bedarf es neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 auch der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Da der Stadt Varel daran gelegen ist, dass der Bestand des ortsansässigen Betriebes abgesichert wird, unterstützt sie das Projekt und führt die notwendigen Bauleitplanverfahren durch.

Mit der Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Betriebsgebäudes zu schaffen.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Altjührden der Stadt Varel östlich der *Altjührdener Straße*. Betroffen von der Änderung ist das Flurstück 247/106 der Flur 29, Gemarkung Varel - Land (Vorhabenfläche). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet ist weitgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Auf die Darstellung eines 5 m breiten Streifens am Nordrand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 234 kann jedoch verzichtet werden, da dieser bereits in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurde.

3. Planungsrechtliche Situation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Für die angestrebte Nutzung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

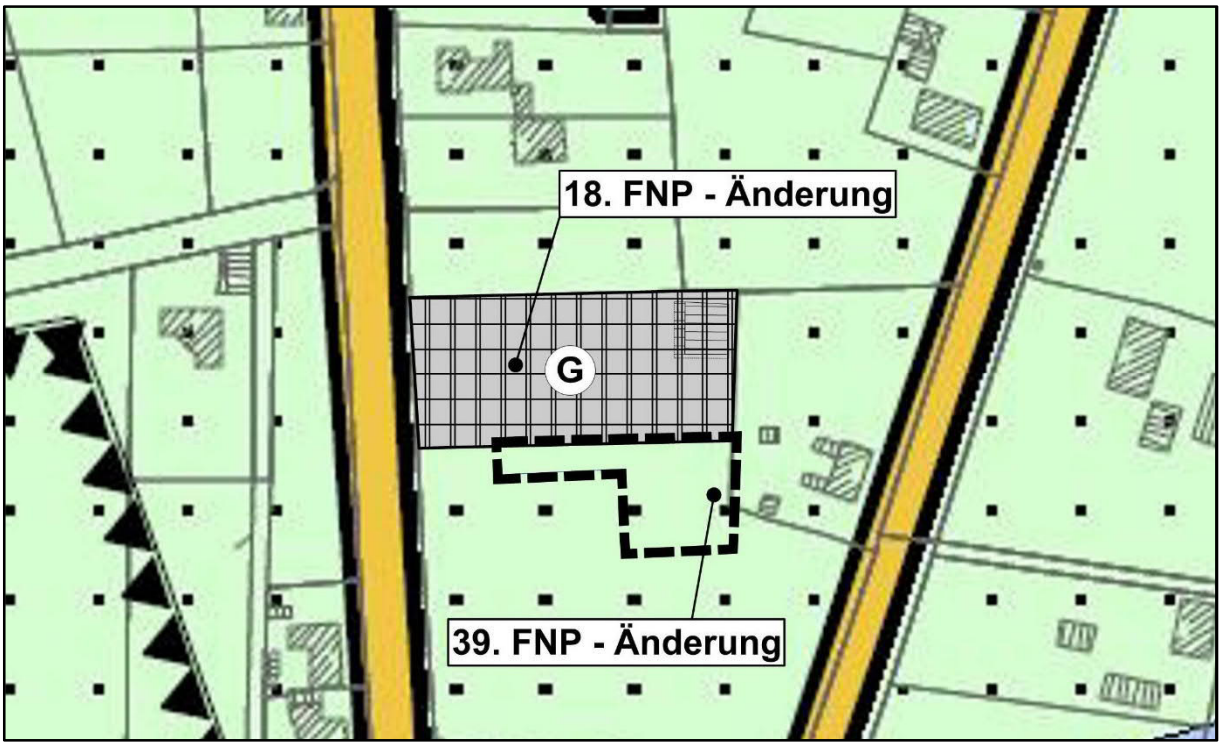


Abbildung 1: Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 nunmehr die Ausweisung einer Betriebsfläche und eines Betriebsgebäudes für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 39. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Nördlich der Plangebietsfläche stellt der FNP seit seiner 18. Änderung eine gewerbliche Baufläche dar. Ansonsten ist der Änderungsbereich umgeben von Flächen für die Landwirtschaft.

4. Inhalt der 39. 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 einer Gewerblichen Baufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit einer Größe von ca. 0,08 ha.

Im Rahmen des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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 Absicherung des vorhandenen Handwerksbetriebes wird diesem Ziel entsprochen.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der 1. Entwurf liegt seit dem 09.01.2019 vor. 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.

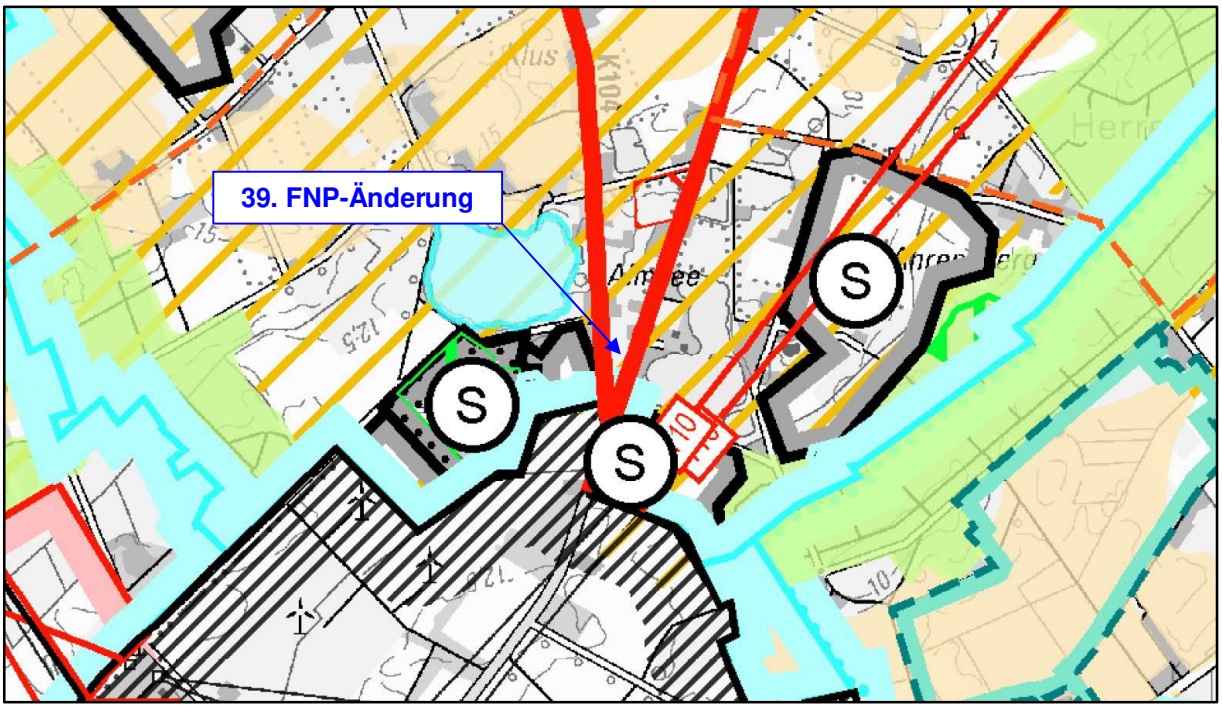


Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 mit Stand vom 14.01.2019

Danach sind bei der Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Ziele der regionalen Raumordnung von Belang.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nicht wesentlich berührt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen einen Sandabbaubereich, der nach erfolgter Sandentnahme nunmehr als Freizeitgelände mit Freizeitteich genutzt wird. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor vielen Jahren eingestellt.

Für die Landwirtschaft ist der Vorhabenstandort somit 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.

Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

In den im RROP festgelegten Vorranggebieten Trinkwassergewinnung sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Schutzanforderungen der wasserrechtlich festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zu beachten. Werden Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Trinkwassergewinnung von Gewerbe- und Industriegebieten überlagert, sind im Rahmen der Bauleitplanung grundwasserunverträgliche Betriebe auszuschließen.

Durch die Ausweisung einer nur rund 800 qm großen gewerblichen Baufläche ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird die Nutzung des dort zulässigen Gebäudes auf Büroräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Lagerräume und Haustechnikräume beschränkt. Ein grundwasserunverträglicher Betrieb wird somit nicht zugelassen. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Varel der EWE wird in den Planunterlagen zum Bebauungsplan hingewiesen.

6. Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Betriebsgrundstück wird durch eine Anbindung an die *Altjührdener Straße (K 104)* erschlossen. Hier besteht an der Nordwestseite der Betriebsfläche eine 6,00 m breite Zuwegung, die bereits genehmigt und finanziell abgelöst ist. Für das hier anstehende Plangebiet ist keine eigenständige Anbindung an das örtliche Straßennetz vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung soll über die bestehende Betriebsfläche erfolgen.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG entlang der *Altjührdener Straße* ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

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 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 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 39. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 234 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 Vareler 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 598 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 (SAP) 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.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf den entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung verwiesen.

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 Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

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 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85052 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

Stadt Varel

Landkreis Friesland

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

und

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 234

Umweltbericht

mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand: 06.09.2019

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 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

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 2

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 7

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 7
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 17
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 17
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung 17

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 17

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 17
4.2 Ausgleichsmaßnahmen 18
4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen 18
4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 18
4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme) 20

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 21

6. Zusätzliche Angaben 21

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten 21
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung 22
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22

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 ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen 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.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger Magnus Schüll betreibt auf dem Grundstück Wiefelsteder Straße 223 einen Zimmerer- und Dachdeckerbetrieb sowie ein Bauunternehmen. Für diese Nutzungen wird ein zusätzliches Betriebsgebäude benötigt, in dem Ausstellungs-, Büro-, Sozial- und Lagerräume untergebracht werden sollen. Das Gebäude soll südlich des bestehenden Betriebsgeländes errichtet werden und darf eine Grundfläche von 150 qm nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf den Wert von 19,70 m über NN nicht überschreiten. Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten. Die versiegelten Bereiche der Betriebsfläche (Gebäude, Lagerfläche, Stellplätze, Wege etc.) dürfen maximal eine Größe von zusammen 700 qm aufweisen. Für einen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Der Standort wird derzeit nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des erforderlichen Betriebsgebäudes geschaffen und die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen dementsprechend geändert werden.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für den anstehenden Bebauungsplan:

Größe des Plangebietes:	ca. 0,114 ha
davon:	
Betriebsfläche:	ca. 0,083 ha
Private Grünflächen (mit Anpflanzungsgebot):	ca. 0,031 ha

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

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7</u>

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,

<u>§ 1a Abs. 2</u>

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

Das neue Betriebsgebäude wird schonend in Natur und Landschaft integriert. Insbesondere wird der zukünftige Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten. Trotzdem werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine Bewertung der Eingriffe und es werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind somit nicht zu erwarten.

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht berührt. Die bereits erfolgte Ersatzanpflanzung für das im Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzte Anpflanzungsgebot bleibt erhalten.

Aufgrund der vorgesehenen ökologischen 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.

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 die Versiegelung im Plangebiet auf insgesamt 700 qm beschränkt 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

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Vorhabenfläche an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angeschlossen wird. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Baugrundstück verrieselt bzw. dem angrenzenden Freizeitteich zugeführt. Durch die beabsichtige bauliche Entwicklung ergibt sich nur eine geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades.

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.

Berücksichtigung der Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Entwurf mit Stand vom 14.01.2019 flächenbezogene Festlegungen. Danach sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 folgende Ziele der regionalen Raumordnung von Belang.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Ausweisung einer Betriebsfläche für einen Handwerksbetrieb nicht wesentlich berührt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen einen Sandabbaubereich, der nach erfolgter Sandentnahme nunmehr als Freizeitgelände mit Freizeitteich genutzt wird. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor vielen Jahren eingestellt.

Für die Landwirtschaft ist der Vorhabenstandort somit 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.

Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

In den im RROP festgelegten Vorranggebieten Trinkwassergewinnung sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Schutzanforderungen der wasserrechtlich festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zu beachten. Werden Vorrang- oder

Vorbehaltsgebiete Trinkwassergewinnung von Gewerbe- und Industriegebieten überlagert, sind im Rahmen der Bauleitplanung grundwasserunverträgliche Betriebe auszuschließen.

Durch die Ausweisung einer nur rund 830 qm großen Betriebsfläche für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb sowie ein Bauunternehmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung. Im Bebauungsplan wird die Nutzung des dort zulässigen Gebäudes auf Büroräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Lagerräume und Haustechnikräume beschränkt. Ein grundwasserunverträglicher Betrieb wird somit nicht zugelassen. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Varel der EWE wird in den Planunterlagen hingewiesen.

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

In der Fortschreibung des LRP werden die Plangebietsflächen als „Biotoptyp mit geringer Bedeutung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt insbesondere aufgrund der vielen Wallhecken innerhalb der Kategorie „Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung“.

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. Durch die Errichtung des Betriebsgebäudes gehen keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen verloren.

Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Varel wird das anstehende Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel die angestrebten Flächenausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 nicht ab. Deshalb muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 39. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB.

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt worden. Es wurden keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt.

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 (Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes) 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 einiger Anmerkungen des Landkreises Friesland wurden keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt.

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt</u>

<u>Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen</u>

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen (Einstufung nach DRACHENFELS) vorzufinden (siehe hierzu die Bestandskartierung auf der folgenden Seite).

Siedlungsgehölz (HSE)

Im westlichen Planbereich wurde vom Vorhabenträger bereits eine Anpflanzung vom Bäumen und Sträuchern in einer Größe von 292 qm vorgenommen. Damit ist er einer Verpflichtung nachgekommen, die sich aus den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 206 ergibt. Dieser sieht entlang der südlichen Begrenzung ein entsprechendes Anpflanzungsgebot vor. Der betroffene Bereich wird vom hier anstehenden Bebauungsplan Nr. 234 überplant, damit eine gemeinsame Betriebsfläche entstehen kann. Da unter diesen Rahmenbedingungen der bislang vorgesehene Standort für das Anpflanzungsgebot nicht beibehalten werden kann, wird der Pflanzbereich nach Süden verlagert. Die Pflanzung ist bereits erfolgt; ihr ist ein Wertfaktor von 2 (gemäß Nds. Städtetags-Modell) zuzuordnen.

Allerdings ist festzustellen, dass der neue Pflanzbereich rund 50 qm kleiner ist, als die Fläche, die dafür im Bebauungsplan Nr. 206 vorgesehen war. Dieses Defizit soll extern kompensiert werden.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Mit insgesamt 647 qm nehmen Scherrasenflächen den größten Teil der Eingriffsfläche ein. Der Rasen bietet für die heimische Flora und Fauna nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum. Wechselbeziehungen mit Gehölzelementen oder anderen Biotoptypen in der Nachbarschaft sind nur von untergeordneter Bedeutung. Für die Eingriffsbewertung ist ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

Versiegelte Flächen (X)

Die verbleibenden Flächen in einer Größe von 202 qm stellen sich als versiegelte Bereiche (Lagerfläche, befestigter Weg) dar. Deshalb erhalten sie den Wertfaktor 0.

Abbildung 1: Biotopkartierung für die Eingriffsfläche

Gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind hier nicht vorhanden.

<u>Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen</u>

Das Plangebiet ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der Nutzung als Freizeitteichgelände geprägt. Für die Freiflächen besteht die latente Gefahr einer weiteren Bodenversiegelung und damit der Verlust von Lebensraum. Auch der Gehölzbestand könnte ohne Schutzmaßnahmen verloren gehen.

Der Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bewirkt eine Störung der natürlichen Stoffkreisläufe, unter anderem wird der Abbau organischer Substanzen vermindert. Da jedoch die Versiegelung auf insgesamt 700 qm beschränkt wird, besteht nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

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

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Aufgrund der Gebietsstruktur und der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung kann davon ausgegangen werden, dass der Planbereich lediglich von siedlungsangepassten Tierarten bevölkert wird, die ihn als Nahrungshabitat, als Durchzugsgebiet oder Lebensstätte nutzen. Die Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangebietes bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind.

Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet (Wohnbebauung) auch auszuschließen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Da nur ein weiteres Gebäude entstehen soll, werden die bestehenden Lebensräume kaum beeinträchtigt. Selbst wenn es zu Verdrängungseffekten kommen würde, stünden in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen zur Verfügung, die als Ersatz fungieren könnten. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der vom Baugrundstück ausgehenden anthropogenen Störungen.

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 wenig 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 eher eine geringe Bedeutung. Es bietet Lebensräume für siedlungsangepasste Tiere und Pflanzen. Besondere Standorteigenschaften für Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind jedoch nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich durch eine weitere Beschneidung der Lebensräume. Durch die Planinhalte der anstehenden Bebauungsplanänderung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber den derzeitigen Bebauungsplanvorgaben allerdings nur geringfügig weiter eingeschränkt.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

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

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

Insgesamt ist von einer wenig 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.

Bewertung der Empfindlichkeit

Das hier anstehende Plangebiet grenzt direkt an einen vorhandenen Siedlungsbereich an. Hier soll ein Betriebsgebäude entstehen, das für die weitere Entwicklung des ortansässigen Handwerksbetriebes von besonderer Bedeutung ist. Somit ist die Flächeninanspruchnahme nicht zu vermeiden. Die zulässige Versiegelung (Gebäude, Stellplätze, Wege etc.) wird auf insgesamt 700 qm begrenzt.

Da lediglich eine kleine Teilfläche in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb überplant wird, bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzguts Fläche.

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 nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Auf eine gebietsbezogene Untersuchung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde aufgrund der geringen Größe des bereits betrieblich genutzten Geländes verzichtet. Stattdessen erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS.

Danach liegt das Plangebiet auf einer Geestplatte im Verbreitungsgebiet fluviatiler und glaziofluviatiler Sedimente. Als vorherrschender Bodentyp ist Mittlerer Podsol vorzufinden.

Laut NIBIS existieren im Plangebiet weder Altablagerungen noch Rüstungsaltlasten. Nördlich, in rund 250 m Entfernung, befinden sich allerdings zwei Altlastenverdachtsflächen (Standortnummern 4550264009 und 4550264010). Von beiden Bereichen geht jedoch keine akute Gefährdung aus.

Bewertung der Empfindlichkeit

Die anthropogene Überprägung des Bodens durch den vor einigen Jahren erfolgten Sandabbau ist als Vorbelastung zu werten. Ungestörte Bodenschichtungen kommen im gesamten Planbereich nicht mehr vor. Trotzdem kommt den Flächen 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.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine maximale Versiegelung von insgesamt 700 qm zulässig. Dies führt zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung der Struktur des Bodens und seiner ökologischen Funktionen. Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre, Umsetzung von organischen Substanzen oder Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit jedoch nicht verbunden.

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 wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut NIBIS ist das Grundwasser im Plangebiet erst in einer Tiefe von 5 m bis 7,5 m anzutreffen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch, so dass deren Schutzpotenzial für das Grundwasser gering ist. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 250 bis 300 mm.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich grenzt ein im Zuge des Sandabbaus entstandener Freizeitteich an.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerkes Varel der EWE.

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 von Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen könnte. Allerdings wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, 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.

Da das Plangebiet in den neu geschaffenen Teich entwässert, sind keine Empfindlichkeiten der örtlichen Vorfluter gegenüber einer Stoßbelastung durch Oberflächenabfluss von den bebauten Flächen zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	o Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	o Belastung der Vorfluter	-
	o Verlust von Oberflächenwasserretention	•
	o 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 230 mm im Jahr. Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner geringen Größe als gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine wesentlichen Vorbelastungen festgestellt.

Da durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur die Errichtung eines Gebäudes vorbereitet wird, wird sich keine relevante Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet ergeben. 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 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht für das Projekt nicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
	o Vergrößerung der Temperaturamplitude und Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen	-
	o Beseitigung von Frischluftproduktionsflächen	-
	o Änderung von Luftströmungen	-
	o 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

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind in die Geestlandschaft der Oldenburgisch - Ostfriesischen Geest eingebunden. Diese stellt sich Kulturlandschaft dar, die von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert wird. Das Landschaftsbild im Bereich der hier anstehenden Planung wird geprägt durch ausgedehnte Grün- und Ackerflächen, Wallhecken, Straßenbegleitgrün und Feldgehölze. Im näheren Umfeld sind auch einige Seen vorhanden, die durch den Sandabbau entstanden sind.

Der Vorhabenstandort ist bereits heute nicht mehr Teil der freien Landschaft, sondern umfasst eine private Grünfläche. Er liegt eingebettet in eine Streusiedlungsstruktur, die durch kleine Siedlungssplitter und Einzelhoflagen gekennzeichnet ist.

Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht für den Vorhabenstandort nicht.

Bewertung der Empfindlichkeit

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Lediglich die vom Sandabbau betroffenen Flächen in der Umgebung beeinträchtigen aufgrund ihres technisch geprägten Erscheinungsbildes das Landschaftsbild.

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.

Da durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewährleistet wird, dass sich das Erscheinungsbild der Vorhabenfläche nicht nachhaltig verändert, sind relevante negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nicht zu befürchten

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	o Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-
	o Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	-
	o bauliche Überformung durch neue Gebäude	•
	o Zunahme durch anthropogene Störungen der freien Landschaft	-

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

Insgesamt ist von einer nicht 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), auf die Erholungsfunktion der Landschaft (Verlärmung, Barrierewirkungen, sonstige Einschränkungen in Erholungsräumen) und auf die Landwirtschaft (Viehhaltung, Landbewirtschaftung, Flächenverlust) relevant.

Das Plangebiet liegt eingebettet in eine Streusiedlungsstruktur, die durch kleine Siedlungssplitter und Einzelhoflagen gekennzeichnet ist. Während sich westlich, nördlich und östlich einzelne Wohngrundstücke befinden, schließt im Süden eine Grünfläche an, auf der zwischenzeitlich ein Sandabbau erfolgt ist und die sich nun als Teich mit Uferflächen darstellt. Für die Bebauung der Umgebung gehen vom Vorhabengebiet bislang kaum Störungen aus. Vorbelastungen bestehen durch die Gewerbebetriebe und die Sandabbaugebiete in der Nachbarschaft. Aufgrund der geringen Größe und da durch das Plangebiet keine Wanderwege verlaufen, ist davon auszugehen, dass es keine Bedeutung als Naherholungsraum besitzt. Besondere Einrichtungen, die zur Erfüllung der Erholungsfunktion der Landschaft beitragen, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Nachbarschaft vorhanden. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen wird weiterhin möglich sein.

Bewertung der Empfindlichkeit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits durch Lärmimmissionen (gewerblicher Betriebslärm und Verkehrslärm) vorbelastet. Besondere Empfindlichkeiten bestehen somit nicht.

Eine Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch besteht daher in erster Linie in Hinblick auf den zukünftigen, durch das neue Betriebsgebäude erzeugten Betriebslärm. Durch die Erweiterung des Betriebsstandortes wird sich die Situation hinsichtlich des Gewerbelärms, der auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung einwirkt, jedoch nicht wesentlich verändern, da die Nutzung des neuen Betriebsgebäudes auf Ausstellungs-, Büro-, Sozial- und Lagerräume beschränkt wird. Allenfalls in der Realisierungsphase von Baumaßnahmen ist von temporären Lärmbelästigungen auszugehen. Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der

angestrebten Planungsziele zu keiner unzuträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes. Somit sind unzuträgliche Lärmemissionen nicht zu erwarten.

Da die Erholungsfunktion der Landschaft derzeit bereits von geringer Bedeutung ist, sind diesbezüglich keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben. Auch hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine relevanten Empfindlichkeiten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	o Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	-
	o Immissionsbelastung durch Betriebslärm in der Bauphase	•
	o Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	-
	o Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	-
	o 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

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der anstehenden Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden. Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einer Übersicht dargestellt.

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

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 könnte die Errichtung des Betriebsgebäudes nicht erfolgen. Die vorhandenen Scherrasenflächen blieben bestehen.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte dieses Bebauungsplanes Nr. 234 wird sich der Umweltzustand verändern. Aufgrund der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung gehen die ökologischen Funktionen der bisherigen Rasenflächen weitgehend verloren und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit und der bestehenden Biotopsituation im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ergeben sich allerdings nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden und Wasser.

Der Einfluss der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Klima/Luft, Landschaft und Mensch ist als gering einzustufen. Die Größe des Vorhabenstandortes wird so gering wie möglich gehalten. Von der neuen Nutzung gehen kaum Störungen für die benachbarten Nutzungen aus. Da es sich um eine Privatfläche handelt, steht sie der Allgemeinheit auch weiterhin nicht für Erholungszwecke zur Verfügung. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der gewählten Abgrenzung können Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur in geringem Maße erfolgen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen daher überwiegend auf externen Flächen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, erfolgen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zu den zulässigen versiegelten Bereichen) und zu den überbaubaren Bereichen so, dass sich nur eine geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben wird. Damit werden weitergehende Beeinträchtigungen sowohl des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas als auch des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung werden die Flächen, auf denen der Vorhabenträger bereits Bäume und Sträucher angepflanzt hat (Ersatzpflanzung aufgrund der Überplanung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 206), mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 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 von Flächen für ein Betriebsgebäude für ein ortsansässiges Handwerksunternehmen wird die bisherige Freiflächennutzung im Plangebiet zugunsten einer baulichen Entwicklung aufgegeben. Betroffen von dieser Umnutzung sind Rasenflächen und bereits versiegelte Bereiche.

Die bereits erfolgte Ersatzanpflanzung wird in ihrem Bestand abgesichert. Ihr wird weiterhin der Wertfaktor 2 zugeordnet. Nach Abzug der maximal möglichen Versiegelung in Höhe von 700 qm (Wertfaktor 0) verbleiben im Plangebiet noch 149 qm, die als Garten- oder sonstige Freifläche (Rasen) Verwendung finden werden. Hierfür ist ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

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 Baumaßnahmen ermittelt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Ist - Zustand			
Biotoptypen	**Fläche in qm**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (Werteinheiten)**
Siedlungsgehölz (HSE)	292 qm	2	584
Artenarmer Scherrasen (GRA)	647 qm	1	647
Versiegelte Fläche (X)	202 qm	0	0
Summe Ist - Zustand:	**1.141 qm**		**1.231**

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Planung			
Biotoptypen	**Fläche in qm**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (Werteinheiten)**
Erhaltung des Siedlungsgehölzes (HSE)	292 qm	2	584
Erhaltung des Artenarmen Scherrasens (GRA)	149 qm	1	149
maximal 700 qm Versiegelte Fläche (X)	700 qm	0	0
Summe Ist - Zustand:	**1.141 qm**		**733**

Bilanz

Derzeitiger Wert	**1.231 WE**
Zukünftiger Wert	**733 WE**
Erforderliche externe Kompensation	**498 WE**

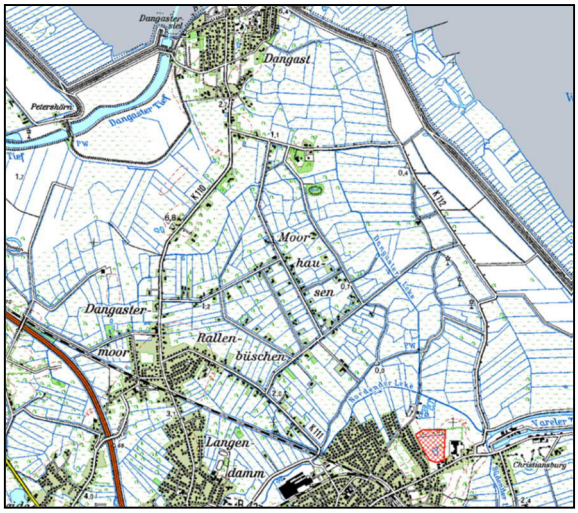
Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Defizit von **498 Werteinheiten** besteht. Damit wird deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Grünfläche darstellenden Bereich, trotz geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Wie auf Seite 7 bereits ausgeführt, ist der Bereich der Ersatzanpflanzung rund 50 qm kleiner, als die Fläche, die dafür im Bebauungsplan Nr. 206 vorgesehen war. Dieser ökologische Wertverlust muss ebenfalls extern ausgeglichen werden. Bei der Größe von 50 qm und einem anzusetzenden Wertfaktor 2 ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von **100 Werteinheiten**.

Das Defizit von insgesamt **598 Werteinheiten** ist somit durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)

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 soll auf den städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ zurückgegriffen werden. 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 im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 598 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. Näheres wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 geregelt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der angestrebten Planungsziels, nämlich die Ermöglichung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes, 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.

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 / Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

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. 234 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung von Bauprojekten zu überprüfen, ob die zulässige Grundfläche eingehalten und ob dem Pflanzerhaltungsgebot Rechnung getragen wurde.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 soll ein Betriebsgebäude für einen Zimmerer- und Dachdeckerbetrieb sowie ein Bauunternehmen errichtet werden. Das Gebäude darf eine Grundfläche von 150 qm und eine Gebäudehöhe von 19,70 m über NN nicht überschreiten. Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten. Die versiegelten Bereiche der Betriebsfläche (Gebäude, Lagerfläche, Stellplätze, Wege etc.) dürfen maximal eine Größe von zusammen 700 qm aufweisen. Für einen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Mit der Versiegelung der Flächen wird die ökologische Funktion der vorhandenen Biotopstruktur (Scherrasen) weitgehend zerstört und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit und der bestehenden Biotopsituation im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ergeben sich allerdings nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Der Einfluss der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Klima/Luft, Landschaft und Mensch ist als gering einzustufen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermieden, da der Handwerksbetrieb auf die neuen Räumlichkeiten angewiesen ist. Ökologisch bedeutende Lebensräume werden allerdings nicht in Anspruch genommen werden.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 598 Werteinheiten vollständig abgedeckt wird. Der Gehölzbestand im Plangebiet bleibt erhalten.

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 zurückbleiben.