

Stadt Varel



Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237

„Vollsortimenter-Obenstrohe“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



**Begründung mit Umweltbericht /
Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Entwurf

November 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhalt

Teil I: Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Einleitung	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich der Planung	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. Ziele der Planung	5
2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	5
3. Vorhabenbeschreibung	6
4. Inhalte der Planung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen	7
4.3 Bauweise / Baugrenzen	8
4.4 Grünplanerische Festsetzungen	8
4.5 Sonstige Festsetzungen	9
4.6 Hinweise	9
4.7. Örtliche Bauvorschriften	10
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	11
5.1 Relevante Abwägungsbelange	11
5.1.1 Belange der Raumordnung	11
5.1.2 Verkehrliche Belange	12
5.1.3 Belange des Immissionsschutzes	12
5.1.4 Ergebnisse des Umweltberichtes	14
5.1.5 Landwirtschaft	15
5.1.6 Belange der Archäologie	15
5.1.7 Belange der Oberflächenentwässerung	15
5.1.8 Belange der Ver- und Entsorgung	15
5.1.9 Belange des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel	16
5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
5.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	17
5.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
5.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	18
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	18
7. Daten zum Verfahrensablauf	18

Teil II der Begründung: Umweltbericht	20
1 Einleitung	20
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	20
1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes.....	25
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	28
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	29
2.1.2 Fläche und Boden	31
2.1.3 Wasser	31
2.1.4 Klima, Luft	32
2.1.5 Landschaft/Ortsbild	32
2.1.6 Mensch.....	33
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
2.1.8 Wechselwirkungen	33
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden	35
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser	35
2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft	35
2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild.....	36
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	36
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter.....	37
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	37
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	37
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen	37
2.3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	38
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	41
3 Zusätzliche Angaben	41
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	41
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung	42
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	45
Anhang zum Umweltbericht	46

Verwendete externe Gutachten:

- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen, des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe, in Varel, Stadt und Handel, Dortmund, 12. Mai 2017

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

- Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“-Baumgutachten. Stand 25.10.2018.

Teil I: Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Varel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor Haar + Egerer Gbr, den Bebauungsplan Nr. 112 zu ändern, um die Umsiedlung und den Neubau eines EDEKA Marktes in Varel Obenstrohe von der Mühlenteichstraße an die Wiefelsteder Straße durchzuführen und planungsrechtlich abzusichern.

Dieser Einzelhandelsbetrieb möchte modernisieren, das Warenangebot zu vergrößern sowie erweitern und den vorhandenen Einzelhandel insgesamt am neuen Standort auf einen markt- und wettbewerbsfähigen Größenstandard zu bringen. Vorgesehen ist zudem die Ergänzung mit einem Backshop und begleitendem Caféangebot.

Der bisherige Gasthof am Neustandort sowie zwei Gebäude werden abgebrochen. Diese Fläche befindet sich ca. 200 m vom Altstandort an der Mühlenstraße entfernt und ergänzt das dort vorhandene Angebot der Nahversorgung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich ein Mischgebiet dar. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 gibt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 (1991) sowie die darauf erfolgten Änderungen der Jahre (1994, 1997, 1999 und 2003) planungsrechtliche Vorgaben, mit der die heutigen Zielsetzung, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, nicht zu realisieren wären. Die Zielsetzung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes erfordert zudem eine vorbereitende Änderung des Flächennutzungsplanes, der aktuell eine gemischte Baufläche darstellt. Diese wird im Zuge der 42. Änderung in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Der neue Standort befindet sich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel innerhalb einer Potenzialfläche für die Nahversorgung im Ortsteil Obenstrohe.

Die Stadt Varel unterstützt das Vorhaben und führt diese Planung vorhabenbezogen durch.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuellen Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237 „Vollsortimenter-Obenstrohe“ umfasst die Flächen eines ehemaligen Gasthofes an der Wiefelsteder Straße in Varel-Obenstrohe. Im Süden und Osten begrenzt die Ortsdurchfahrt das Plangebiet; im Westen und Norden wird die Planfläche von Siedlungsbebauung und einem weiteren Einzelhandelsmarkt begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8.700 m²; die Grenzen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Siedlungs-, Nutzungs- und Bauungsstruktur

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil des Siedlungsgebietes und sind bereits fast vollständig mit Gebäuden (eh. Landgasthof) und Stellplätzen bebaut. Die Gebäude des ehemaligen Landgasthofes stehen leer und sind in weiten Teilen baufällig. Im westlichen Grundstücksbereich ist ein unbefestigter Bereich verblieben, der Standort einer alten und ortsbildprägenden Eiche ist. Dieser Baum weist einen Kronendurchmesser von ca. 20 m auf. Weite Teile des Geltungsbereiches sind mit Stellplätzen versiegelt.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist von eingeschossigen Wohngebäuden sowie kleingewerblichen Nutzungen sowie einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit begleitenden Shops (Bäcker, Blumenladen) umgeben. Beidseitig der Wiefelsteder Straße befinden sich mit einem Kfz-Handel sowie einem Floristikbetrieb gewerbliche Nutzungen. Die freiwillige Feuerwehr ist östlich der Wiefelsteder Straße mit einem Standort vorhanden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L819 „Wiefelsteder Straße“ in Richtung Varel mit Anschluss an die Bundesautobahn 29 Oldenburg-Wilhelmshaven. Das Plangebiet sowie die Stellplatzflächen werden über diese Straße erschlossen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Entwurf Januar 2019

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Friesland liegt im Entwurf Januar 2019 vor. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Friesland wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren sind im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Die zentralen Siedlungsgebiete sind Standorte von tragfähigen Einrichtungen der allgemeinen Daseinsfürsorge und einer leistungsfähigen Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Der zentrale Bereich der Stadt Varel sowie die Ortslage Obenstrohe sind als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Die geplante Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel in der Ortslage Obenstrohe bei. Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten sind die Richtlinien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die regionalen Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung dargelegt, sh. Begründung 42. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Varel.

Der geplante Lebensmittelsupermarkt entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den Zentralen Versorgungsbereich Obenstrohe. Das Planvorhaben ist zudem konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel 2011.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Standort des bestehenden Netto-Marktes. Daher ist von zusätzlichen Synergie- und Kopplungseffekten auszugehen. Insbesondere im Ortsteil Obenstrohe würde durch das Planvorhaben eine deutliche Ausdifferenzierung des Angebotsmixes einhergehen sowie aufgrund des aktuell nicht mehr vollkommen marktgängigen Vollsortimenters auch ein deutlich tieferes und breites Sortiment offeriert werden können. Das Planvorhaben würde einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung leisten. Der geplante Lebensmittelsupermarkt dient somit insbesondere einem langfristigen und marktgerechten Angebot im vollsortimentierten Segment.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich und die umgebenden Bereiche gemischte Bauflächen dar, die von Wohnbauflächen umgeben sind. Die Wiefelsteder Straße (L 819) sowie die Mühlenteichstraße (L 818) sind als Verkehrswege mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung abgebildet.

Die geplante Verlagerung der Einzelhandelsnutzung geht aufgrund der Großflächigkeit nicht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konform; der Flächennutzungsplan wird in seiner 42. Änderung an diese vorbereitenden Planziele angepasst.

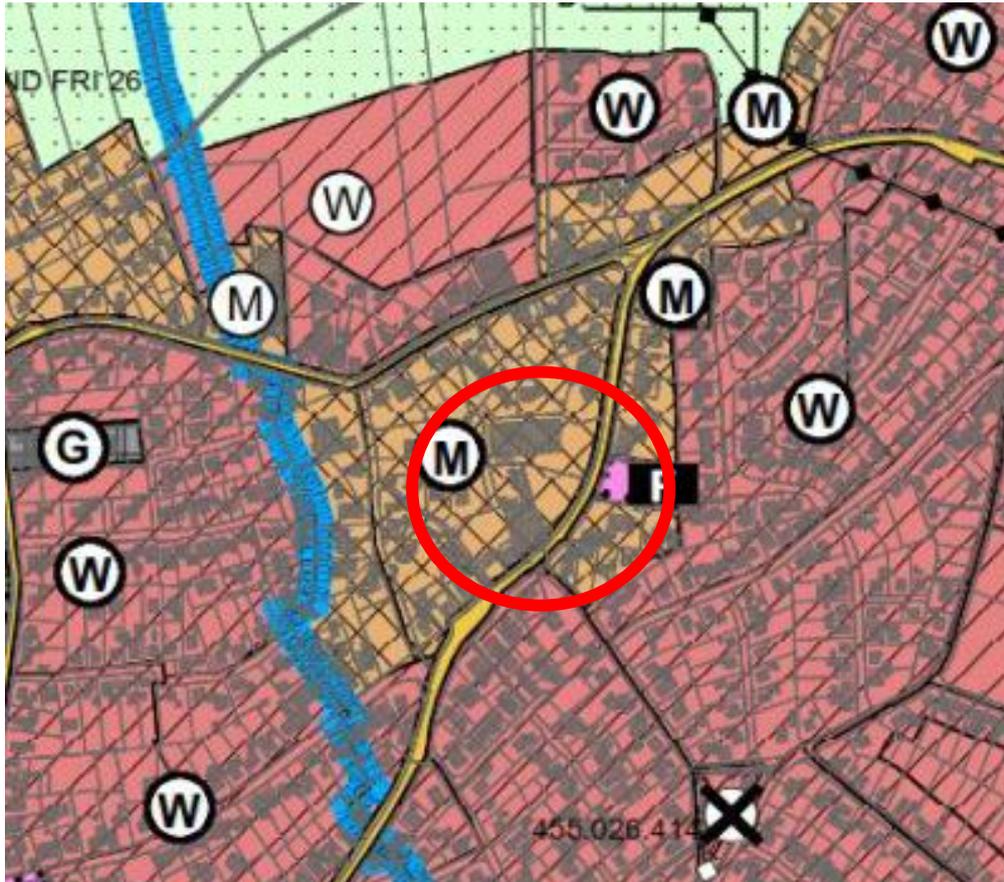


Abbildung 1: Ausschnitt FNP 2006

Bebauungspläne

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 werden aktuell über den Bebauungsplan Nr. 112, rechtskräftig seit dem 24.09.1991 überplant, der ursprünglich einen Landgasthof mit entsprechenden Freiflächennutzungen (Tennisanlage und Boule/ Bocciaanlage) sowie Wohnnutzungen im Umfeld westlich der Wiefelsteder Straße (L 819) abgesichert hat. Dieser Bebauungsplan wurde danach mehrfach rechtskräftig überplant:

Die 1. Änderung umfasst die Neuordnung der überbaubaren Flächen im nördlichen Geltungsbereich der Wohnbaulich genutzten Flächen und ist seit 1994 rechtskräftig.

Die 2. Änderung im Jahr 1997 wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt und hat verschiedene Wegeverbindungen aufgehoben.

Mit der 3. Änderung im Jahr 1999 wurde auf den bestehenden Freiflächen der Neubau eines Nahversorgungszentrums sowie gemeinsamen Stellplätzen für den Einzelhandel und den Landgasthof planerisch abgesichert. Die Stellplatzflächen sollten zugleich als Dorfplatz für zentrale Veranstaltungen genutzt werden können.

Mit der 4. Änderung im Jahr 2003 wurden weitere Freiflächen für eine wohnbauliche Nutzung bereitgestellt. Im Zuge dieser Änderung wurden eine Spielplatzfläche sowie randliche Gehölzpflanzungen planerisch gesichert.

Die städtebaulichen Dichtewerte der maßgeblichen 3. und 4. Planänderungen belaufen sich bei den festgesetzten Mischgebietsflächen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,6

und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 0,8. Die Geschossigkeiten sind mit I bzw. II Vollgeschossen (Landgasthof) angegeben.

2. Ziele der Planung

Die Stadt Varel plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 zur Verlagerung und Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Das Plangebiet liegt zentral in dem Vareler Stadtteil Obenstrohe an der L 819 - Wiefelsteder Straße und ist aktuell durch das Planrecht des Bebauungsplans Nr. 112 überplant. Der neue Standort ist nur 200 m vom Altstandort entfernt und ergänzt das dortige Nahversorgungsangebot.

Im Zuge der Realisierung des Lebensmittel-supermarktes im ZVB NVZ Obenstrohe wird der Edeka-Bestandsmarkt (Achter de Gast) aufgegeben. Für diesen Altstandort wird im Zuge einer begleitenden Bauleitplanung eine wohnbauliche Nachnutzung angestrebt.

Die Gebäude im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 werden abgebrochen und durch eine zeitgemäße und funktionale Architektur ersetzt. Die Erschließung des neuen Marktes erfolgt über die bestehende Zu- und Abfahrtsituation; ebenfalls gemeinsam genutzt wird der Stellplatzbereich, der auf die vergrößerte Verkaufsflächenzahl hin angepasst wird.

Die geplante Verkaufsfläche wurde zuvor mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung der raumordnerischen Diskussion zugeführt. Zugleich wurde in einem Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit untersucht und dargelegt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine ortsbildprägende Eiche, die erhalten werden soll. Die Vorhabenplanung nimmt hierauf Rücksicht.

Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge einer 42. Flächennutzungsplanänderung soll das Gebiet dieses Bebauungsplanes als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in

den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Varel verfolgt mit dieser Bauleitplanung eine sinnvolle Nachnutzung eines bereits versiegelten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Somit werden keine Freiflächen bzw. derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

3. Vorhabenbeschreibung

Der an der Mühlenteichstraße angesiedelte Vollsortimenter wird an den Standort des ehemaligen Landgasthofes in Obenstrohe verlagert und in diesem Zusammenhang räumlich und funktional erweitert bzw. ergänzt. Die überplante Fläche bildet sich aus den Flurstücken 225/1, 230/23 und 226/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 7.911 m².

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Varel 2011 ausgewiesenen Potenzialfläche für die Nahversorgung von Varel-Obenstrohe. Der Standort wird als Kombistandort mit dem bereits ansässigen Verbrauchermarktes mit einer gemeinsam betriebenen Erschließung, Stellplatzanlage und dem Einfahrtbereich zu verstehen.

Der geplante Vollsortimenter bietet neben Markenartikeln, Frischwaren, wie Obst und Gemüse, sowie Backwaren, Frischfleischprodukten und Tiefkühlware, Drogerieartikel und Getränke als Produktpalette.

Die Altgebäude im Geltungsbereich werden abgerissen und der Neubau im südlichen Grundstücksbereich errichtet. Der Parkplatz wird erweitert und weiterhin gemeinschaftlich mit dem ansässigen Verbrauchermarkt genutzt.

Der geplante Vollsortimenter plant eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.650 m². Das Sortiment umfasst als relevantes Kernsortiment 1.320 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 165 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Drogeriewaren und 165 m² Verkaufsfläche für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente. Am Standort ist zudem die Errichtung eines Backshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 280 m² vorgesehen.

Der Eingangsbereich des Vollsortimenters ist zur Stellplatzanlage hin ausgerichtet. Die Anlieferung erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksseite. In diesem Bereich befindet sich eine alte ortsbildprägende Stieleiche, die über planerische Maßnahmen dauerhaft gesichert wird.

Die Ladenöffnungszeiten liegen innerhalb des Tagzeitraumes zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Die Ladenöffnungszeiten des Bäckers/Café sind von Montag - Samstag von 06:00 Uhr - 20.00 Uhr sowie Sonntag von 07:00 Uhr -16.00 Uhr geplant. Es werden insgesamt 50 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt, davon max. 16 Mitarbeiter zeitgleich in der stärksten Schicht.

Das Gebäude befindet sich unmittelbar an der Ortsdurchfahrt und im Ortszentrum von Obenstrohe; entsprechend wurde auf eine ansprechende Gestaltung Wert geachtet. Die Fassade wird weitgehend in Verblendmauerwerk im Farbton rot oder braun erstellt. Die horizontale Gliederung des Hauptbaukörpers erfolgt durch eingelegte Betonfriese, die vertikale Gliederung durch raumhohe Fensterbänder, die Eckausbildung des Hauptbaukörpers erfolgt abgerundet. Der südöstlich gelegene Backshop/Café wird mit Platten Werkstoffen in Holzde-

kor vom Hauptbaukörper abgesetzt werden und macht somit die unterschiedliche Nutzung des Gebäudes auch von außen ablesbar.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8,00 m. Der Anlieferbereich wird in Sichtbeton/Putz und max. 5,25 m hoch hergestellt.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung, die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung im Ortsteil Obenstrohe planungsrechtlich zu entwickeln und langfristig abzusichern, wird gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Vollsortimenter“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² (WZ 47.2),
- Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 165 m² (WZ 47.75),
- sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 165 m².
- Errichtung und der Betrieb eines Backshop/Café mit einer maximalen Fläche von 280 m².

Für die Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel in der 1. Änderung mit Datum vom 22.06.2016 wie folgt.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Blumen (WZ 47.7.76.1), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2) nur Kleingebinde bis 10 kg.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig. Das innerörtliche Grundstück ist in seinen Ausmaßen begrenzt; diese Festsetzung ermöglicht auf dem Bestandsgrundstück den erforderlichen Nachweis der Stellplätze. Die verbleibenden 10 % werden für den Erhalt des ortsbildprägenden Baumes sowie die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern in begleitenden Beeten auf den Stellplatzflächen und den Grundstücksrändern genutzt.

Für das Vorhaben wird eine absolute maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Höhenmessung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet, befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wiefelsteder Straße und ist mit NHN = 11,01 m definiert. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8 m bezieht sich auf diesen

Punkt. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, dürfen um bis zu 2 m von der vorgenannten Höhenfestsetzung abweichen. Mit dem Aufstellen dieser Anlagen ist einem Abstand von 10 m zur Baugrenze an der Wiefelsteder Straße einzuhalten. Das Zurücksetzen dieser baulichen Anlagen schont den öffentlich wirksamen Straßenverkehrsraum vor einer Überfrachtung mit technischen Nebenanlagen.

4.3 Bauweise / Baugrenzen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden. Diese Festsetzung ermöglicht einen funktionalen Neubau innerhalb der Grenzen des Bestandsgrundstückes.

Die Baugrenzen werden vorhabenbezogen festgesetzt. Die Stellplatzflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Grundstückes und des verbliebenen Freiraumes werden umfangreiche grüngestalterische Maßnahmen vorgesehen. So ist zur Gestaltung des Stellplatzbereiches pro 20 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrüntes Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Im Norden des Geltungsbereiches ist für den Verlust der „Dorflinde“ eine Ersatzpflanzung, vorzunehmen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 3 x v, zu verwenden. Der Baumstandort ist mit Unterpflanzung zu begrünen und zu gestalten. Ein erfolgreiches Umpflanzen des Bestandsbaumes ist aufgrund des Alters nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen und aufgrund des jahrelangen ausgebliebenen Pflegeschnittes im Kronenbereich nicht erfolversprechend. Da die Gattung Tilia (Linde) sehr wuchsfreudig ist, wird eine Neupflanzung als vertretbar angesehen.

Der im Westen des Plangebietes eingetragene schützenswerte und ortsbildprägende Einzelbaum (Stiel-Eiche) ist inkl. seines eingetragenen statisch wirksamen Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich ist dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei einem späteren Verlust des Baumes ist artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm 25-30 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Die Vorhabenplanung nimmt auf den zuvor gutachterlich ermittelten schützenswerten Wurzelbereich sowie Kronenbereich Rücksicht.

Zur weiteren randlichen Grundstücksgestaltung werden Flächen für den Erhalt von Gehölzen vorgesehen. Dies sind Übernahmen bereits bestehender Anpflanzgebote aus den zuvorigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 112. Alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind zu vermeiden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Sofern durch die Baumaßnahmen Gehölze entfernt werden müssen, sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke nachzupflanzen. Die Anpflanzung ist einreihig mit einem

Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Straßenbegleitend sind zudem 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x v, zu verwenden. Für eine Untersaat ist eine regionale Rasensaatgutmischung zu verwenden.

Entsprechende Pflanzlisten mit einer Gehölzauswahl sind auf der Planzeichnung aufgeführt.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Zufahrt von der Wiefelsteder Straße aus gesichert. Der Einfahrtsbereich zu den Einzelhandelsmärkten und den Stellplatzflächen ist in der Planzeichnung definiert.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Dieser Pylon wird als Sammelpylon für alle Nutzungen auf dem Grundstück genutzt.

4.6 Hinweise

Rechtskraft

Mit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 „Edeka-Obenstrohe“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 112 einschl. der Änderungen für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Stadt Varel oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen/ Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor

Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

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.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

4.7. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstückes im Ortszentrum Obenstrohes an der Ortsdurchfahrt werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO formuliert. So wird die Errichtung von Werbeanlagen ausschließlich auf die Anbringung am Gebäude selbst sowie einen Pylon als Sammelstandort begrenzt. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift. Werbeanlagen, die blinken, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Ergänzend wird für die Gestaltung der Gebäudehülle eine Materialwahl angestrebt, die sich der Typik im nordwestlichen Raum anpasst. Durch eine Gestaltung der Fassaden mit waagerechten Elementen und Fensterflächen werden zudem die langen Abschnitte des Gebäuderiegels aufgebrochen und gegliedert. So sind die Fassaden des Hauptbaukörpers zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus Klinkersteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil oder Fassadenplatten ergänzt werden. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

5.1 Relevante Abwägungsbelange

5.1.1 Belange der Raumordnung

Das Mittelzentrum Varel liegt südöstlich im Landkreis Friesland umgeben von den Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg, sowie den Mittelzentren Westerstede, Rastede, Bad Zwischenahn und Brake. Zusätzlich befinden sich mit Zetel, Bockhorn, Wiefelstede und Jade mehrere kleinere Städte und Gemeinden im direkten Umfeld von Varel. Die Stadt Varel nimmt daher eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein.

Aufgrund der zu erwartenden Erweiterung der Einzelhandelsfläche in der Stadt Varel wurden die Verträglichkeiten und Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen näher untersucht. Grundlage dieser Untersuchung war das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel, welches als vom Rat der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei planerischen Entscheidungen zu neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen ist. Aufbauend und das EHK ergänzend wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse¹ erstellt, die das Vorhaben am Standort in Obenstrohe näher beurteilt hat.

Verträglichkeitsanalyse

Das Hauptsortiment des Vollsortimenters liegt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Angebot wird durch Randsortimente ergänzt, die gemäß Vareler Liste ebenfalls den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevantem Sortimenten (Blumen, Zeitungen/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf) zuzuordnen sind.

Das Planvorhaben wird im Bereich des ehemaligen Landgasthofes Haßmann geplant, welcher im EHK Varel 2011 als Potenzialfläche im Nahversorgungszentrum Obenstrohe ausgewiesen. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Vorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die die Konformität zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel² sowie zum LROP Niedersachsen gegeben ist.

Im Ergebnis der raumordnerischen Untersuchungen entspricht der geplante Lebensmittelsupermarkt vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich NVZ Obenstrohe: „Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter Netto wäre für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil ein umfassendes Nahversorgungsangebot in räumlicher Nähe gegeben. Dies gilt insbesondere, da der neue Marktstandort besser in die Wohnbebauung eingebettet wäre als es aktuell der Fall ist. Insbesondere im Ortsteil Obenstrohe würde durch das Planvorhaben eine deutliche Ausdifferenzierung des Angebotsmixes einhergehen sowie aufgrund des aktuell nicht mehr vollkommen marktgängigen Vollsortimenters auch ein deutlich tieferes und breites Sortiment offeriert werden können. Das Planvorhaben würde einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung leisten.“

¹ Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen, des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe, in Varel, Stadt und Handel, Dortmund, 12. Mai 2017

² Stadt + Handel (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel

Der geplante Vollsortimenter dient somit insbesondere einem langfristigen und marktgerechten Angebot im vollsortimentierten Segment **und sichert Arbeitsplätze vor Ort.**

5.1.2 Verkehrliche Belange

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L819 „Wiefelsteder Straße“ in Richtung Varel mit Anschluss an die Bundesautobahn 29 Oldenburg-Wilhelmshaven. Das Plangebiet sowie die Stellplatzflächen werden über diese Straße erschlossen. Der Ein- und Ausfahrtbereich wird weiterhin genutzt; die straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden außerhalb **des in der Planzeichnung festgesetzten** Sichtdreieckes vorgenommen, so dass die Einsehbarkeit **im Kurvenbereich** gegeben ist.

Im Ortsteil Obenstrohe münden diverse Nebenstraßen in die Wiefelsteder Straße, wodurch der Vorhabenstandort für die hier lebende Bevölkerung gut erreichbar ist. Die Erreichbarkeit mittels motorisierter Fahrzeuge ist als gut zu bewerten.

Entlang des bestehenden Einzelhandelsgebäudes verläuft an der rückwärtigen Gebäudeseite ein Fußweg mit Anbindung an die Straße „Im Warfen“, so dass ergänzend über diesen Weg die Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar sind. **Entlang der Wiefelsteder Straße befindet sich ebenfalls ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg über den die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer den Vorhabenstandort sehr gut erreichen können. Die genaue Ausgestaltung der Zuwegungen ist der späteren Ausführungsplanung vorbehalten, wird aber auch die Belange der Barrierefreiheit berücksichtigen.**

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über eine Bushaltestelle, welche sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet. Diese ÖPNV Haltestelle „Obenstrohe-Haßmann“, schafft mit den Buslinien Nr. 255 eine Verbindung von Montag-Freitag in Richtung Obenstrohe - Bredehorn sowie mit der Buslinie Nr. 388 Richtung Altjührden - Wiefelstede und stellt einen weitgehend auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Dienst dar.

5.1.3 Belange des Immissionsschutzes

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben³. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, ob durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentes die umliegende, bestehende Wohnbebauung entsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beschrieben.

Gewerbebelärm

Dabei sind für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, gemäß der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet, die folgenden Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum maßgeblich.

³ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Beurteilungszeiträume	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in dB(A) für	
	allgemeine Wohngebiete (WA)	Mischgebiete (MI)
tags 6 Uhr - 22 Uhr	55	60
nachts 22 Uhr - 6 Uhr	40	45

Die Immissionsrichtwerte gelten tagsüber für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist die lauteste, volle Nachtstunde (z. B. 22:00 Uhr bis 23:00 Uhr) maßgeblich. Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne Geräuschspitzen im Tagzeitraum mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum mehr als 20 dB(A) über den Richtwerten liegen.

Die Immissionsprognose setzt sich aus der gewerblichen Vorbelastung (Netto-Markt) und Autohaus sowie der gewerblichen Zusatzbelastung (EDEKA-Markt) zusammen. Die Verkehre des Blumenmarktes sowie der Bankfiliale werden mit denen des Netto-Marktes zusammengefasst.

Bei der Ermittlung der Zusatzbelastung wurde der sich umlagernde Bäckerladen, die Anlieferung des Marktes durch Lkw, die Lüftungsanlagen und Verflüssiger, der Kundenparkplatz sowie die Benutzung der Einkaufswagensammelbox berücksichtigt.

Hinsichtlich der Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen wird, wie bei derartigen Vorhaben üblicherweise heute verwendet, von einer Pflasterung der Fläche mit einem phasenfreien Pflaster ausgegangen und in die Berechnung eingestellt. Die zu berücksichtigenden Lärmwerte entsprechen denen einer asphaltierten Fläche.

Die Öffnungszeiten des neuen Marktes werden von 6:00 bis 22:00 Uhr angegeben. Neben dem Parkplatzverkehr sowie der Nutzung der geplanten Einkaufswagensammelbox sind Geräuschimmissionen durch den Lieferverkehr und die Verladung der Waren an der nördlich des Marktes vorgesehenen Ladezone zu erwarten. Für die Ladezone sind eine Rampe mit einer Tiefe von bis zu 1,2 Meter unterhalb des Geländeniveaus sowie eine Überdachung im Bereich der Warenannahme geplant. Zu den Lieferverkehren sind Geräuschimmissionen durch eine in der Ladezone geplanten Kartonpresse und einem Gasverflüssiger sowie einer Abluftanlage auf dem Dach zu erwarten.

Laut zukünftigem Betreiber liefern maximal drei Lkw mit Kühlaggregat Ware an der dafür vorgesehenen Laderampe während des Tagzeitraums (einer davon während der morgendlichen Ruhezeiten) an. Die tägliche Anlieferung von Backwaren mittels Kleintransporter erfolgt in der Nachtzeit um 5:30 Uhr.

Die Geräusche der Cafénutzer wurden als Flächenschallquelle berücksichtigt. Dieser wird mit 68 Stellplätzen für täglich ca. 600 Pkw-Kunden dimensioniert. Der Parkplatz ist an der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksseite angeordnet ebenso wie die erforderliche Einkaufswagensammelbox mit den jeweiligen Ein- und Ausstapelvorgängen. Die genannten technischen geräuschintensiven Anlagen (Abluftventilator, Anlieferung, Verflüssiger, Press- und Rollcontainer) befinden sich alle an der südöstlichen Gebäudeecke des Lebensmittelmarktes. Einige Mitarbeiterstellplätze befinden sich im Süden des Gebietes.

Die Anlieferung erfolgt gemäß aktueller Vorhabenplanung entlang der östlichen Grundstücksseite und ausschließlich während des Tagzeitraumes.

Die Prognoseergebnisse bzgl. der Beurteilungspegel zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die zusätzliche Geräuschbelastung des geplanten Vollsortimen-

ters an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum weiterhin eingehalten werden. Im Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert um mindestens 0,5 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 4,3 dB an dem am stärksten belasteten Immissionsorten (IP 1/IP 7) unterschritten.

Die Prognoseergebnisse bez. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzgl. der Spitzenpegel ebenfalls an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte bzgl. Spitzenpegel werden gemäß Prognose im Tagzeitraum um mindestens 18,4 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 3,5 dB unterschritten.

Aus den oben genannten Ergebnissen auf der Basis der in diesem Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe ist der Betrieb des Vollsortimenters auf dem Plangebiet aus immissionsrechtlicher Sicht als zulässig anzusehen. Es sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Betriebsbezogener Verkehrslärm

Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die der Anlage zuzuordnen sind, sind gemäß TA Lärm gesondert zu prüfen und nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen.

Der Prognose der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters um weniger als ein Fünftel erhöht. Demnach wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht und somit sind gemäß Abschnitt 3.1.2 TA-Lärm keine gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung diesbezüglich durchzuführen.

5.1.4 Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Belange von Natur und Landschaft werden, wie auch die sonstigen Belange des Umweltschutzes, im Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) ausführlich dargelegt. Auf die dortigen detaillierten Ausführungen sei verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Natura 2000-Verträglichkeit: Aufgrund der Entfernung der NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Eingriffsregelung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe. Das Plangebiet ist überwiegend durch einen ehemaligen Landgasthof mit Diskothek und einem Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Parkplätzen und Zuwegung versiegelt. Der nördliche Teil ist durch Gehölze eingegrünt. Diese bestehen aus Heckenstrukturen als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung bzw. Baumgruppen.

Für das Plangebiet liegen Baurechte durch die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 vor. Für den östlichen Teil ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für den westlichen Teil liegen mit der 4. Änderung Festsetzungen für ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor, ein Anpflanzgebot entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches für eine Strauchhecke sowie eine Erhaltungsbindung für zwei Einzelbäume.

Gegenüber den Ursprungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9. Weiterhin entfällt mit der Planung ein im Ursprungsplan festgesetzter Einzelbaum. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung für Biotoptypen im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsgebietes) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Hierbei handelt es sich v.a. um Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und dreier Einzelbäume, um Anpflanzung von Hecken sowie Einzelbäumen auf dem Parkplatz. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 8 m absolut beschränkt und mit max. 20,01 m NHN festgesetzt.

Trotz vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung führt die Planung zu einem Defizit von 2.035 Werteinheiten. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ im Norden des Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen umgesetzt.

Artenschutz: Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

5.1.5 Landwirtschaft

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich bereits innerhalb eines intensiv genutzten Siedlungsgebietes.

5.1.6 Belange der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach Rückmeldung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und ist zu beachten.

5.1.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Es sind durch die Realisierung dieser Planung keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz, die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht berührt.

5.1.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

5.1.9 Belange des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes und dient der Bestandsabsicherung einer erforderlichen Nahversorgungstruktur in Obenstrohe. Der bestehende Einzelhandelsstandort am Altstandort wird im Ortsteil selbst durch eine Neuplanung dauerhaft gesichert. Es werden neben Bauflächen und Erschließungsflächen auch randliche Grünflächen sowie Festsetzungen zum Schutz bestehender Grünstrukturen vorgesehen. Die wesentlichen ortsbildprägenden Einzelgehölze und Gehölzbestände werden planerisch gesichert und durch randliche neue Bestände ergänzt.

Die bestehende Situation vor Ort hinsichtlich des Oberflächenabflusses wird keine wesentliche Veränderung erfahren. Die Festsetzung eines ortsbildprägenden Einzelbaums sowie von randlichen Gehölzen sowie der Neuanpflanzung standortgerechter Gehölze innerhalb des Plangebietes als Ergänzung der Stellplatzflächen werden den Ausgleich und Beibehaltung des bestehenden Wasserabflusses und Kleinklimas vor Ort bewirken. Grünstrukturen wie auch die optionale Wasserretention innerhalb von Grünflächen sind elementarer Bestandteil einer vorbeugenden Stadtplanung zum Schutz vor Hitzestress und Dürreperioden.

Sollten die Bodenverhältnisse eine Versickerung ermöglichen, so ist die Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ein wesentlicher Bestandteil zur Aufrechterhaltung des Kleinklimas und trägt maßgeblich zur Erhaltung der Bodenfunktionen bei. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens geführt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Hinweise abgegeben.

Der Landkreis Friesland trägt die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“ mit und bittet um Übersendung des abschließenden Flächenbestandes.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die noch zu vertiefende Auseinandersetzung mit den Belangen der Fußgänger und Radfahrer hingewiesen.

Diese Inhalte werden in die Begründung ergänzt.

Die Industrie- und Handelskammer trägt das Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsprojektes mit und hat seine Zustimmung bereits im Moderationsverfahren mitgeteilt. Es wird auf das neun Jahre bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Varel verwiesen und eine Überarbeitung empfohlen.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (EWE Netz/Vodafone Kabel/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung Berücksichtigung finden.

Die Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland weist auf das Erfordernis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen hin.

5.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 05.09.2019 wurden Fragen und Hinweise zu straßenbegleitenden Gehölzen, der Einsehbarkeit der Zufahrt, der Gebäudehöhe, dem Bauablauf sowie der Erreichbarkeit des Geländes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer abgegeben. Diese Fragen wurden durch die Planvorstellung sowie den Investor beantwortet.

Die Werbegemeinschaft Varel e.V. lehnt das Projekt ab mit der Begründung der negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Varel.

In einem gemeindeübergreifenden Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurde die raumordnerische Verträglichkeit festgestellt. Das Vorhaben ist auch städtebaulich grundsätzlich unbedenklich, da nicht zu erwarten ist, dass es mehr als unwe-

sentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ im Kernort Varel haben wird (vgl. Kurz-Stellungnahme 1, S. 3).

Die Stadt Varel ist als Flächengemeinde auf ein funktionierendes System von externen Nahversorgungsstandorten angewiesen und sieht den erweiterten bzw. erneuerten Markt als Standort für eine sehr gute Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes und für gesicherte Arbeitsplätze vor Ort.

Weitere schriftliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

5.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Vorlage ergänzt.

5.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Sondergebiet	8.700 m ²
- davon: Erhaltflächen 438 m ²	
Gesamt	8.700 m²

7. Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel



Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“ als Anlage beigefügt.

Stadt Varel, den

Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Varel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Investor Haar + Egerer Gbr, den Bebauungsplan Nr. 112 zu ändern, um die Umsiedlung und den Neubau eines EDEKA Marktes in Varel Oberstrohe durchzuführen und planungsrechtlich abzusichern.

Dieser Einzelhandelsbetrieb möchte modernisieren, das Warenangebot zu vergrößern sowie erweitern und den vorhandenen SB-Verbrauchermarkt insgesamt am neuen Standort auf einen markt- und wettbewerbsfähigen Größenstandard zu bringen. Vorgesehen ist zudem die Ergänzung mit einem Backshop und begleitendem Caféangebot.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich ein Mischgebiet dar. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 geben der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 (1991) sowie die darauf erfolgten Änderungen der Jahre (1999 und 2003) planungsrechtliche Vorgaben, mit der die heutigen Zielsetzung, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, nicht zu realisieren wären. Die Zielsetzung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Zuge der 42. Änderung in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	8.700 m ²
davon Erhalt 438 m ²	

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und

Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das Ziel wird berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237 umfasst eine bereits mit einem Discounter bebaute innerörtliche Lage.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet⁴. Im Fazit werden durch die mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichte Nutzungsänderung keine immissionsschutzrechtlichen Regelungen erforderlich. Die Richtwerte der TA Lärm werden vollumfänglich eingehalten.

Störfallbetriebe im Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind bestehenden Gebäude und Erschließungsanlagen zu nennen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planänderung nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.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,

⁴ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Bodenschutzklausel

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel)

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches genutzt und die Nachverdichtung gefördert.

Im Vergleich zu den Ursprungsplänen (bestehende Bebauungspläne) begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zusätzliche Bodenversiegelungen. Es werden überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen, darunter ein Wohn-/Geschäftshaus. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Kleinflächig werden für Wohnzwecke genutzte Flächen planungsrechtlich in Anspruch genommen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund 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.*

§ 1 Abs. 1 BNatSchG

Im Vergleich zu den Ursprungsplänen (bestehende Bebauungspläne) begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zusätzliche Versiegelungen. Von der Flächeninanspruchnahme sind hauptsächlich Biotopstrukturen geringer Bedeutung betroffen (unbewohnte Gebäude, ehemalige Ziergartenflächen), in geringeren Anteilen auch von mittlerer Bedeutung (Gehölze).

Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

Für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen werden im Umweltbericht beschrieben und für die Abwägung aufbereitet werden.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Natura 2000

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete weisen über 4,5 km Abstand zum Plangebiet auf. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete weisen über 6 km Abstand zum Plangebiet auf. Sie sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt. Aufgrund der Entfernung sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das nächst gelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“ (LSG FRI 118) in ca. 500 m minimaler Entfernung. Aufgrund der dazwischenliegenden Siedlungsstrukturen von Varel-Obenstrohe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf das genannte Schutzgebiet zu prognostizieren.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet vor⁵ (s.o.). Die Gutachter haben Planwerte für die Bestands- und Zusatzbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Vorhabens ermittelt. Im Ergebnis werden keine immissions-schutzwirksamen Festsetzungen erforderlich.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG

⁵ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Im Vergleich zu den Ursprungsplänen (bestehende Bebauungspläne) begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zusätzliche Versiegelungen. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.
vgl. § 1 WHG

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*
- 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*

vgl. § 27 WHG

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

vgl. § 27 WHG

Der Grundwasserkörper gehört zum „Jade Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist ebenfalls als gut bewertet⁶.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland im Entwurf Januar 2019 wird Varel-Obenstrohe als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 stehen im Einklang mit dem RROP Entwurf Januar 2019.

⁶ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff Mai 2019.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gem. Anlage 1 Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fällt das geplante Vorhaben unter Nr. 18.6.2, wonach eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben vorgesehen ist. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG wird insbesondere für Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 bei einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 2017 (Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015) wird für das Plangebiet als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung angegeben, wobei ein hoher Anteil an zu entwickelnden Vegetationselementen herausgestellt wird. Die vorliegende Planung mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen bzw. der Anpflanzung widerspricht den Zielerstellungen nicht.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁷. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*

⁷ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁸: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁹, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Potenziell artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen im Plangebiet

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Die Hecken- und Baumbestände bieten Potenzial für Vögel. Ältere Bäume sowie die bestehenden Gebäude im Plangebiet können verschiedenen höhlenbauenden bzw. -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten Brut- und Quartierstandorte bieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der regelmäßigen Nutzung durch Liefer- und Kundenverkehr ist

⁸ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

insgesamt von siedlungstoleranten und störungsempfindlichen Arten innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Kenntnisse zum Vorkommen von Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie Pflanzenarten liegen nicht vor.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden (können).

- ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***

Bei der Baufeldvorbereitung, der Bauphase, der Fällung von Bäumen oder der Entfernung von Sträuchern sowie dem Abriss von Gebäuden ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze vorhanden sind.

Bei der vorgesehenen Bauzeit von max. 12 Monaten ist eine bauzeitliche Anpassung (d.h. Baufeldfreimachung und Bau außerhalb der Vogelbrutzeit) nicht gegeben. Daher sind bei der Entfernung von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden vorab zu überprüfen und sicherzustellen, dass keine besetzten Vogelbrutplätze betroffen sind. Sofern besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Altgehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- ***erhebliche Störung von Tieren:***

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits im derzeitigen Zustand menschlichen Aktivitäten unterliegt. Eine erhebliche Zunahme an Störung durch die Planung ist daher nicht abzuleiten.

- ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind

wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storch-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Bei dem Verbotstatbestand ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Brutvogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche generell möglich ist. Die umliegenden Siedlungsbereiche weisen eine ähnliche naturräumliche Ausstattung auf.

Bei der vorgesehenen Bauzeit von max. 12 Monaten ist eine bauzeitliche Anpassung (d.h. Bauzeitliche Freimachung und Bau außerhalb der Vogelbrutzeit) nicht gegeben. Daher sind bei der Entfernung von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden vorab zu überprüfen und sicherzustellen, dass keine besetzten Vogelbrutplätze betroffen sind. Sofern besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Altgehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte: Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder bei der Biotoptypen-Erfassung festgestellt noch sind sie anhand der Standortbedingungen zu erwarten.

Fazit

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe (OIN, neuzeitliche Innenstadt). Das Plangebiet ist überwiegend durch einen ehemaligen Landgasthof mit Diskothek und einem Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Parkplätzen (OVP) und Zuwegung versiegelt. Der nördliche Teil ist durch Gehölze eingegrünt. Diese bestehen aus Heckenstrukturen (BZE, Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten) als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung bzw. Baumgruppen (HEB, Baumbestand des Siedlungsbereiches). Im nordwestlichen Teil befindet sich eine kleine Rasenfläche (GR) bzw. ehemalige Ziergartenfläche (PHZ).

Im Hinblick auf eine mögliche Erhaltung von einzelnen Bäumen wurde ein Gutachten erstellt¹⁰. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Eiche (im Baumbestandsverzeichnis 18/2199) mit einem Stammdurchmesser von 1,40 m und einer Höhe von ca. 25 m. Der statisch wirksame Wurzelteller-Radius beträgt 7 m. Die Eiche wird zum Erhalt festgesetzt (vgl. Kap. 2.2.1).

Die Bestandsaufnahme wurde im März 2019 unter Verwendung des Kartierschlüssels für Biotope in Niedersachsen¹¹ durchgeführt.

Die im Rahmen des Gutachtens und der Vermessung aufgenommene Buche (Nr. 1040 AZ.18/2199), die mit ihrem Stamm außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 226/4 verortet wurde, ist mittlerweile gefällt worden.

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Die Hecken- und Baumbestände bieten Potenzial für Vögel. Ältere Bäume sowie die bestehenden Gebäude im Plangebiet können verschiedenen höhlenbauenden bzw. -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten Brut- und Quartierstandorte bieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der regelmäßigen Nutzung durch Liefer- und Kundenverkehr ist insgesamt von siedlungstoleranten und störungsempfindlichen Arten innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird für das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen sowie der potenziellen Tierarten als eher gering eingestuft.

¹⁰ Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.

¹¹ Drachenfels, Olaf. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.



Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

Für das Plangebiet liegen Baurechte durch die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 vor. Für den östlichen Teil ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für den westlichen Teil liegen mit der 4. Änderung Festsetzungen für ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor, ein Anpflanzgebot entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches für eine Strauchhecke sowie eine Erhaltungsbindung für zwei Einzelbäume.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Als Bodentyp ist gem. der BK 50 Mittlerer Podsol angegeben¹². Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits nachhaltig gestört.

Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt¹³.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächst gelegenen Oberflächengewässer als Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie¹⁴ sind die Nordener Leke Mittellauf in ca. 1.100 m nördlicher Richtung sowie die Südener Leke Mittellauf in ca. 825 m südlicher Richtung. Sie sind von der Planung nicht betroffen. Sie weisen ein schlechtes ökologisches Potenzial sowie schlechten chemischen Zustand auf.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Jade Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist ebenfalls als gut bewertet¹⁵.

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten ist gering¹⁶. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 201 bis 250 mm/a.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Varel“, Schutzzone IIIA¹⁷. Durch Rechtsverordnung festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet bzw. unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden¹⁸.

12 NIBIS@Kartenserver (2014): Bodenkarte von Niedersachsen BK 50. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019.

13 NIBIS@Kartenserver (2014): Altlasten. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019.

14 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff März 2019.

15 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff Mai 2019.

16 NIBIS@Kartenserver (2014): Hydrogeologie. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Mai 2019.

17 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hydrologie&bgLayer=Topographie-Grau&X=5914647.94&Y=439979.75&zoom=10&catalogNodes=&layers=TrinkwasserschutzgebieteWSG>. Abfrage März 2019.

18 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hydrologie&bgLayer=Topographie-Grau&X=5914647.94&Y=439979.75&zoom=10&catalogNodes=&layers=TrinkwasserschutzgebieteWSG>. Abfrage März 2019.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Grund- bzw. Oberflächenwasserverhältnisse nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima, Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen. Dieser ist geprägt durch eine allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude, erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s, infolgedessen ganzjährig guten Austauschbedingungen (Luftdurchmischung). Die Land-Seewind-Zirkulation tritt als wichtigstes lokales Windsystem hervor, kleinräumige, thermisch bedingte Austauschprozesse sind von geringer Bedeutung.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, sind klimarelevante Flächen (Waldflächen, größere gehölzbestandene Flächen) nicht herauszustellen.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 811 mm¹⁹.

Die durchschnittliche Sommertemperatur beträgt 13°C, die Wintertemperatur 4°C²⁰.

Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

2.1.5 Landschaft/Ortsbild

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe. Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude sowie Parkplätze und Zuwegung versiegelt. Das Gebiet ist insbesondere am nordwestlichen Rand eingegrünt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ist dem Siedlungsbereich von Obenstrohe eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes zugeordnet²¹.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

19 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Mai 2019.

20 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima: Temperatur 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Mai 2019.

21 Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung²².

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet²³.

Die nächst gelegenen Arbeitsstätten befinden sich östlich des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Discounter. Mit der Planung werden Arbeitsplätze innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt²⁴.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die Erschließungsanlagen zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im konkreten Fall bestehen keine besonderen Wechselwirkungen.

²² Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehberg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

²³ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

²⁴ NUMIS Kartenserver: WRRLL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff Mai 2019.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang).

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung eines Mischgebietes mit höherer GRZ sowie Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ bis auf 90% gegenüber dem Ursprungsplan.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgehend von dem Bestand werden mit der vorliegenden Planung in geringem Umfang bislang unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt und Gehölze entfernt.

Gegenüber den Ursprungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9. Weiterhin entfällt mit der Planung ein im

Ursprungsplan festgesetzter Einzelbaum. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung für Biotoptypen im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Die im Ursprungsplan enthaltene Anpflanzbindung für eine Zierhecke am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll soweit möglich während des Baus erhalten bleiben. Bei einer baubedingten Entfernung werden die Gehölze nachgepflanzt. Insgesamt wird im Vergleich zum Ursprungsplan die Breite der Anpflanzfläche auf 2 m erweitert und nach Süden verlängert. Weiterhin findet eine Eingrünung des Plangebietes zur L 819 statt.

Weiterhin wird eine erhaltenswerte Eiche im mit einem Stammdurchmesser von 1,40 m und einer Höhe von ca. 25 m zum Erhalt festgesetzt sowie ein Einzelbaum parallel zur L 819. Für den Verlust der verloren gehenden Dorflinde wird als Ersatz eine Anpflanzung im Norden des Geltungsbereiches vorgenommen.

Insgesamt werden für 7 Bäume Anpflanzbindungen festgesetzt. Pro 20 neu angelegte Stellplätze ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen. Die genannten vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen gleichen den Verlust der in der 3. Änderung vorgesehenen Anpflanzung von 9 Laubbäumen aus.

Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsbereiches) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Mit der Planung innerhalb des Siedlungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Gegenüber den Ursprungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9. Es ist daher von einer maximal zulässigen Versiegelung von 90% auszugehen.

Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Darum sind die Beeinträchtigungen als erheblich zu werten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich daher nicht.

Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Im Bestand ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft

Grundsätzlich sind durch Versiegelungen eine Minderung der Verdunstungsrate und ein Anstieg der Temperaturen im Bereich der versiegelten Flächen zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung ist durch zusätzliche Versiegelungen einer bereits größtenteils versiegelten Fläche ggf. von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Von einer Änderung

der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der bestehenden überwiegenden Versiegelung jedoch nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild

Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich mit der vorliegenden Planung keine gravierende Änderung des Ortsbildes. Erhebliche Auswirkungen werden nicht prognostiziert.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Ortsbild wird das Plangebiet nach Osten mit einer Anpflanzbindung durch heimische Gehölze abgeschirmt; weiterhin wird eine Durchgrünung durch Festsetzungen erzielt. Zudem wird eine maximale Bauhöhe festgelegt.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Lärm

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben²⁵. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, ob durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentes die umliegende, bestehende Wohnbebauung entsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beschrieben.

Die Prognoseergebnisse bzgl. der Beurteilungspegel zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die zusätzliche Geräuschbelastung des geplanten Vollsortimenters an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum weiterhin eingehalten werden. Im Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert um mindestens 0,5 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 4,3 dB an dem am stärksten belasteten Immissionsorten (IP 1/IP 7) unterschritten.

Die Prognoseergebnisse bez. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzgl. der Spitzenpegel ebenfalls an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte bzgl. Spitzenpegel werden gemäß Prognose im Tagzeitraum um mindestens 18,4 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 3,5 dB unterschritten.

Aus den oben genannten Ergebnissen auf der Basis der in diesem Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe ist der Betrieb des Vollsortimenters auf dem Plangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als zulässig anzusehen. Es sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Prognose der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters um weniger als ein Fünftel erhöht. Demnach wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht und somit sind gemäß Abschnitt 3.1.2 TA-Lärm keine gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung diesbezüglich durchzuführen.

²⁵ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der Planung bestehen weiterhin Sachgüter wie bauliche Anlagen (Einzelhandel) und der Parkplatz.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Festsetzung von Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt
- Pro 20 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen
- Festsetzung eines Einzelbaumes inkl. seines eingetragenen statisch wirksamen Wurzelbereiches zum dauerhaften Erhalt
- Dauerhafter Erhalt für Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als freiwachsende Hecke und deren dauerhafter Erhalt zur randlichen Eingrünung des Gebietes (Vorschläge zur Gehölzauswahl sind der Planzeichnung zu entnehmen).
- Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 20,01 m NHN und 8 m absoluter Höhe beschränkt (für Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen).

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Eiche Nr. 942 (Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2199) sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920

und der RAS-LP 4 entnommen werden. Gem. Baumgutachten²⁶ ist vor den Abrissarbeiten ein ortsfester Baumschutzzaun im 7 m-Radius um die Eiche zu erstellen. Sofern Wurzeln über den statisch wirksamen Wurzeltellerradius von 7 m vorhanden sind, können darüber hinausgehende Wurzeln freigelegt werden und in ein überbaubares Baumsubstrat der FLL-Bauweise II eingebettet werden. Die Krone der Eiche sollte eine Kronenpflege erhalten, um das Totholz und die unteren Schleppäste einzukürzen, damit bei den Bauarbeiten durch Bagger und ähnliche Baumaschinen keine Äste ausgerissen werden können.

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern und abzureißenden Gebäuden vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen und Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

2.3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Um festzustellen, in welchem Umfang zusätzlich zu den innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs festgesetzten bzw. vertraglich geregelten Maßnahmen externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, wird nachfolgend eine Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags²⁷ vorgenommen. Hierbei wird zunächst die Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand anhand der betroffenen Biotoptypen (Flächengröße x Biotopwertigkeit) bilanziert. In einem zweiten Schritt wird die Flächenwertigkeit für den Zustand nach Realisierung der Planung prognostiziert. Aus der Differenz der Flächenwertigkeiten ergibt sich der Kompensationsbedarf, der durch die Aufwertung einer externen Kompensationsfläche in entsprechendem Umfang ausgeglichen werden muss.

²⁶ Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.

²⁷ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover 2013

Für das Plangebiet bestehen mit der 3. Änderung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 bereits Planrechte. Die hier zulässigen Nutzungen bemessen sich nach den Festsetzungen der Bebauungspläne und sind somit als aktueller planungsrechtlicher Bestand in die Eingriffsregelung einzubeziehen.

Bestand		Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenwert
ohne altes Planrecht (versiegelt)		447	0	0
B 112-3. Änderung vom 13.06.2000 (für östlichen Teil)				
Mischgebiet GRZ 0,4	2.718			
max. 60% Versiegelung möglich		1.631	0	0
40% unversiegelt (Scherrasen GR)		1.087	1	1.087
B 112-4. Änderung vom 25.09.2003 (für westlichen Teil)				
Mischgebiet GRZ 0,3	5.535			
max. 45 % Versiegelung möglich		2.491	0	0
55% unversiegelt	3.044			0
davon Anpflanzgebot auf 175 m ²		175	2	350
davon Erhalt Baum		60	3	180
davon unversiegelt (Scherrasen GR)		2.809	1	2.809
<i>Zwischensumme</i>		8.700		4.426
zzgl. festgesetzter Einzelbaum des Siedlungsbereiches: HEB (Kronendurchmesser nach Vermessung 8 m)*		50	3	150
		8.750		4.576

*Einzelbäume sind nach Nds. Städtetag zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche zu berechnen; der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen

Planung		Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenwert
SO mit GRZ 0,4 (mit Überschreitung bis 0,9 zulässig)	8.700			
max. 90% Versiegelung möglich		7.830	0	0
10% unversiegelt	870			0
davon Erhalt und Anpflanzung (Zierhecke)*		295	2	590
davon Anpflanzung (Zierrasen)		83	1	83
davon Erhalt		60	3	180
davon unversiegelt (Scherrasen)		432	1	432
<i>Zwischensumme</i>		8.700		1.285
Erhalt eines Einzelbaumes des Siedlungsbereiches: HEB (Kronendurchmesser nach Vermessung 20m)*		314	4	1.256
		9.014		2.541

Differenz 2.035

Weiterhin werden für insgesamt 7 Bäume Anpflanzbindungen festgesetzt, darunter auch als Ersatz für die mit der Planung verloren gehende „Dorflinde“. Pro 20 neu angelegte Stellplätze ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen. Die genannten vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen

gleichen den Verlust der in der 3. Änderung vorgesehenen Anpflanzung von 9 Laubbäumen aus.

Die Planung führt zu einem Defizit von 2.035 Werteinheiten. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen zur externen Kompensation

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „*Alte Sielweide/ Rabenteich*“ im Norden des Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen umgesetzt.

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 2.035 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.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Die Stadt Varel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor Haar + Egerer Gbr, den Bebauungsplan Nr. 112 zu ändern, um die Umsiedlung und den Neubau eines Vollsortimenters in Varel Obenstrohe von der Mühlenteichstraße an die Wiefelsteder Straße durchzuführen und planungsrechtlich abzusichern.

Die geplante Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel in der Ortslage Obenstrohe bei. Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten sind die Richtlinien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die regionalen Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen.

Der geplante Lebensmittelsupermarkt entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den Zentralen Versorgungsbereich Obenstrohe. Das Planvorhaben ist zudem konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel 2011.

Die Umsiedlung und der Neubau eines Vollsortimenters von der Mühlenteichstraße an die Wiefelsteder Straße ist vorgesehen, da der Markt modernisieren möchte, das Warenangebot vergrößern sowie erweitern und den vorhandenen SB-Verbrauchermarkt insgesamt am neuen

Standort auf einen markt- und wettbewerbsfähigen Größenstandard bringen will. Vorgesehen ist zudem die Ergänzung mit einem Backshop und begleitendem Caféangebot.

Der neue Standort befindet sich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel innerhalb einer Potenzialfläche für die Nahversorgung im Ortsteil Obenstrohe. Für den Altstandort wird im Zuge einer begleitenden Bauleitplanung eine wohnbauliche Nachnutzung abgesichert.

Innerhalb des Plangebietes werden Gehölzbestände dauerhaft erhalten bzw. neu angepflanzt.

Es ergeben sich keine Standortalternativen.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach Kenntnisstand nicht zum Einsatz.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme wurde im März 2019 unter Verwendung des aktuellen Kartierschlüssels für Biotope in Niedersachsen²⁸ durchgeführt. Hierin sind alle in Niedersachsen vorkommenden Biotope definiert. Der Kartierschlüssel dient als landeseinheitliche Grundlage für alle Biotopkartierungen in Niedersachsen. Der Schlüssel berücksichtigt neben dem gesetzlichen Biotopschutz auch besonders geschützte Lebensraumtypen gem. der FFH-Richtlinie.

Zur Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zur Eingriffsbilanzierung wurde das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages²⁹ herangezogen, das die Biotoptypen einer Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert, maximal 5 für besondere Biotoptypen) zuordnet. Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt.

- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.

²⁸ Drachenfels, Olaf. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

²⁹ Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Niedersächsischer Städtetag, 9. Überarbeitete Auflage 2013.

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem³⁰ ausgewertet. Weiterhin wurden die Umweltkarten Niedersachsens ausgewertet³¹

Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland³² und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2003 bzw. Entwurf Januar 2019.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbe- reich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Pla- nung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen ge- mäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet wer- den.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinde- rungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vor- gesehen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zustän- digen gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Boden- veränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland benachrichtigt.
- Die Stadt Varel wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über un- vorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies doku- mentieren.

30 NIBIS@Kartenserver

31 <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

32 Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Varel beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 112 zu ändern, um die Umsiedlung und den Neubau eines EDEKA Marktes in Varel Obenstrohe durchzuführen und planungsrechtlich abzusichern. Dieser Einzelhandelsbetrieb möchte modernisieren, das Warenangebot vergrößern sowie erweitern und den vorhandenen SB-Verbrauchermarkt insgesamt am neuen Standort auf einen markt- und wettbewerbsfähigen Größenstandard bringen. Vorgesehen ist zudem die Ergänzung mit einem Backshop und begleitendem Caféangebot.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich ein Mischgebiet dar. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 geben der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 sowie die darauf erfolgten Änderungen planungsrechtliche Vorgaben, mit der die heutige Zielsetzung einer Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nicht zu realisieren wären. Die Zielsetzung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Zuge der 42. Änderung in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt auf 8.700 m² ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel fest. Davon werden ca. 438 m² dauerhaft zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe. Das Plangebiet ist überwiegend durch einen ehemaligen Landgasthof mit Diskothek und einem Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Parkplätzen und Zuwegung versiegelt. Der nördliche Teil ist durch Gehölze eingegrünt. Diese bestehen aus Heckenstrukturen als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung bzw. Baumgruppen.

Im Hinblick auf eine mögliche Erhaltung von einzelnen Bäumen wurde ein Gutachten erstellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Eiche (im Baumbestandsverzeichnis 18/2199) mit einem Stammdurchmesser von 1,40 m und einer Höhe von ca. 25 m. Der statisch wirksame Wurzelteller-Radius beträgt 7 m. Die Eiche wird zum Erhalt festgesetzt.

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Die Hecken- und Baumbestände bieten Potenzial für Vögel. Ältere Bäume sowie die bestehenden Gebäude im Plangebiet können verschiedenen höhlenbauenden bzw. -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten Brut- und Quartierstandorte bieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der regelmäßigen Nutzung durch Liefer- und Kundenverkehr ist insgesamt von siedlungstoleranten und störungsempfindlichen Arten innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Für das Plangebiet liegen Baurechte durch die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 vor. Für den östlichen Teil ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für den westlichen Teil liegen mit der 4. Änderung Festsetzungen für ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor, ein Anpflanzgebot entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches für eine Strauchhecke sowie eine Erhaltungsbindung für zwei Einzelbäume.

Aufgrund der bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits nachhaltig gestört. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Varel“, Schutzzone IIIA. Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, sind klimarelevante Flächen (Waldflächen, größere mit Gehölzen bestandene Flächen) nicht herauszustellen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland dem Siedlungsbereich von Obenstrohe eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes zugeordnet.

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die Erschließungsanlagen zu nennen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

Bei Durchführung der Planung lässt der Bebauungsplan gegenüber den bestehenden Baurechten eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9. Weiterhin entfällt mit der Planung ein im Ursprungsplan festgesetzter Einzelbaum. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung für Biotoptypen im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsbereiches) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert.

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, ob durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentes die umliegende, bestehende Wohnbebauung entsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beschrieben.

Die Prognoseergebnisse bzgl. der Beurteilungspegel zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die zusätzliche Geräuschbelastung des geplanten Vollsortimenters an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum weiterhin eingehalten werden.

Aus den oben genannten Ergebnissen auf der Basis der in diesem Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe ist der Betrieb des Vollsortimenters auf dem Plangebiet aus immissionschutzrechtlicher Sicht als zulässig anzusehen. Es sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Prognose der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters um weniger als ein Fünftel erhöht. Demnach wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht und somit sind gemäß Abschnitt 3.1.2 TA-Lärm keine gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung diesbezüglich durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Hierbei handelt es sich v.a. um Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und dreier Einzelbäume, um Anpflanzung von Hecken sowie Einzelbäumen auf dem Parkplatz. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 8 m absolut beschränkt und mit max. 20,01 m NHN festgesetzt.

Trotz vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung führt die Planung zu einem Defizit von 2.035 Wertenheiten. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ im Norden des Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen umgesetzt.

In Bezug auf anderweitige Planungsmöglichkeiten befindet sich der neue Standort gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel innerhalb einer Potenzialfläche für die Nahversorgung im Ortsteil Obenstrohe. Für den Altstandort wird im Zuge einer begleitenden Bauleitplanung eine wohnbauliche Nachnutzung abgesichert. Innerhalb des Plangebietes werden Gehölzbestände dauerhaft erhalten bzw. neu angepflanzt. Es ergeben sich keine Standortalternativen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019
- Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“-Baumgutachten. Stand 25.10.2018.
- Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015.
- Landkreis Friesland (2018): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland Vorentwurf 2018, Entwurf Januar 2019
- Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem³³ sowie der Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz³⁴ ausgewertet.

³³ NIBIS@Kartenserver, Abfrage Mai 2019.

³⁴ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

Anhang zum Umweltbericht

Anhang 1 zum Umweltbericht: Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Gegenüber den Ursprungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Gegenüber den Ursprungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9. Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Hinsichtlich des Lärms sind keine Festsetzungen erforderlich. Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der vorliegenden Planung ist durch zusätzliche Versiegelungen ggf. von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Von einer Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der bestehenden überwiegenden Versiegelung jedoch nicht auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsbereiches) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.	
Pflanzen	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Gegenüber den Ursrungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung zu. Es ergeben sich relevante Auswirkungen auf Pflanzen.	
Fläche	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Gegenüber den Ursrungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung zu. Es ergeben sich relevante Auswirkungen auf die Fläche.	
Boden	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Gegenüber den Ursrungsplänen lässt der Bebauungsplan eine höhere Versiegelung aufgrund einer höheren Grundflächenzahl (0,4 statt ursprünglich 0,3) zu sowie aufgrund einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,9.	
Wasser	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.	
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Mit der vorliegenden Planung ist durch zusätzliche Versiegelungen einer bereits größtenteils versiegelten Fläche ggf. von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen.	
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Mit der vorliegenden Planung ist durch zusätzliche Versiegelungen einer bereits größtenteils versiegelten Fläche ggf. von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich mit der vorliegenden Planung keine Änderung des Ortsbildes.
biologische Vielfalt	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind durch die Planung nicht zu erwarten.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Die mit der Planung verbundenen Nutzungsänderungen führen nicht zu immissionsschutzrechtlich erforderlichen Festsetzungen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planänderung wird weiterhin baulicher Bestand als sonstige Sachgüter bestehen.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien													
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbare Energien verstärkt. Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzu-

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen wenden.	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 2017 (Fort-schreibung Landschaftsrahmenplan 2015) wird für das Plangebiet als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung angegeben, wobei ein hoher Anteil an zu entwickelnden Vegetationselementen herausgestellt wird. Die vorliegende Planung mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen bzw. der Anpflanzung wider-spricht den Zieldarstellungen nicht.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissions-grenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

