



Bebauungsplan Nr. 222

Seniorenzentrum Waldviertel



Begründung (Teil 1)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 16.04.2020



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

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

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

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Planungsgrundlagen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.2 Planungsrechtliche Situation	2
2.3 Bestandssituation	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Inhalte des Bebauungsplanes	8
4.1 Bauflächen	8
4.2 Stellplätze	10
4.3 Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand	11
4.4 Flächenbilanz	12
5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	12
5.1 Verkehrliche Belange	12
5.2 Natur- und Landschaftsschutz	13
5.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	14
5.4 Waldrecht	15
5.5 Belange des Immissionsschutzes	16
5.6 Wasserwirtschaft	18
5.7 Ver- und Entsorgung	19
5.8 Abfallwirtschaft	20
5.9 Bodenschutz / Altablagerungen	20
5.10 Bau- und Bodendenkmalschutz	20
6. Planungsalternativen	20
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	21
8. Hinweise	21

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 222 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 14.06.2017), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 405/2016), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich der *Karl-Nieraad-Straße* bzw. westlich der *Waldstraße* im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne am westlichen Rand des Vareler Stadtgebietes. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 40/17 der Flur 1, Gemarkung Varel - Stadt (Vorhabenfläche) mit einer Größe von rund 1,3 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

2.2 Planungsrechtliche Situation

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

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

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020) Landkreis Friesland

Das RROP wurde in den letzten Jahren durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Am 18.03.2020 hat der Kreistag hierfür den Satzungsbeschluss gefasst. Die Satzung zum RROP 2020 tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung im Amtsblatt des Landkreises Friesland in Kraft.

Die im RROP 2020 formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

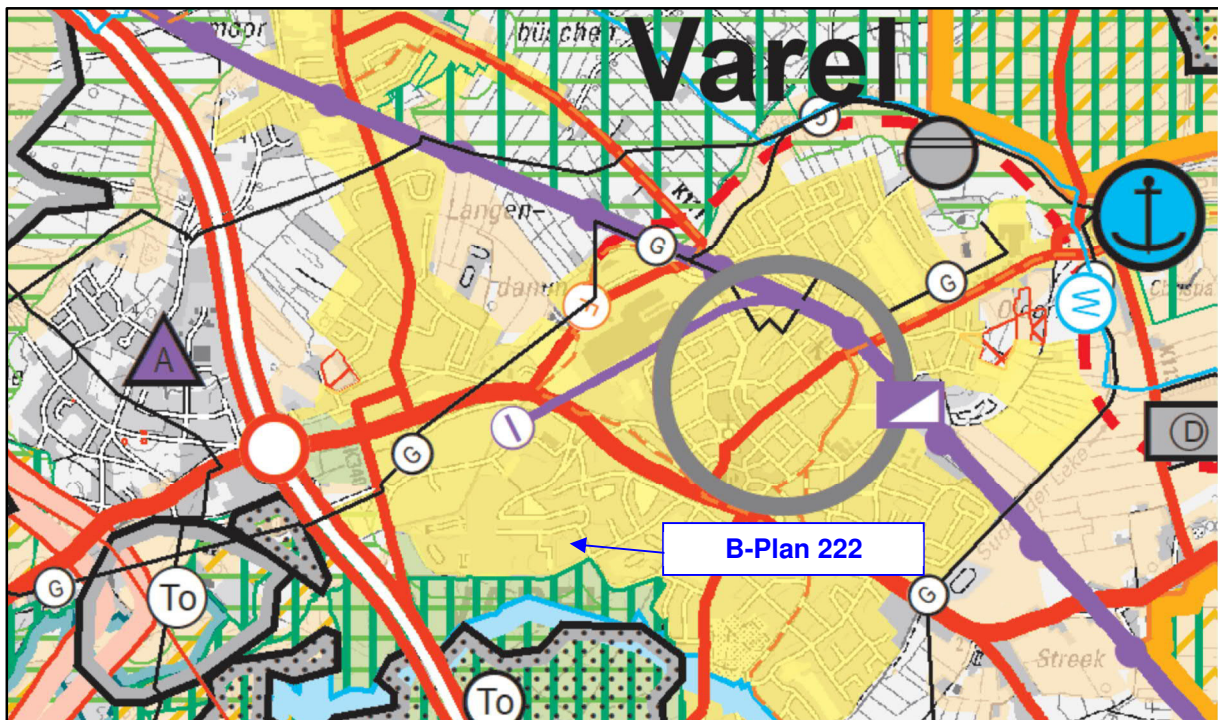


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen.

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

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

Vorbereitende Bauleitplanung

Derzeit deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 222 nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dar (siehe nachfolgende Karte).

Da nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 28. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

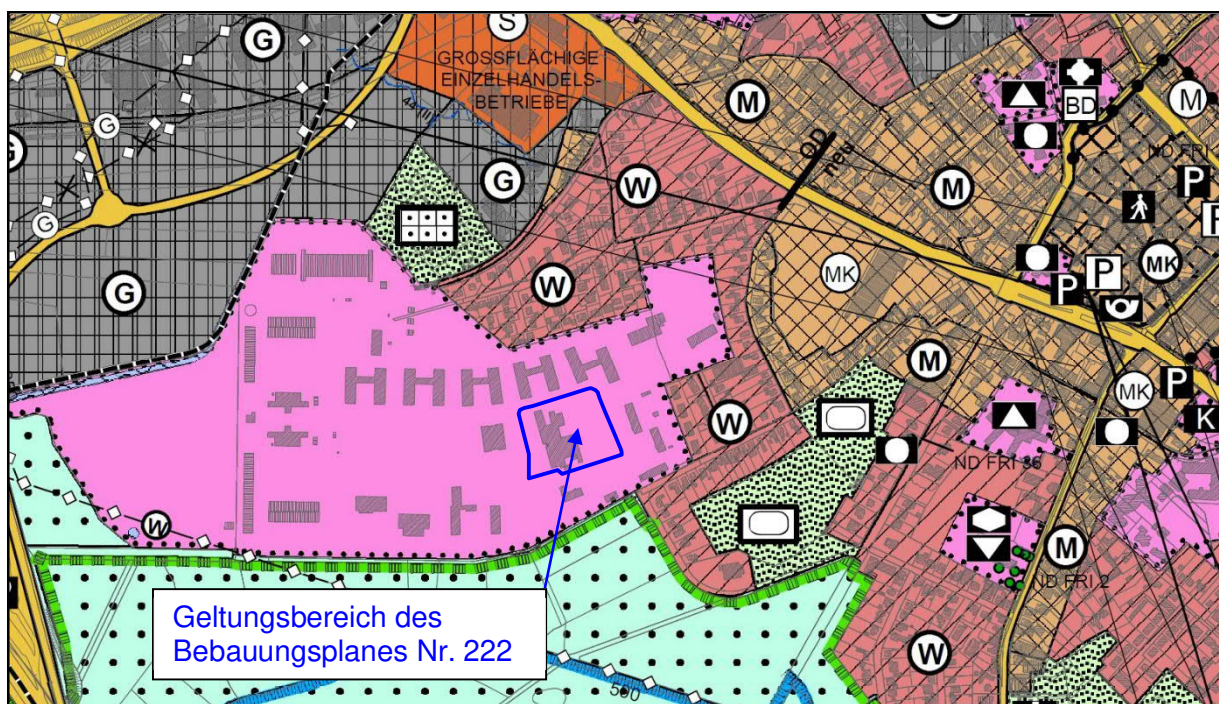


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

Es grenzen folgende Bebauungspläne an:

- nördlich und östlich der Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“,
- westlich der Bebauungsplanes Nr. 228 „Hospiz“,
- südlich der Bebauungsplan Nr. 208 „Friesland Kaserne Süd“.

2.3 Bestandssituation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, ist die vom Vorhaben betroffene Fläche als Siedlungsbrache einzustufen. Das bis vor kurzem noch auf dem Gelände stehende Kasino - Gebäude aus der Zeit der Kasernennutzung wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Gleiches gilt für die unterirdischen Bunkeranlagen westlich und östlich davon.

Die das ehemalige Gebäude umgebenden Freiflächen stellen sich als Rasenflächen dar, auf denen insbesondere an den Gebietsrändern alter Baumbestand vorzufinden ist. An der Ostseite ist eine gepflasterte Parkplatzfläche vorhanden, die von Bäumen und Sträuchern gesäumt wird. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens sind auf der Pflasterfläche junge Bäume herangewachsen, so dass dort in Verbindung mit den benachbarten Gehölzstrukturen eine Fläche entstanden ist, die gemäß § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen ist.



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich

Der Planbereich wird an der Nordseite von der Haupteerschließungsstraße des Konversionsgebietes, der *Karl-Nieraad-Straße* tangiert. Östlich schließt sich die *Waldstraße* an. Daran jeweils anschließend entsteht derzeit ein Allgemeines Wohngebiet. Im Mischgebiet südlich der Vorhabenfläche hat sich zwischenzeitlich ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Auf dem westlich gelegenen Grundstück wurde vor kurzem ein Hospizgebäude in Betrieb genommen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet soll ein Projekt verwirklicht werden, das zum einen den Betrieb eines Seniorenwohnheims und zum anderen Einrichtungen für die Tagespflege umfasst. Die dafür notwendigen Räumlichkeiten werden in zwei Baukörpern untergebracht, die über Eck angeordnet werden (siehe nachfolgende Abbildung).

Für das nordöstlich gelegene Gebäude ist eine Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss mit einer Höhe von 9,50 m vorgesehen. Der südwestliche Baukörper wird drei Geschosse plus einem Staffelgeschoss aufweisen, wobei eine Höhe von 12,50 m erreicht wird. Diese Abstufung hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgt, um eine Verträglichkeit mit der Wohnbebauung nördlich der *Karl-Nieraad-Straße* sicherzustellen. Weiterhin sollen zwei eingeschossige Funktionsgebäude (Müllsammelstelle, Garagen) entstehen.



Abb. 5: Vorläufiger Lageplan zum Vorhaben (Stand 26.02.2019); Verfasser: KAPELS ARCHITEKTEN, ZETEL

Die Realisierung des Projektes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei sich der Vorhabenträger in beiden Abschnitten eine spätere Erweiterung der Baukörper vorbehält.

Im südöstlichen Bereich des Baugrundstücks werden die notwendigen Kfz-Stellplätze untergebracht. Der Gehölzbestand rund um die Parkplatzfläche aus der Zeit der militärischen Nutzung bleibt ebenso erhalten, wie der Baumbestand im nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Planbereich.

Das vorgestellte Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur geschaffen wird. Aufgrund des demografischen Wandels besteht ein hoher Bedarf an Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige.

Mit der Standortwahl für das Vorhaben wird ein weiterer Bereich des ehemaligen Kasernengeländes einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt, was aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist. Mit den benachbarten Nutzungen Kita und Hospiz entsteht somit südlich der *Karl-Nieraad-Straße* ein soziales Zentrum.

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

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung am Rand des Stadtkerns von Varel,
- Revitalisierung einer Militärbrache,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Pflege-, Betreuungs- und Dienstleistungsbereich.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Planbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen wie folgt weiter konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. ein Alten- und Pflegeheim,
2. eine Einrichtung für die Tagespflege von Senioren,
3. seniorengerechte Wohnungen und Appartements für Betreutes Wohnen (Service-Wohnen),
4. Aufenthalts-, Sport- und Therapieräume,
5. eine Praxis für Physiotherapie,
6. Räume und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung der Anlage,
7. Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal.

Mit den zulässigen Nutzungen wird den Bauabsichten des Vorhabenträgers entsprochen. Gleichzeitig entspricht die angestrebte Nutzung dem Konversionskonzept der Stadt Varel für das Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs für das Projekt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ergänzend dazu wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind dabei nur die Flächen der Vollgeschosse einzurechnen.

Im Sonstigen Sondergebiet sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch nur eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Da jedoch die beiden geplanten Baukörper dieses Maß überschreiten, wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert wird:

Nr. 2 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäude mit einer maximalen Länge von 80 m zulässig.

Im nördlichen Geltungsbereich, im Übergangsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet, sind nur zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Für den südlichen Bereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei (III) begrenzt. Gleichzeitig erfolgt jeweils eine Höhenbeschränkung für die Gebäude. Im Bereich der Zweigeschossigkeit beträgt die zulässige Gebäudehöhe 19,50 m über NN, im Bereich der Dreigeschossigkeit 22,50 m über NN. Die Höhenbegrenzung wird mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 3 wie folgt geregelt:

Nr. 3 Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NN-Höhen angegeben.

Das anstehende Gelände liegt auf einem Höhenniveau von rund 10 m über NN, wobei es nach Norden leicht abfällt. Somit können die Gebäude eine Höhe von 9,50 m bzw. 12,50 m über Gelände aufweisen. Zwecks leichter Orientierung sind in der Planzeichnung mehrere Höhenpunkte angegeben.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen wie folgt reglementiert:

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Danach sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden überall im Plangebiet zulässig, lediglich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der *Karl-Nieraad-Straße* sind sie nicht zulässig. Der Straßenseitenstreifen soll aus Gründen der Ortsbildpflege und der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

Überbaubare Bereiche

Es werden überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die Realisierung der geplanten Gebäude ausreichend dimensioniert sind. Der Bauteppich wird mit einer Baugrenze eingefasst. Durch die Aufteilung in zwei getrennte Bereiche ergibt sich für das Zentrum des Baugrundstückes eine reizvolle Innenhofsituation.

4.2 Stellplätze

Wie die nachfolgende Aufstellung zeigt, ergibt sich gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6.7.2016) nach Fertigstellung beider Bauabschnitte, einschließlich möglicher Erweiterungen, ein Bedarf von **22 Stellplätzen** für die Senioren- und Pflegeeinrichtung.

Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf für PKW:

Altenwohnheim

Herangezogen wird hierzu Punkt 1.8 Altenwohnheime mit

1 Estpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mind. 3 Estpl. (i. M. = 1 Estpl. je 12 Betten)

Tagespflege

Aus der Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO lässt sich kein Einstellplatzbedarf ableiten. Gemäß Punkt 2 der Ausführungsbestimmungen ist für Sonderfälle, die in der Tabelle der Richtzahlen nicht erfasst sind, der Einstellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Einstellplatzbedarf zu ermitteln.

Herangezogen wird hierzu Punkt 2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein mit

1 Estpl. je 30 bis 40 m² Nutzfläche (i. M. = 1 Estpl. je 35 m² Nutzfläche)

Berechnung des Stellplatzbedarfs für Bauabschnitt 1 und 2, einschl. Erweiterungen:

Altenwohnheim

maximale Bettenzahl: 196 Betten

196 Betten / 1 Estpl. pro 12 Betten = **17 Estpl.** (Bedarf Altenwohnheim)

Tagespflege

maximale Nutzfläche der Büro- und Verwaltungsräume: 187 qm

187 qm Nutzfläche / 1 Estpl. pro 35 qm Nutzfläche = **5 Estpl.** (Bedarf Tagespflege)

Im Bebauungsplan wird innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes eine rund 940 qm große Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen. Hier können vier behindertengerechte Parkplätze (Breite 3,50 m) und achtundzwanzig normale Parkplätze (Breite 2,80 m) realisiert werden (siehe Abb. 5). Damit wird der Bedarf gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6.7.2016) für die Senioren- und Pflegeeinrichtung bereits ausreichend abgedeckt. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt von der *Waldstraße* aus.

Darüber hinaus ist auf dem Gelände die Anlage von 23 weiteren Stellplätzen vorgesehen. Diese sollen das Parkplatzangebot insbesondere für Mitarbeiter der Einrichtung ergänzen. Da deren genaue Lage jedoch noch nicht abschließend bekannt ist, wird für diese auf eine konkrete Standortausweisung im Bebauungsplan verzichtet.

4.3 Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand

Um die Belange des Baumschutzes bei der Planung angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld der Planung eine Einmessung des erhaltenswerten Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt.

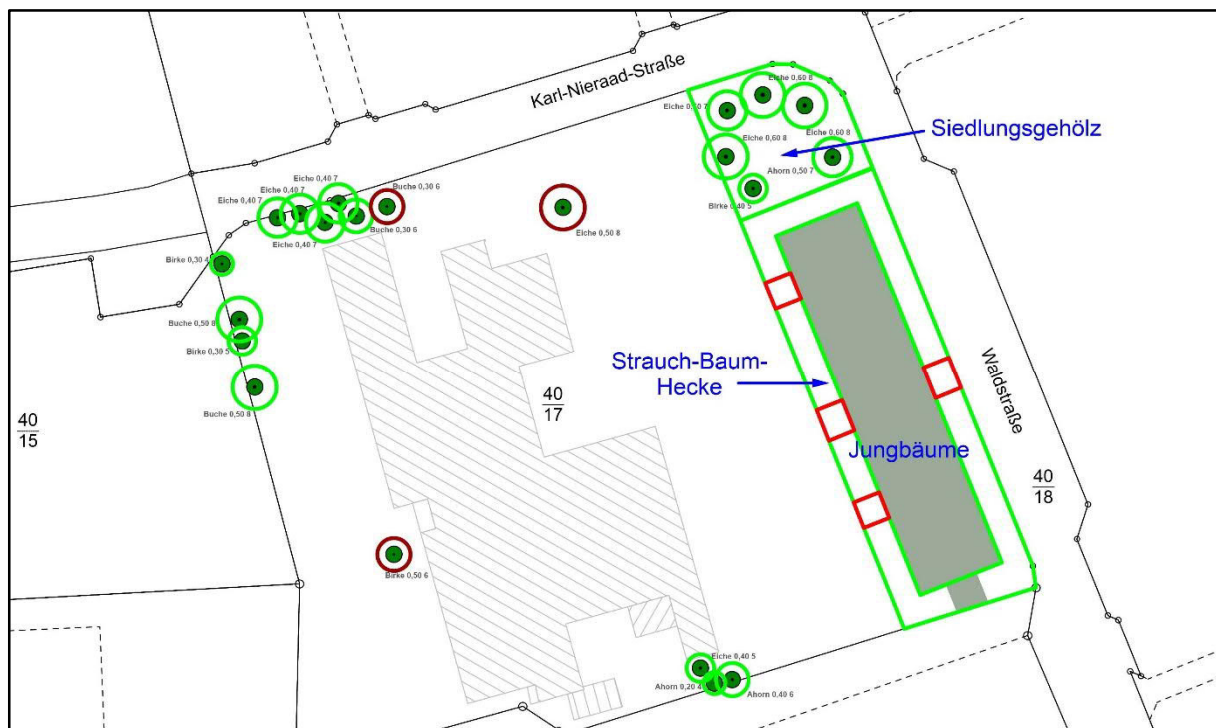


Abbildung 6: Ergebnisse der Baumbestandseinmessung

Aus der vorstehenden Kartierung sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme ersichtlich. Aus der Kartierung ist auch ersichtlich, welche Bäume entfernt werden müssen, da sie innerhalb der vorgesehenen Bauflächen oder im Bereich einer neuen Zuwegung stehen (Eintragung in rot). Gleiches gilt für die Durchbrüche bei der Strauch-Baum-Hecke. Die restlichen Bäume (Grüneintragung) können grundsätzlich bestehen bleiben.

Somit werden die in der Karte grün gekennzeichneten Einzelbäume und die Strauch-Baum-Hecke rund um den Parkplatz aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Ortsbildpflege mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Gleichzeitig wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 erreicht, dass abgestorbene Bäume ersetzt werden müssen und dass die Kronentraufbereiche vor Versiegelungen geschützt werden. Sie lautet wie folgt:

Nr. 5 Erhaltungsgebot für den Baumbestand

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

Der Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume ist in der gekennzeichneten Fläche von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

4.4 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 12.945 qm

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO): ca. 12.945 qm

davon

Flächen mit Pflanzeerhaltungsgebot ca. 870 qm

5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

5.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die Bauflächen im Plangebiet werden von der *Karl-Nieraad-Straße* bzw. der *Waldstraße* aus erschlossen. Die Hauptzufahrt wird an der Ostseite des Vorhabengrundstücks angelegt. Eine weitere Anbindung erfolgt an der Nordseite, wobei diese nur für Rettungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Müllabfuhr vorgesehen ist. Die beiden anliegenden Straßen sind ausreichend dimensioniert für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion.

Das gilt auch für den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der sich nach Realisierung der Senioren- und Pflegeeinrichtung ergibt. Für das Vorhaben werden nach Fertigstellung aller Bauabschnitte unter Zugrundelegung der Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6.7.2016) für das Seniorenwohnen 17 Stellplätze benötigt. Für die Tagespflege kommen 5 weitere Stellplätze hinzu. Somit müssen 22 Parkplätze für Bewohner und Gäste der Einrichtung zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Nutzerstruktur der Senioren- und Pflegeeinrichtung ist davon auszugehen, dass ein Stellplatz maximal 4 Fahrbewegungen am Tag generiert, so dass sich 88 Fahrten pro Tag ergeben (22 Parkplätze x 4 Fahrbewegungen am Tag).

Im Endausbauzustand werden rund 50 Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterinnen in der stärksten Schicht in der Einrichtung tätig sein. Geht man davon aus, dass zwei Drittel mit dem Kfz zur Arbeit fahren, ergibt sich ein Bedarf von weiteren 33 Stellplätzen. Ausgehend von einem Dreischichtenbetrieb ist zu erwarten, dass durch jeden Parkplatz 6 Fahrbewegungen am Tag erzeugt werden, was zu insgesamt 198 Fahrten am Tag führt.

Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte wird sich die Verkehrsmenge auf der *Waldstraße* somit um insgesamt 286 (88 + 198) Fahrbewegungen am Tag erhöhen. Diese Größenordnung kann das lokale Straßennetz problemlos aufnehmen. Im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr wird nur ein geringer Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der neuen Einrichtung zu verzeichnen sein.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz

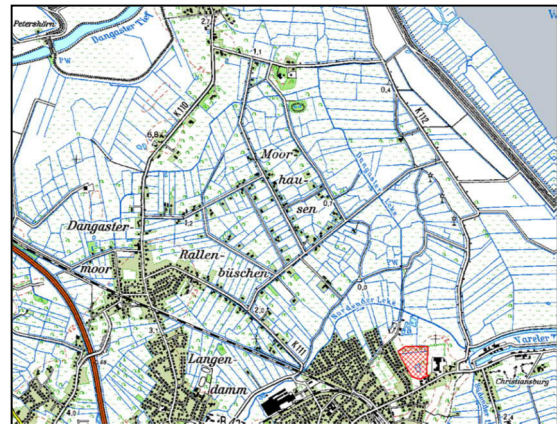
Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Nr. 222 und zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt. Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 222 werden grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich wird auf den städtischen Flächenpool *Alte Sielweide / Rabenteich* am Nordrand des Vareler Stadtgebietes westlich des Geländes der *Fa. Bahlsen* zurückgegriffen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha.

Die Lage des Flächenpools (Schraffur) ist im nebenstehenden Übersichtsplan dargestellt (Grundlage: TOP 50 Niedersachsen/ Bremen. Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. CD-ROM 2003). Teilflächen des Flurstücks sind als Ausgleichsflächen bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der 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 **1.220 Werteinheiten** wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der geänderte Kontostand der Werteinheiten für den Flächenpool ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Kosten der durchzuführenden ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger zu tragen. Er wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen. Weitere Einzelheiten zu den externen Kompensationsmaßnahmen zum anstehenden Bebauungsplan werden vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser ist der unteren Naturschutzbehörde in Kopie zu überlassen.

5.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das Plangebiet eine standortbezogene Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese wird im Kapitel 3.2 des Umweltberichtes dokumentiert. Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanaufstellung entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich der Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen einzuhalten.

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

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahme zum Artenschutz kann von einer Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ausgegangen werden. Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben. Damit wird dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG auch planungsrechtlich entsprochen.

5.4 Waldrecht

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



Abbildung 7: Fläche der geplanten Waldumwandlung

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

Bei der am 27.04.2018 durchgeführten Ortsbegehung mit dem Vertreter des Forstamtes Neuenburg (Herr Krause) wurde fachlich festgestellt, dass es sich um eine Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG handelt. Diese setzt sich zusammen aus einer älteren Strauch-Baum-

Hecke, die als Umrandung der Stellplatzanlage diene, dem sich nördlich anschließenden Siedlungsgehölz und aus dem gepflasterten Parkplatz, auf dem sich in den letzten 10 Jahren verschiedene Laubbäume, insbesondere Birken und Weiden, angesiedelt haben.

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

Die angestrebte Waldumwandlung soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 abgehandelt werden. Dabei sind insbesondere Regelungen für eine angemessene Ersatzaufforstung zu treffen. Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen kann der Ersatz im Verhältnis 1 : 1 erfolgen.

Der Vorhabenträger wird beim Landkreis Friesland (Untere Naturschutzbehörde) einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG stellen. Die notwendige Ersatzaufforstung soll vom Forstamt Neuenburg durchgeführt werden. Das Forstamt bietet die Möglichkeit an, den Waldersatz durchzuführen, wenn der Ersatzpflichtige dafür die Kosten übernimmt. Von dieser Option will der Vorhabenträger Gebrauch machen. Er hat mit dem Forstamt Neuenburg einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem der Standort, die Art und der Umfang der Ersatzaufforstung, die langfristige Absicherung sowie die Kostenübernahme geregelt werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

Für die Einstellung der Belange des Immissionsschutzes wurde kein separates Lärmschutzgutachten erstellt, da bereits bei der Aufstellung des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“ die Lärmsituation hinlänglich untersucht wurde. Die dort gewonnenen Erkenntnisse werden sinngemäß in die anstehende Planung eingestellt.

Gewerbelärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 164, Nr. 122 und Nr. 205 sich im Plangebiet tagsüber maximale Beurteilungspegel von $L_{r, \text{tags}} = 49 \text{ dB(A)}$ und nachts von $L_{r, \text{nachts}} = 36 \text{ dB(A)}$ auf Höhe des 1. Obergeschosses ergeben. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um mind. 4 dB(A) unterschritten. Da die Bauflächen des hier anstehenden Bebauungsplanes Nr. 222 einen noch größeren Abstand zu den Lärmquellen einhalten, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht von unzuträglichem Gewerbelärm betroffen ist.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde im Lärmschutzgutachten zum B-Plan Nr. 220 die *Karl-Nieraad-Straße* als Lärmquelle untersucht. Als Vorbelastung floss der Verkehrslärm, der durch die Autobahn A 29 und durch die Bundesstraße 437 (*Bürgermeister-Heidenreich-Straße*) erzeugt wird, in die Berechnungen mit ein.

Aus den Berechnungsergebnissen lässt sich ableiten, dass das Plangebiet entlang der *Karl-Nieraad-Straße* in einer Breite von rund 28 m bis 30 m im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 liegt, der Bereich dahinter im Lärmpegelbereich I. Um die zukünftigen Nutzer im Sondergebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt. Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	bis 55	56 - 60
Lärmpegelbereich (LPB)	I	II
Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$		
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	30
für Büroräume und ähnliches	-	30

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 wie folgt geregelt:

Nr. 6 Passiver Lärmschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) I bis II gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB I 30 dB und im LPB II 30 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Stadt Varel nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich ggf. auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung die Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile von Wohngebäuden für die Lärmpegelbereiche I und II bereits erfüllt werden.

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht ansässig.

5.6 Wasserwirtschaft

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

Oberflächenentwässerung

Die schadloße Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist bereits gesichert. Für das Gebiet der ehemaligen Friesland-Kaserne wurde zu Beginn der Konversionsmaßnahmen ein neues Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das alle Flächen umfasst, für die der städtebauliche Rahmenplan eine neue bauliche Entwicklung vorsieht. Bei der Berechnung der notwendigen Kapazitäten wurde somit auch das hier anstehende Plangebiet berücksichtigt. Das Konzept wurde zwischenzeitlich in weiten Teilen baulich umgesetzt.

Der Hauptsammelkanal verläuft durch die *Karl-Nieraad-Straße* entlang der natürlichen Neigung des Geländes nach Westen und gibt das Wasser in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken ab. Von dort wird das Wasser gedrosselt in den Vorfluter, die Norden-der-Leke, eingeleitet.

Schmutzwasserentsorgung

Die Vorhabenfläche soll an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angeschlossen werden. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Straßenkörper der *Karl-Nieraad-Straße*. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.

Wasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet soll an das vorhandene Trinkwassernetz der EWE NETZ GmbH angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Die Wasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Trasse der *Karl-Nieraad-Straße* erfolgen. Die leitungsabhängige und leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wird im Zusammenwirken der Stadt Varel, der EWE NETZ GmbH und der örtlichen Feuerwehr rechtzeitig vor Baubeginn geregelt.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung zu berücksichtigen. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

5.7 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas soll durch die EWE NETZ GmbH erfolgen. Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist ebenfalls die EWE NETZ GmbH. Es ist weiterhin vorgesehen, die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen nach § 78 TKG durch die Deutsche Telekom AG vornehmen zu lassen.

5.8 Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Kantinenabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

5.9 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Boden-schutzbehörde, zu informieren.

5.10 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8 - Hinweise).

6. Planungsalternativen

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

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird eine seit Aufgabe der Frieslandkaserne entstandene Brachfläche revitalisiert. Die neuen Nutzungen (Seniorenwohnen und Tagespflege) werden das Angebot an sozialer Infrastruktur in Varel sinnvoll ergänzen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplaninhaltes wird es zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen, doch liegt die Verkehrsmengenerhöhung noch in einer Größenordnung, die vom lokalen Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann. Eine unzuträgliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des Standortes innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Varel gehen der freien Landschaft und auch der Landwirtschaft keine Flächen verloren.

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

Aufgrund der Planungsziele muss eine rund 2.700 qm große Waldfläche entwidmet werden. Dieser Verlust wird jedoch durch eine adäquate Ersatzaufforstung ausgeglichen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass ein nicht unerheblicher Teil des Gehölzbestandes erhalten bleibt, allerdings ohne den rechtlichen Status einer Waldfläche gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG.

8. Hinweise

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

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

Brandschutz

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

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

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

Maßnahmen zum Artenschutz

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

Kampfmittel

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

DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Waldersatz

Die Gehölzbestände am Ostrand des Plangebietes, einschließlich der ehemaligen Parkplatzfläche, sind gemäß § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen. Dessen Größe beträgt 2.700 qm. Da dieser Wald nunmehr aufgegeben werden soll, ist eine entsprechende Ersatzaufforstung vorzunehmen. Hierzu hat der Grundstückseigentümer einen Vertrag mit den Niedersächsischen Landesforsten - Forstamt Neuenburg abzuschließen, in dem die Ersatzaufforstung abschließend geregelt wird.

Beschränkung der Rodungszeiten

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

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 222 durchzuführen. Diese sollen gemäß Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt durchgeführt werden. Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger zu regeln.

Baumersatz

Als Ersatz für die Einzelbäume, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 12 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger zu regeln.



28. Änderung des Flächennutzungsplanes und

Bebauungsplan Nr. 222

„Seniorenzentrum Waldviertel“

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Feststellungsbeschluss bzw. zum Satzungsbeschluss

Stand: 16.04.2020



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

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

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

TEIL II DER BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. Rechtliche Einordnung	1
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	8
3.2 Prüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften	19
3.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	23
3.3.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.3.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	24
4.2.1 Vorhandene Biotopstruktur	25
4.2.2 Vorgesehene Nutzungsänderungen	25
4.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	27
4.2.4 Interne Kompensationsmaßnahmen (Baumersatz)	28
4.2.5 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)	29
4.3 Ersatzaufforstung	30
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
5.1 Standort	31
5.2 Planinhalt	31
6. Zusätzliche Angaben	32
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	32
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	32
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32

0. Rechtliche Einordnung

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

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

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sieht die Stadt Varel es als ausreichend an, vorhandene fach- und projektbezogene Quellen auszuwerten und örtliche Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Plangebiet soll ein Projekt verwirklicht werden, das zum einen den Betrieb eines Seniorenwohnheims und zum anderen Einrichtungen für die Tagespflege umfasst. Hierfür wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ festgesetzt. Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs für das Projekt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für den nordöstlichen Bereich ist eine Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss mit einer Höhe von 9,50 m zulässig. Im südwestlichen Bereich werden drei Geschosse plus einem Staffelgeschoss zugelassen, wobei die Höhe auf 12,50 m beschränkt wird. Diese Abstufung hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgt, um eine Verträglichkeit mit der Wohnbebauung nördlich der *Karl-Nieraad-Straße* sicherzustellen. Der festgesetzte überbaubare Bereich berücksichtigt den Flächenbedarf für das Vorhaben. Es ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die zwar eine offene Bauweise verlangt, bei der jedoch Gebäude mit einer Länge von bis zu 80 m erlaubt sind.

Die Plangebietsflächen werden über die *Waldstraße* und die *Karl-Nieraad-Straße* verkehrlich erschlossen. An der Ostseite des Baugrundstücks wird eine Fläche für Kfz-Stellplätze ausgewiesen. Weitere Stellplätze können innerhalb der Sondergebietsflächen entstehen.

Die Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes werden sachgemäß in die Planung eingestellt. Der Gehölzbestand rund um die Parkplatzfläche aus der Zeit der militärischen Nutzung bleibt ebenso weitgehend erhalten, wie der Baumbestand im nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Planbereich.

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



Abbildung 1: Lageplan Bauvorhaben

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.

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

Größe des Plangebietes: ca. 12.945 qm

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO): ca. 12.945 qm

davon

Flächen mit Pflanzeerhaltungsgebot ca. 870 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

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

Allgemeine Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

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

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

§ 1a Abs. 2

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

§ 1a Abs. 3 Satz 1

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

Berücksichtigung

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

Allgemeine Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

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

Berücksichtigung

Der vorhandene Baumbestand auf der Vorhabenfläche wird weitestgehend erhalten. Der überbaubare Bereich wird so gering wie möglich gehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden sachgemäß in die Planung eingestellt (siehe hierzu Kapitel 3.2).

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

Berücksichtigung

Der Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens so weit wie möglich zu vermeiden, wird dadurch entsprochen, dass ein bislang brachliegendes Grundstück auf einem ehemaligen Kasernengelände als Vorhabenstandort gewählt wurde und somit keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen werden. Gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad ergibt sich lediglich eine mögliche Erhöhung um maximal rund 1.170 qm.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

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

Berücksichtigung

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

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

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

Berücksichtigung

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

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

Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Das RROP wurde in den letzten Jahren durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Am 18.03.2020 hat der Kreistag hierfür den Satzungsbeschluss gefasst. Die Satzung zum RROP 2020 tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung im Amtsblatt des Landkreises Friesland in Kraft. Die im RROP 2020 formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 sind keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen. Südlich grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, welches insbesondere dem Schutz des dort vorhandenen Waldes dient. Das Vorranggebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung überlagert. Weiter südlich schließt sich ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung an. Außerdem befindet sich dort ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Ton).

Berücksichtigung

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

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

In der Fortschreibung des LRP werden die Plangebietsflächen als „Biototyp mit sehr geringer Bedeutung“ eingestuft. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildtypus Geest und wird der Kategorie „Landschaftsbild mit geringer Bedeutung“ zugeordnet. Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für die Vorhabenfläche die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung“.

Berücksichtigung

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

Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Derzeit deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 222 nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dar.

Im Zuge der Aufstellung der 28. Änderung werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben. Es erfolgt nunmehr für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 222 wurden folgende umweltrelevanten Hinweise vorgebracht, die unter anderem über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Aufschluss geben:

Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 07.05.2019)

Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

Artenschutz

Gemäß Punkt 5.2 ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Artenschutz ist durch einen Fachbeitrag abzustimmen. Es sind die vorhandenen Brutvögel und Fledermausarten zu erfassen. Daraufhin ist eine zeitliche Regelung der Baufeldräumung festzulegen.

Berücksichtigung

Der Anregung wird gefolgt. Eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht wird den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 222 und zur 28. FNP-Änderung (Fassung für die öffentliche Auslegung) beigelegt.

Hinsichtlich der Baufeldräumung ist festzustellen, dass der Abriss des ehemaligen Militärgebäudes und der Bunkeranlagen bereits in Verantwortung des Eigentümers durchgeführt wurde. In Bezug auf den Artenschutz haben sich dabei keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. geschützter Vogelarten im Bereich des Militärkomplexes ergeben.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Baufeldräumung, nämlich die Entfernung von Unterwuchs bzw. kleineren Gehölzstrukturen, das Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten ist. Danach dürfen die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Waldumwandlung

Die notwendige Waldumwandlung ist gemäß Punkt 5.4 beim Landkreis zu beantragen. Dem Antrag ist die Ersatzaufforstungsfläche anzufügen.

Berücksichtigung

Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG stellen. Die notwendige Ersatzaufforstung soll vom Forstamt Neuenburg durchgeführt werden. Das Forstamt bietet die Möglichkeit an, den Waldersatz durchzuführen, wenn der Ersatzpflichtige dafür die Kosten übernimmt. Von dieser Option will der Vorhabenträger Gebrauch machen. Hierfür wird er noch vor der Auslegung mit dem Forstamt Neuenburg einen Dienstleistungsvertrag abschließen, in dem der Standort, die Art und der Umfang der Ersatzaufforstung, die langfristige Absicherung sowie die Kostenübernahme geregelt werden.

OOWV**(Stellungnahme vom 13.05.2019)**Schmutzwasser

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Mischwasserkanal des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.

Oberflächenwasser

Der OOWV verlegt in dem ausgewiesenen Gebiet einen neuen Regenwasserkanal. Wie in der Begründung unter Punkt 5.6 Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung zu lesen ist, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, was auch dieses Plangebiet berücksichtigt. In der Begründung unter Punkt 5.6 Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung, wurden diese Planungen bereits beschrieben und berücksichtigt.

Berücksichtigung

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt. Sie werden auch dem Vorhabenträger mitgeteilt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

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

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren bis zum Beginn der Abrissarbeiten die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen (Einstufung nach DRACHENFELS) vorzufinden. Die angegebenen Wertfaktoren beziehen sich auf das „Niedersächsische Städtetagemodell“.



X	Versiegelte Bereiche (Gebäude, Bunker, Wege, Plätze)
GRA	Artenarmer Scherrasen
HFM	Strauch - Baum - Hecke
HSE	Siedlungsgehölz
X / HSE	Siedlungsgehölz auf gepflastertem Parkplatz

Abbildung 2: Biotop - Bestandskartierung

Versiegelte Bereiche (X)

Im Plangebiet befand sich bislang ein 3.080 qm großer Gebäudekomplex. Weiterhin waren zwei Bunker jeweils westlich und östlich davon vorhanden. Diese hatten eine Größe von zusammen 430 qm. Darüber hinaus existierten mehrere befestigte Wege und Plätze mit einer Fläche von zusammen 1.970 qm. Aufgrund der damit verbundenen Vollversiegelung werden diese Flächen mit 0 bewertet. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass zwischenzeitlich die Gebäude und Bunker vollständig abgerissen und auch die Wegeflächen zurückgebaut wurden.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Die Flächen rund um den Gebäudekomplex stellten sich als artenarmer Scherrasen dar. Betroffen war eine Fläche von 4.800 qm. Dieser ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein 580 qm großes Siedlungsgehölz, dass mehrere Einzelbäume (Eiche, Ahorn, Birke) umfasst und verschiedene Sträucher als Unterwuchs aufweist. Aufgrund dieser Ausprägung ist dem Bereich der Wertfaktor 3 zuzuordnen.

Siedlungsgehölz auf gepflastertem Parkplatz (X / HSE)

Da der gepflasterte Parkplatz am Ostrand des Plangebietes jahrelang brach lag, haben sich in den Fugen durch natürliche Ansamung Jungbäume (insbesondere Birken und Weiden) angesiedelt. Da dieses vergleichsweise junge Siedlungsgehölz bislang nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit erreicht hat, wird es mit dem Faktor 0 bewertet. Seine Größe beträgt 1.165 qm.

Strauch - Baum - Hecke (HFM)

Der ehemalige Parkplatz wird von einer Strauch - Baum - Hecke eingerahmt, die eine Fläche von insgesamt 920 qm umfasst. Als Baumarten kommen insbesondere Eiche, Weide, Ahorn und Birke vor. Das Unterholz besteht aus verschiedenen einheimischen Sträuchern (z. B. Hohlender, Brombeere, Weißdorn). Aufgrund dieser Ausprägung ist dem Bereich der Wertfaktor 3 zuzuordnen.

Einzelbäume (HE)

Auf dem Vorhabengelände befinden sich 15 alte, freistehende Laubbäume, die Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,6 Meter und Kronendurchmesser von 4 bis 8 Meter aufweisen. Die Baumarten sind der Kartierung auf Seite 24 zu entnehmen. Den 15 Einzelbäumen ist eine Kronenfläche von zusammen 430 qm zuzuordnen. Aufgrund der Ausprägung des Baumbestandes und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild wird ihm der Wertfaktor 3 zugeordnet.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Der Bereich ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der bisherigen militärischen Nutzung geprägt. Rund 50 Prozent des Plangebietes waren bis zur Kasernenschließung durch Gebäude, Bunker, Wege und Parkplätze versiegelt. Auch der Scherrasen hatte keine hohe ökologische Wertigkeit. Lediglich die Gehölzstrukturen im östlichen Bereich sind von besonderer Bedeutung. Diese sollen allerdings weitgehend erhalten bleiben. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden zukünftig weitere Bereiche eine Komplettversiegelung aufweisen, was zu einer Verringerung von Lebensräumen führen wird. Allerdings ist der Anteil der möglichen zusätzlichen Versiegelung mit rund 1.170 qm relativ gering.

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

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

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

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der Planbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen (versiegelte Bereiche, Scherrasen, Siedlungsgehölze) nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für heimische Tierarten ist. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht berührt.

Aufgrund der Gebietsstruktur und der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung kann davon ausgegangen werden, dass der Planbereich lediglich von siedlungsangepassten Tierarten bevölkert wird, die ihn als Nahrungshabitat, als Durchzugsgebiet oder Lebensstätte nutzen. Bedingt durch die Abrissarbeiten und der damit verbundenen Lärm- und Staubemissionen in den Jahren 2018 und 2019 wird es zu Verdrängungseffekten in der Tierwelt, insbesondere bei Vögeln, gekommen sein.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Bodenbrütende Vogelarten kommen nicht vor. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes am 28.08.2018 und 18.06.2019 keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Bereich der Gehölzbestände nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Freiflächen des Plangebietes sind darüber hinaus als

potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Bei der Begehung am 18.06.2019 in der Zeit von 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr wurden jedoch keine Fledermäuse gesichtet.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

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

Um einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß BNatSchG § 44 bzgl. der Brutvögel im Gebiet auszuschließen, darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

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

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Tiere soll extern ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

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

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung. Lediglich im Bereich der Gehölzstrukturen bietet es einen nicht unbedeutenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der Senioren- und Pflegeeinrichtung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter eingeschränkt, so dass hier eine Empfindlichkeit hinsichtlich des Lebensraumverlustes besteht. Allerdings sind nur Teile des Plangebietes mit einer vergleichsweise kleinen Fläche betroffen. Die wertvollen Gehölzstrukturen bleiben dem Ökosystem weitgehend erhalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

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

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

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

Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich als brach gefallene ehemalige militärische Liegenschaft dar. Das dort ehemals vorhandene Kasinogebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Auf den benachbarten Grundstücken wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Bauvorhaben umgesetzt. Damit ist die Vorhabenfläche grundsätzlich dem Siedlungsbereich in Varel zuzurechnen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Durch die Inanspruchnahme einer bestehenden Siedlungsfläche für das durch den Bebauungsplan Nr. 222 vorbereitete Vorhaben wird die Innenentwicklung gefördert. Somit kann eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit des Schutzguts Fläche konstatiert werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

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

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

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

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Danach sind Altablagerungen weder im Bebauungsplanbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet umfasst sandige Standorte im Bereich einer Geestzunge, die zwischen den umliegenden Marschgebieten von Süden bis an den Jadebusen heranreicht. Gemäß Bodenübersichtskarte stehen im Plangebiet Mittlere Pseudogley - Braunerden an. Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung wurden die natürlichen Böden jedoch bereits in weiten Teilen zerstört. Insgesamt 6.600 qm (51 % der Gesamtfläche) waren durch Gebäude, Bunker, Wege und Parkplätze versiegelt. Lediglich die mit Gehölzen bestandenen Flächen sind heute noch als naturnaher Bodenbereich einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

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

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet können maximal rund 1.170 qm Boden zusätzlich versiegelt werden, was zu einem Verlust seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Während der Bauphase ist auch für die verbleibenden Freiflächen von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

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

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

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Die Grundwasseroberfläche liegt im Planbereich bei ca. 1 bis 5 m über NN. Da das Gelände eine Höhenlage von rund 10 m über NN aufweist, steht das Grundwasser erst 5 m bis 9 m

unter Geländeoberkante an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 bis 250 mm/a, was einer mittleren Grundwasserneubildungsrate entspricht. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gemäß NIBIS-Kartenserver gering.

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

Bewertung der Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grundwassers vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Kasinogebäude ist dies auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt. Allerdings werden durch die neuen baulichen Anlagen lediglich rund 1.170 qm Boden zusätzlich versiegelt (Maximalwert), so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser wird einem Regenrückhaltebecken im Westen des ehemaligen Kasernengeländes zugeführt. Von dort wird es gedrosselt in die *Nordender Leke* abgegeben. Eine Abflussverschärfung im Vorfluter ist somit nicht gegeben.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

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

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

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

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen, der durch erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s gekennzeichnet ist. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei rund 800 mm. Die Durchschnittstemperatur im Jahr beträgt 9°C. Die klimatische Wasserbilanz hat einen mittleren Überschuss von 265 mm im Jahr.

Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner geringen Größe als gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine Vorbelastungen festgestellt. Durch die Realisierung der Baumaßnahmen können sich folgende Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtlichen Luftverhältnisse ergeben:

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

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

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Der Vorhabenstandort gehört zu der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest und zur Landschaftseinheit der Zeteler, Bockhorner und Vareler Marsch. Das Geländenniveau liegt bei 9,5 m bis 10,0 m über NN.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Varel und bildete bislang einen Teilbereich der Frieslandkaserne. Somit ist ein Bezug zur freien Landschaft nicht gegeben. Grünstrukturen sind nur in Form von Rasenflächen und Siedlungsgehölzen vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

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

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

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

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

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

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Varel und wurde bis zur Schließung der Frieslandkaserne im Jahr 2007 militärisch genutzt. Es ist komplett von Siedlungsflächen umgeben. Südlich, in einer Entfernung von rund 80 m schließt sich ein großes Waldgebiet an.

Für die Bebauung der Umgebung gingen vom Vorhabengebiet bislang kaum Störungen aus. Lediglich die mit der militärischen Nutzung verbundene Geräuschentwicklung ist als Vorbelastung zu werten. Da das Plangebiet bislang nicht öffentlich zugänglich war, hatte es keine Bedeutung für die Erholungsfunktion der Landschaft.

Bewertung der Empfindlichkeit

Eine Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch besteht in erster Linie in Hinblick auf den zukünftigen, durch die neue Senioren- und Pflegeeinrichtung erzeugten Betriebs- und Verkehrslärm. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingte Lärmbelastungen für das Vorhabenumfeld nicht zu erwarten. Allenfalls in der Realisierungsphase von Baumaßnahmen ist von temporären Lärmbelastungen auszugehen. Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der angestrebten Planungsziele zu keiner unzuträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte wird sich die Verkehrsmenge auf der *Karl-Nieraad-Straße* bzw. der *Waldstraße* um insgesamt 286 Fahrzeugbewegungen am Tag erhöhen. Im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr wird nur ein geringer Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der neuen Einrichtung zu verzeichnen sein. Deshalb sind unzuträgliche Lärmemissionen nicht zu erwarten. Besondere Empfindlichkeiten bestehen somit nicht.

Da die Erholungsfunktion der Landschaft derzeit bereits von sehr geringer Bedeutung ist, sind diesbezüglich keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben. Durch die neue Nutzung als Senioren- und Pflegeeinrichtung ergibt sich keine Einschränkung von Erholungsräumen.

Durch die Errichtung der neuen Gebäude erfolgt eine bauliche Nachverdichtung. Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung und der Abstände zur benachbarten Wohnbebauung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes. Die Störwirkung durch die Gebäude ist als gering einzustufen, zumal dort bislang ein Gebäude stand, das eine Grundfläche von rund 3.000 qm aufwies.

Das Vorhaben wird zu einem verbesserten Angebot für Senioren und Pflegebedürftige in der Stadt Varel führen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

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

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

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

3.2 Prüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Rechtlicher Rahmen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Deshalb wurde bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine standortbezogene Artenschutzprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Insbesondere wurde untersucht, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Es ist demnach 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 erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population 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.

Untersuchungsumfang für den betroffenen Standort

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgte auf der Grundlage von Fachliteratur, diverser fachlicher Informationsquellen, die im Internet zur Verfügung stehen und örtlicher Bestandsaufnahmen. Durch Abgleich der Habitatansprüche der in Niedersachsen heimischen besonders oder streng geschützten Arten der verschiedenen Artengruppen und ihrer Verbreitung in Niedersachsen mit den im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräumen ergab sich eine potenzielle Betroffenheit für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der bebauten Ortslage Varels. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Das Plangebiet wurde bislang von dem großzügig dimensionierten Kasinogebäude aus der Zeit der militärischen Nutzung geprägt. Der Bau wurde jedoch zwischenzeitlich abgerissen. Die Freiflächen bestanden überwiegend aus Rasenflächen, wobei darunter zum Teil Bunkeranlagen vorhanden waren, die ebenfalls zurückgebaut wurden. Somit stellt sich das Plangebiet derzeit größtenteils als Brachfläche dar. Lediglich die Gehölzbestände am Ostrand und am Nordwestrand sowie einige Einzelbäume blieben erhalten.

Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind für den Großteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Lediglich die randlichen Gehölzstrukturen könnten Vögeln als Brutplatz oder Fledermäusen als Quartier dienen. Da die bestehende Strauch-Baum-Hecke rund um den aus der Zeit der militärischen Nutzung stammenden Parkplatz jedoch größtenteils mit einem Erhaltungsgebot belegt wird, bleiben auch evtl. vorhandene Brutplätze bzw. Fledermausquartiere erhalten. Im sich nördlich anschließenden Siedlungsgehölz soll hingegen der Unterwuchs der Bäume entfernt werden. Hier könnten Brutplätze heimischer Vogelarten betroffen sein.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 und Nr. 3 (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Vögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände dienen mit hoher Wahrscheinlichkeit als Brutplätze für Vögel. Bodenbrüter sind aufgrund der sonstigen Biotopstruktur jedoch nicht anzutreffen. Da ein Großteil der Gehölze in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben, ist dort eine Tötung von Vögeln bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Um dem Tötungsverbot und dem Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch für die Bereiche zu gewährleisten, in denen Vegetation beseitigt werden muss, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass dies nur außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar erfolgen darf.

Fledermäuse: Auch Quartiere von Fledermäusen können in der Strauch-Baum-Hecke nicht ausgeschlossen werden, obwohl sich bei den Ortsbegehungen am 28.08.2018 und 18.06.2019 durch das Büro BONER + PARTNER keine Befunde ergeben haben. Bei der Begehung am 28.08.2018 wurden insbesondere die Bäume, die nicht erhalten werden können, auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen untersucht. Dabei wurden keine Baumhöhlen, die als Fledermausquartier dienen könnten, festgestellt. Für den Baumbestand, der mit einem Erhaltungsgebot belegt wird, erübrigte sich eine derartige Untersuchung.

Aufgrund der Bestandssicherung der Gehölze ist dort eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen.

Auch hinsichtlich des Schutzes von Fledermäusen wird auf die zeitliche Reglementierung der Baufeldräumung verwiesen.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 2. (Störungsverbot):

Das Störungsverbot gilt für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten; die Störungen müssen erheblich sein. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Vögel: Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Fledermäuse: Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bei den Begehungen des Plangebietes am 28.08.2018 und 18.06.2019 zwar keine Quartiere festgestellt, ihr Vorhandensein kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der zukünftigen Nutzung im Plangebiet (Senioren- und Pflegeeinrichtung) ausgeschlossen werden.

Die Freiflächen des Planungsgebietes sind jedoch potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse. Durch die Neubebauung werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 4. (Pflanzen, ihre Entwicklungsformen oder Standorte):

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Abschließende Bewertung

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanaufstellung entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich der Bauaufstellung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen vorzusehen. Der Bebauungsplan enthält daher den folgenden Hinweis:

Beschränkung der Rodungszeiten

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

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahme zum Artenschutz kann von einer Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ausgegangen werden. Bei einer Einhaltung der Zeiten für die Gehölzbeseitigung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

3.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.3.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes würde die ehemalige Militärliegenschaft weiter brach liegen und nach und nach von Gehölzen eingenommen werden. Auf die Fällung von drei Einzelbäumen könnte verzichtet werden. Somit würden die relevanten Schutzgüter keine weitere Beeinträchtigung erfahren.

3.3.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

Um die Belange des Baumschutzes angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld der Planung eine Einmessung des Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt. Aus der nachfolgenden Kartierung sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme ersichtlich. Aus der Kartierung ist auch ersichtlich, welche Bäume entfernt werden müssen, da sie innerhalb der geplanten überbaubaren Bereiche bzw. im Bereich einer Zufahrt stehen (Eintragung in rot). Gleiches gilt für die Durchbrüche bei der Strauch-Baum-Hecke. Die restlichen Einzelbäume und die Strauch-Baum-Hecke (Grüneintragung) werden planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert.

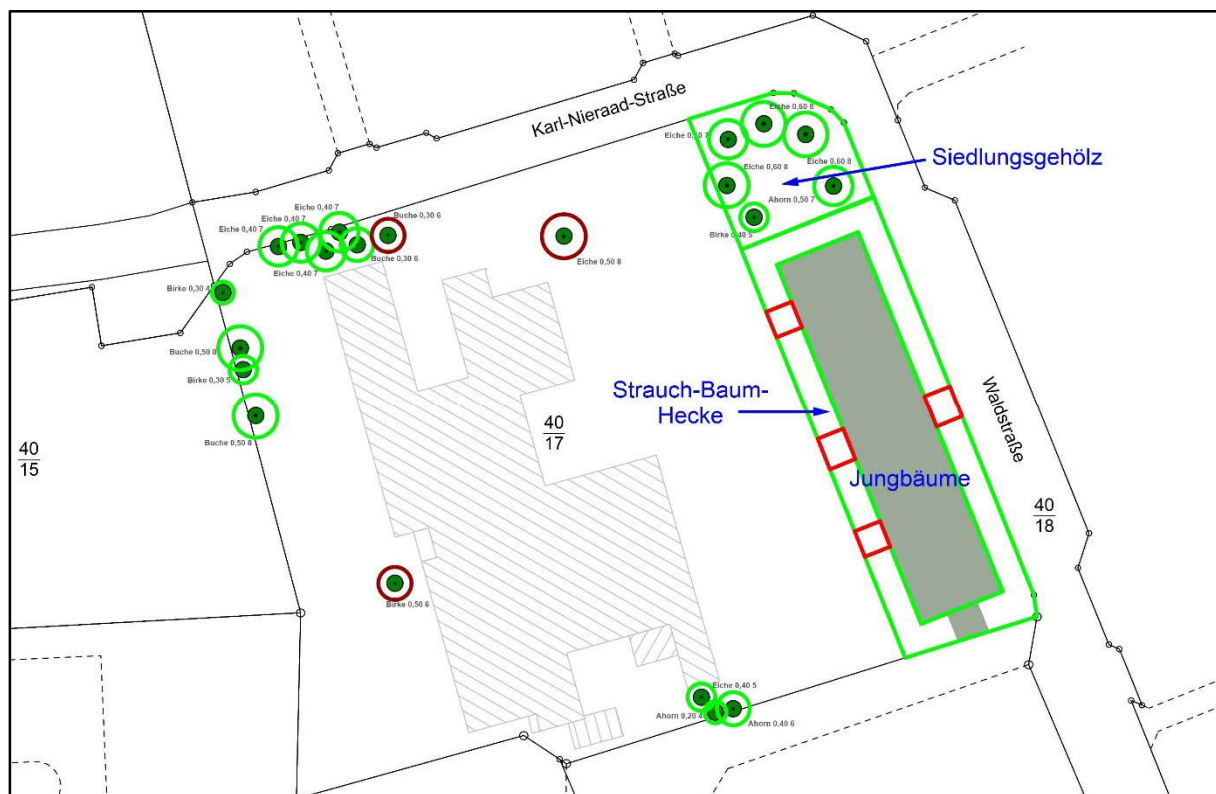


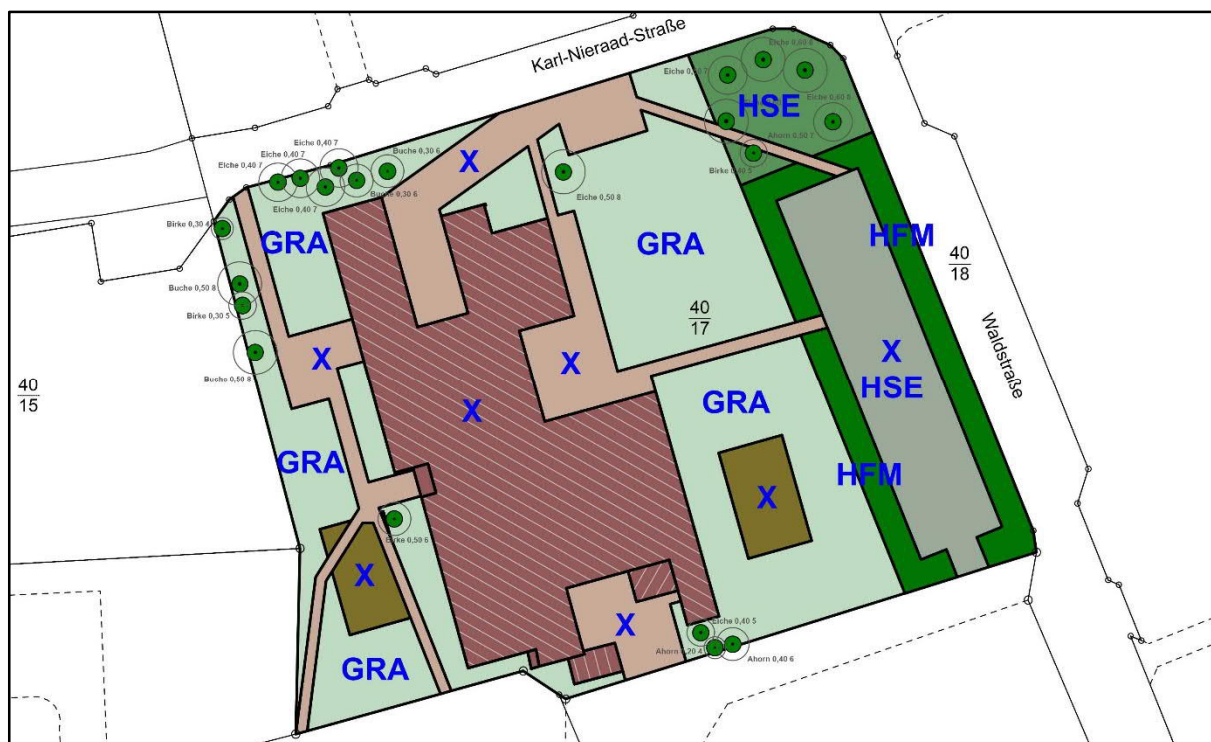
Abbildung 3: Ergebnisse der Baumbestandseinmessung

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 222 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

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

4.2.1 Vorhandene Biotopstruktur



X	Versiegelte Bereiche (Gebäude, Bunker, Wege, Plätze)
GRA	Artenarmer Scherrasen
HFM	Strauch - Baum - Hecke
HSE	Siedlungsgehölz
X / HSE	Siedlungsgehölz auf gepflastertem Parkplatz

Abbildung 4: Biotop - Bestandskartierung (weitere Erläuterungen siehe Seite 9)

4.2.2 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes wird die bisherige Nutzung als militärisches Gastronomiegebäude aufgegeben. Betroffen von dieser Umnutzung sind in erster Linie Flächen, die bislang bereits durch Gebäude, Bunker und Wege versiegelt waren oder als Rasenflächen genutzt wurden. Die Strauch-Baum-Hecke, die den aus der Militärzeit vorhandenen Parkplatz einfasst, bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Durchbrüche für die Zuwegungen erhalten und geht mit Wertfaktor 3 in die Bilanzierung ein. Das Siedlungsgehölz nördlich davon wird in seiner jetzigen Form aufgegeben. Zwar bleiben die dort vorhandenen größeren Bäume bestehen, es wird jedoch der Unterwuchs entfernt, da dieser Bereich in die Freianlagen der Einrichtung integriert werden soll. Der Parkplatz, auf dem sich in den letzten Jahren Jungbäume in den Pflasterfugen angesiedelt haben, soll zukünftig wieder als Stellplatzanlage genutzt werden.

Die drei beschriebenen Elemente sind zusammen als Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

einzustufen. Durch die beabsichtigte Neunutzung des Areals kann der Bereich seine Waldfunktion nicht mehr erfüllen. Deshalb wird für den betroffenen Bereich eine Ersatzaufforstung vorgenommen (siehe Kapitel 4.3).

Dem Sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugeordnet, die für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Somit ist davon auszugehen, dass dort insgesamt 60% der Grundstückfläche versiegelt werden können. Hierfür ist der Wertfaktor 0 anzusetzen. Den verbleibenden Freiflächen ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Im Plangebiet werden 18 Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dabei handelt es sich um 6 Bäume, die im Bereich des bisherigen Siedlungsgehölzes im nordöstlichen Planbereich stehen und um 12 Bäume, die an der nordwestlichen und südlichen Gebietsgrenze vorhanden sind. Die zugeordnete Kronenfläche beträgt zusammen 620 qm. Ihnen wird der Wertfaktor 3 zugeordnet. Als Ersatz für die 3 Bäume, die nicht zu erhalten sind (Kronenfläche zusammen 110 qm) und für den Gehölzbestand, der aufgrund der Durchbrüche in der Strauch-Baum-Hecke aufgegeben werden muss, sollen 12 neue standortgerechte Laubbäume auf dem Gelände angepflanzt werden. Ihnen ist mittelfristig eine Kronenfläche von zusammen 300 qm und ein Wertfaktor von 2 zuzuordnen.

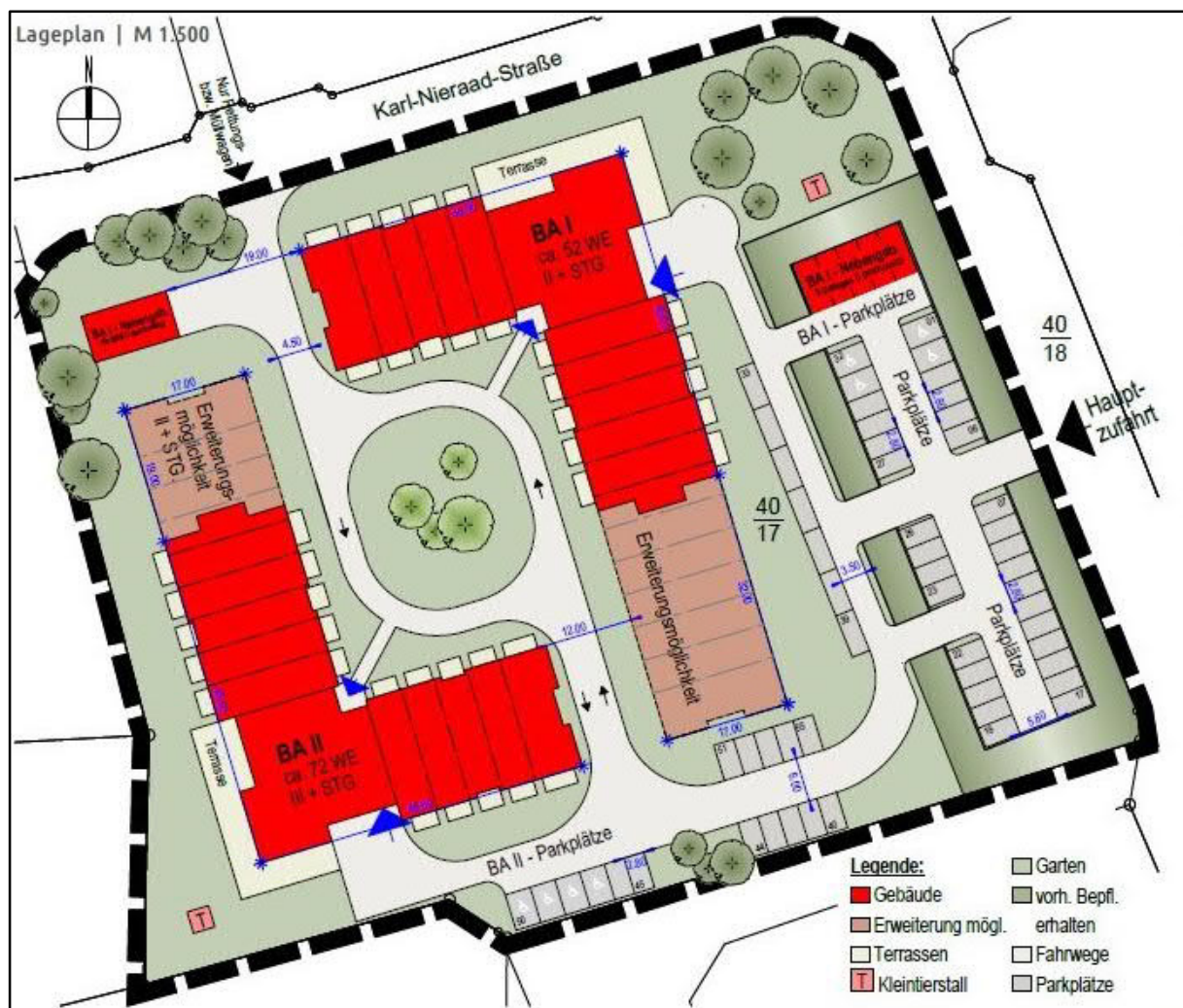


Abbildung 5: Lageplan Bauvorhaben

4.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

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

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Gebäude (X) (zwischenzeitlich abgerissen)	3.080 qm	0	0
Bunker (X) (zwischenzeitlich abgerissen)	430 qm	0	0
Wege und Plätze (X) (zwischenzeitlich entfernt)	1.970 qm	0	0
Artenarmer Scherrasen (GRA)	4.800 qm	1	4.800
Siedlungsgehölz (HSE)	580 qm	3	1.740
Jungbäume auf gepflastertem Parkplatz (X / HSE)	1.165 qm	0	0
Strauch-Baum-Hecke (HFM)	920 qm	3	2.760
15 Laubbäume	zugeordnete Kronenfläche (430 qm)	3	1.290
Summe Ist - Zustand:	12.945 qm		10.590

Ermittlung des Kompensationswertes

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Baugrundstück mit GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung	12.945 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 60 %	7.775 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) abzüglich Strauch-Baum-Hecke (870 qm)	4.300 qm	1	4.300
Erhalt Strauch-Baum-Hecke (HFM)	870 qm	3	2.610
Erhalt 18 Laubbäume	zugeordnete Kronenfläche (620 qm)	3	1.860
Neuanpflanzung von 12 Laubbäumen	zugeordnete Kronenfläche (300 qm)	2	600
Summe Soll - Zustand:	12.945 qm		9.370

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Defizit von $10.590 - 9.370 = 1.220$ **Werteinheiten** besteht. Damit wird deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens trotz geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von **1.220 Werteinheiten** ist deshalb durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.2.4 Interne Kompensationsmaßnahmen (Baumersatz)

Für die Bäume, die nicht erhalten werden können (siehe rote Kennzeichnung in der Karte auf Seite 24), soll ein adäquater ökologischer Ausgleich durch Neuanpflanzung von 12 heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf dem Vorhabengrundstück geschaffen werden.

Näheres zu dieser internen Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger geregelt.

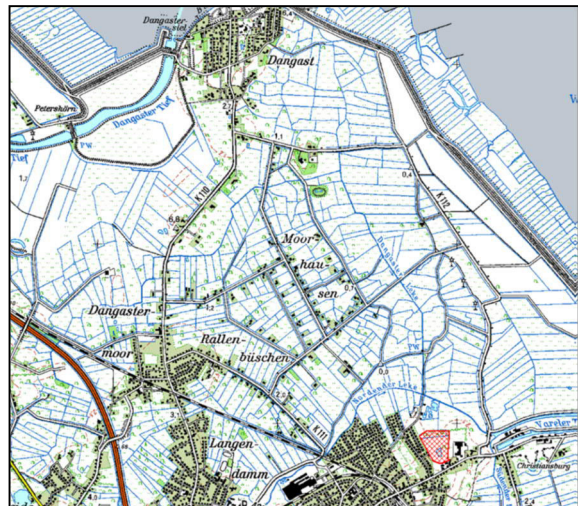
Bei den Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Plangebiet sollten heimische standortgerechte Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste Verwendung finden.

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

4.2.5 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)

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

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



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

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

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von **1.220 Werteinheiten** wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen.

Näheres zu dieser externen Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger geregelt.

4.3 Ersatzaufforstung

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



Abbildung 6: Fläche der geplanten Waldumwandlung

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

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

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

Die angestrebte Waldumwandlung soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 abgehandelt werden. Dabei sind insbesondere Regelungen für eine angemessene Ersatzaufforstung zu treffen. Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen kann der Ersatz im Verhältnis 1 : 1 erfolgen.

Der Vorhabenträger wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG stellen. Die notwendige Ersatzaufforstung soll vom Forstamt Neuenburg durchgeführt werden. Das Forstamt bietet die Möglichkeit an, den Waldersatz durchzuführen, wenn der Ersatzpflichtige dafür die Kosten übernimmt. Von dieser Option will der Vorhabenträger Gebrauch machen. Er hat mit dem Forstamt Neuenburg einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem der Standort, die Art und der Umfang der Ersatzaufforstung, die langfristige Absicherung sowie die Kostenübernahme geregelt werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Standort

Da das durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Bauprojekt der Konversion einer ehemaligen Militärliegenschaft dienen soll, ist der Standort vorgegeben. Eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich somit.

5.2 Planinhalt

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

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

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

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 222 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung des Projektes zu überprüfen, ob die zulässige Grundflächenzahl eingehalten und ob dem Erhaltungsgebot für die Gehölzbestände entsprochen wird. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Ersatzanpflanzung der Einzelbäume durchgeführt wurde. Darüber hinaus muss der externe Standort für die ökologische Kompensationsmaßnahme in regelmäßigen Abständen dahingehend überprüft werden, ob die dort durchgeführten Maßnahmen dem gesteckten Ziel der ökologischen Werterhöhung entsprechen.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222, der dem Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung entspricht, soll auf einer Fläche von rund 1,3 ha ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ entstehen. Der Standort stellt sich derzeit als Militärbrache dar. Rund 50 Prozent des Plangebietes war bislang durch Gebäude, Bunker, Wege und Parkplätze versiegelt. Die Freiflächen wurden überwiegend als Rasenfläche genutzt. An der Ostseite befinden sich Gehölzbestände. Weiterhin sind im Plangebiet eine Reihe von erhaltenswerten Einzelbäumen vorhanden.

Mit der beabsichtigten Errichtung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung wird der Militärbrache eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung zugeordnet. Der dafür benötigte Anteil an versiegelten Flächen liegt bei 60 Prozent des Baugrundstücks und damit rund 1.170 qm über dem bisherigen Wert.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die ökologische Funktion der vorhandenen Biotopstruktur in den betroffenen Teilbereichen weitgehend zerstört und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Auch wenn es sich nur um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, bleibt festzustellen, dass mit Ausnahme des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter alle Schutzgüter von der Planung betroffen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind jedoch größtenteils als wenig bzw. nicht erheblich einzustufen. Lediglich das Schutzgut Boden ist erheblich betroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermeiden, da es im Zuge der Revitalisierung der ehemaligen militärischen Liegenschaft erforderlich ist, weitere Flächen für eine Bebauung bzw. für Wege und Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Um den betroffenen Schutzgütern Rechnung zu tragen, wird der Umfang der neuen bebaubaren Flächen allerdings auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von **1.220 Werteinheiten** vollständig abgedeckt wird.

Ein Großteil des landschaftsprägenden Baumbestandes bleibt erhalten und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt. Auch die den Parkplatz einrahmende Strauch-Baum-Hecke bleibt erhalten. Daneben werden innerhalb des Plangebietes mit den gestalteten Freiflächen neue Grünstrukturen entstehen. Die vorgenannten Grünbereiche dienen insbesondere der Verminderung und des internen Ausgleichs des Eingriffs.

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

Verfahrensvermerke

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 222. Sie ist der Planzeichnung beigelegt. Darin sind die Festsetzungen mit Satzungscharakter zeichnerisch und textlich dargestellt.

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

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

Varel, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Tel. 0171 - 6522407

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Tel.: 04451 / 85051

Oldenburg, den

.....
Planverfasser