



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

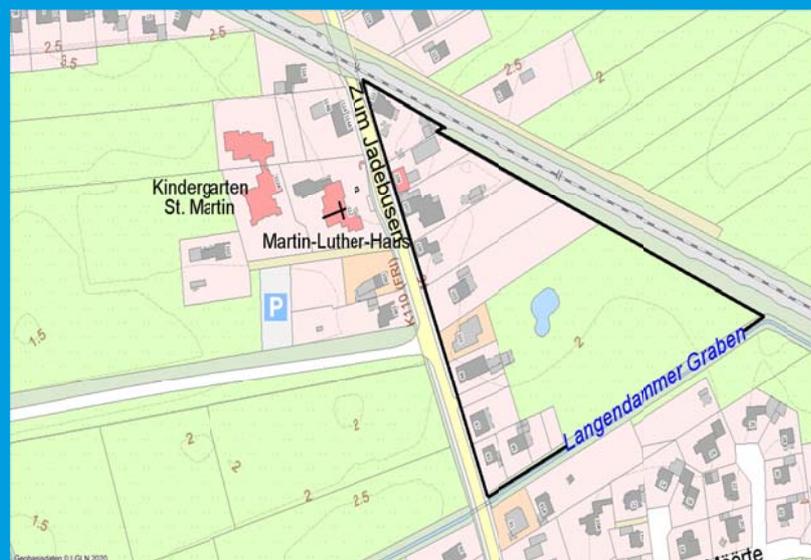
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Begründung (Entwurf - vorab)

Stadt Varel



PROJ.NR. 10915 | 18.05.2021

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -ziele	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.3.1.	Aufhebung des Bahnüberganges (BÜ) der K110.....	9
4.	Bestandssituation	9
5.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	10
5.1.	Wohnbauflächen	10
5.2.	Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	10
6.	Hinweise	11
6.1.	Baunutzungsverordnung.....	11
6.2.	Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.	11
6.3.	Bodenfunde.....	11
6.4.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	11
6.5.	Kampfmittel	11
6.6.	Maßnahmen an Gewässern	11
6.7.	Artenschutz	11
7.	Umweltbericht	12
7.1.	Kurzdarstellung Inhalte der 45. Flächennutzungsplanänderung.....	12
7.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	12
7.2.1.	Fachgesetze.....	12
7.2.2.	Planerische Vorgaben	13
7.3.	Beschreibung des Plangebiets	13

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

7.3.1.	Nutzungen	13
7.3.2.	Naturräumliche Lage	14
7.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	14
7.4.1.	Luft / Klima / Lärm	14
7.4.2.	Boden	15
7.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	16
7.4.4.	Biotopstrukturen	17
7.4.5.	Landschaftsbild	19
7.4.6.	Mensch	19
7.4.7.	Sach- und Kulturgüter	20
7.4.8.	Wechselwirkungen	20
7.5.	Prognose ohne aktuelles Bauleitverfahren	22
7.6.	Anderweitige Planungsalternativen	22
7.7.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen	22
7.8.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	22
7.9.	Kumulative Auswirkungen	22
7.10.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	23
8.	Eingriffsregelung	23
8.1.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	23
8.2.	Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen	23
9.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	23
10.	Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)	24
10.1.	Rechtliche Grundlagen	24
10.2.	Prüfungsrelevante Arten	25
10.3.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	26
11.	Verfahrensvermerke	28
12.	Zusammenfassende Erklärung	30

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

1. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Varel stellt mit etwa 24.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Friesland dar und möchte mit der Entwicklung eines Wohngebietes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 45 der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland, die im Bestand des Gemeindegebietes nicht gedeckt werden kann, nachkommen, indem sie privaten Investoren die Möglichkeit der nachfragegerechten Deckung des Bedarfs erteilt.

An die vorbereitende Bauleitplanung schließt die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) im parallelen Verfahren an und konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, um so erschließungsfähiges Bauland bereitzustellen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im nördlichen Teil des zentralen Siedlungsbereichs des Ortsteils Langendamm und schließt östlich der Straße Zum Jadebusen eine Lücke im Siedlungsbereich zwischen den Ortsteilen Langendamm im Süden und Dangastermoor im Norden.

Die Lage des Änderungsbereichs ist dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der zeichnerischen Darstellung.

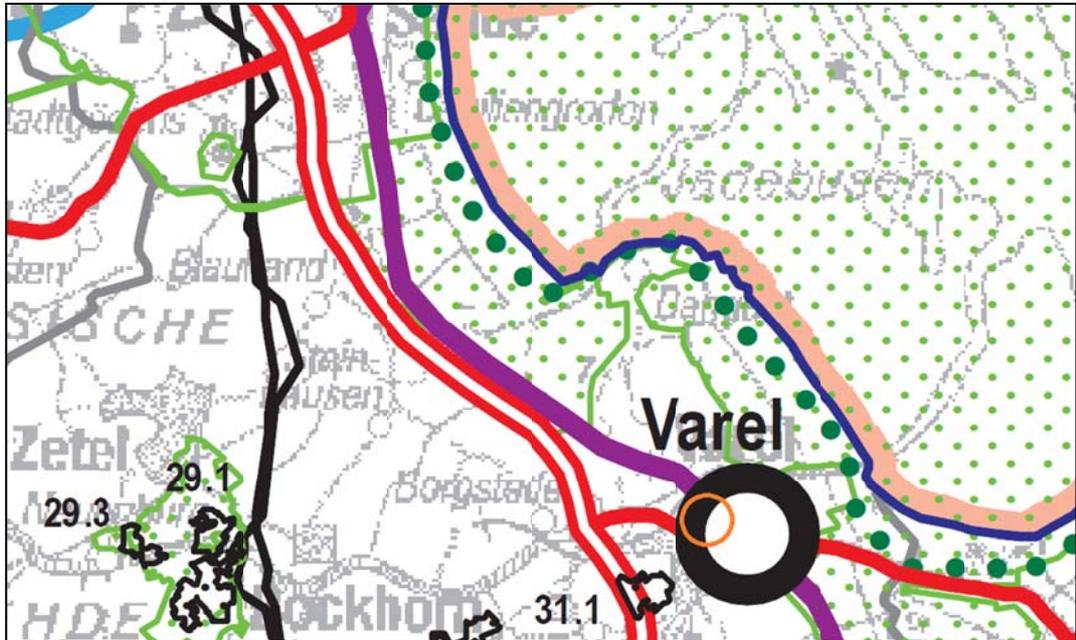
3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** ist der Landesraumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert und am 26. September 2017 neu bekannt gemacht. Aus der zeichnerischen Darstellung des aktuellen Landesraumordnungsprogramms (LROP) ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan. Zu sehen sind zum einen die Eisenbahntrasse der Verbindung nach Wilhelmshaven (violette Linie) sowie die Bundesstraße B 437 (einfache rote Linie) sowie der Verlauf der Autobahn A 29 (doppelte rote Linie).

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Abb. 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung der gültigen Fassung des Landes-Raumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen von 2017 (Plangebiet orange umkreist) (o. M.)



Die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP – in Kraft getreten am 18.03.2020)** des Landkreises Friesland zeigt, dass für den Änderungsbereich keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete oder sonstige regionalräumlich relevanten Darstellungen aufgeführt werden. Zu sehen sind unmittelbar im Plangebiet zum einen die Eisenbahntrasse der Verbindung nach Wilhelmshaven (violette Linie) sowie die Straße Zum Jadebusen als Nord-Süd-Verbindung (einfache rote Linie). Des Weiteren ist der Verlauf einer Abwasserleitung (schwarze Linie) dargestellt. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Siedlungsbereich (gelbe Fläche) dargestellt.

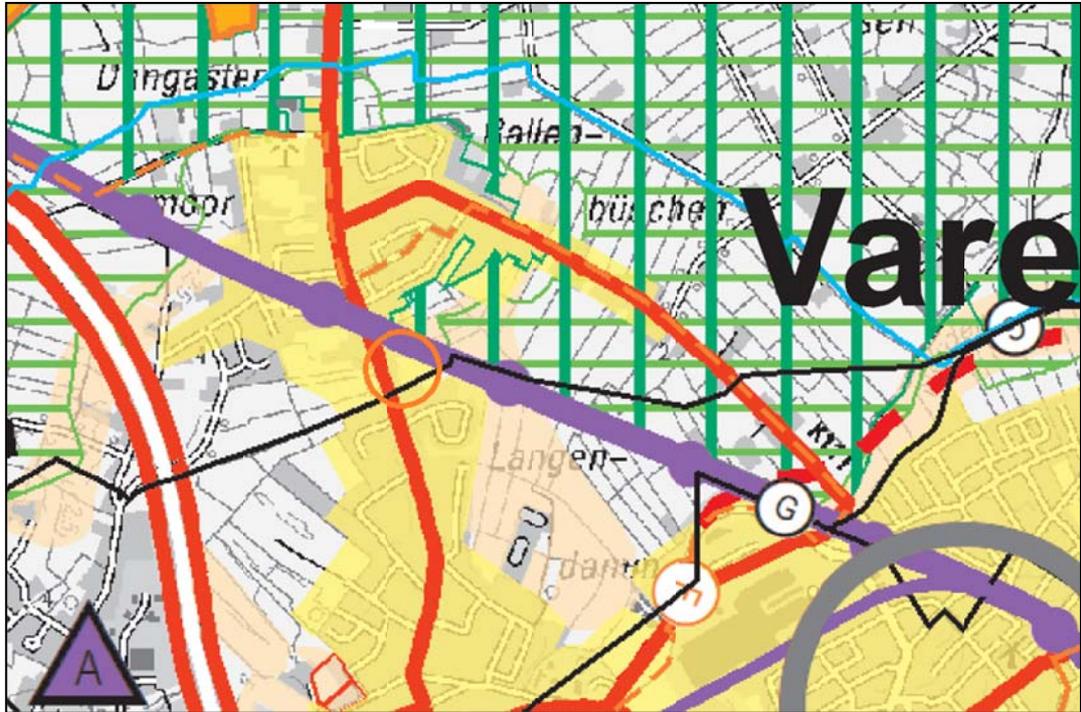
Die vom Landkreis geforderte Bedarfsbetrachtung bei der Nichtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird in diesem Planungsverfahren als nicht notwendig angesehen, da der Flächennutzungsplan in einem eigenständigen Verfahren geändert wird. Dazu heißt es in der Begründung zum RROP:

„Von der Bedarfsbetrachtung im Rahmen einer FNP-Änderung oder Neuaufstellung kann nach RROP Kap. 2.1, Abs. 02, Ziffer 11 abgesehen werden, wenn“¹ die Inanspruchnahme von Flächen im Rahmen der Innen- und Nachverdichtung sowie Arrondierung bestehender Bauleitpläne oder Siedlungsgebiete erfolgt. Dies trifft auf diese Änderung des Flächennutzungsplanes zu, da der überplante Bereich im RROP bereits als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt und die Zielsetzung von Wohnbauflächen fokussiert wird.

¹ Landkreis Friesland (14.04.2020): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Satzungsfassung, S. 58.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP von 2020 (Satzungsbeschluss 15.04.2020) (Plangebiet orange umkreist) (o. M.)



Die Begründung führt dazu aus, dass „Gleiches [...] für Arrondierungen am zentralen Siedlungsgebiet oder den Standorten zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten [gilt]. Eine Arrondierung ist hier im Sinne der Möglichkeiten der §§ 13a u. 13b BauGB zu verstehen. Für die Änderung oder Ergänzung von bestehenden Bauleitplänen, die mit dem Ziel der Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsgebiete aufgestellt werden, kann eine Bedarfsbetrachtung ebenfalls entfallen.“²

Folglich werden keine entgegenstehenden Belange aus dem RROP gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

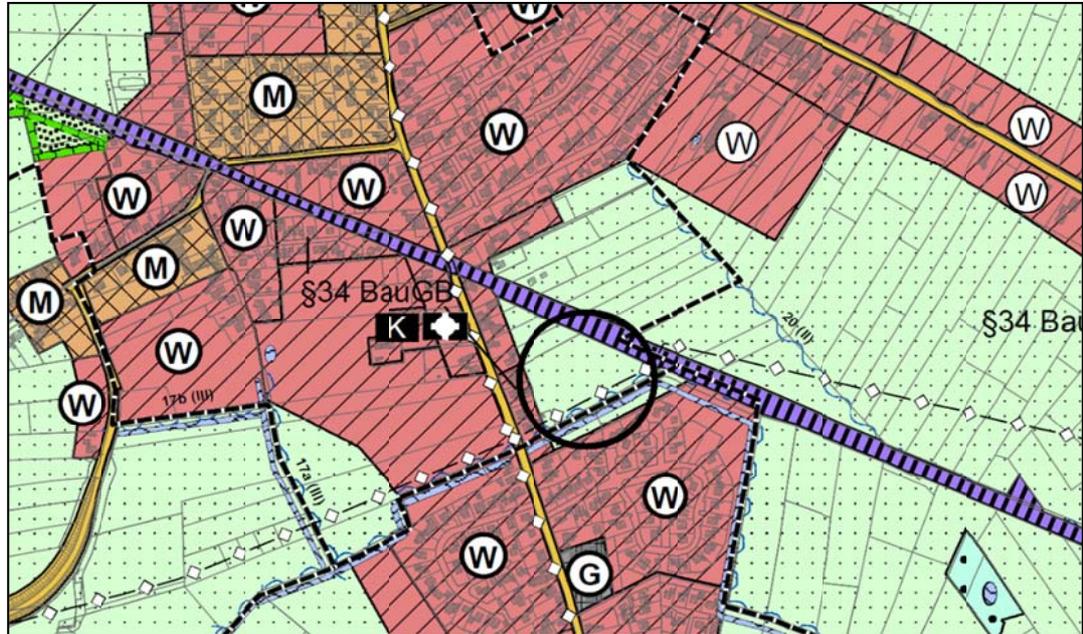
3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet (schwarz umkreist) als Außenbereich bzw. Fläche für die Landwirtschaft dar (hellgrüne Fläche). Nördlich ist in Violett die Fläche der Bahntrasse dargestellt. Der Straße Zum Jadebusen entlang verläuft die Wohnbaufläche der angeschlossenen Wohnbebauung. Die Abwasserleitung ist als gestrichelte Linie mit Raute-Symbolen im Süden des Plangebietes zu erkennen. Außerdem stellt der FNP dar, dass es sich bei einer Bebauung als Teil der angrenzenden Wohnbebauung um eine kulturelle Einrichtung bzw. eine Kindertagesstätte handelt (weiße Symbole auf schwarzem Grund).

² Landkreis Friesland (14.04.2020): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Satzungsfassung, S. 57.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel (Plan-
gebiet schwarz umkreist)



Da sich die übergeordneten Planungsabsichten nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickeln lassen, ist dieser zu ändern.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist nicht von einer verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

3.3.1. Aufhebung des Bahnüberganges (BÜ) der K110

In einem frühen Stadium der Entwicklung der Bauleitplanung wurden Abstimmungen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, vorgenommen. Es wurde dabei darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planungsbereiches die Planung zur Aufhebung des Bahnüberganges (BÜ) der K110 befindet. Dazu gibt es eine Studie. Die Stadt Varel wünschte die Aufhebung des BÜ durch höhenungleiche Querung. Die Bauleitplanung ist auf die Lage der Umgehungsstraße hin auszurichten.

4. Bestandssituation

Die vorgefundene Straßenrandbebauung mit ca. einem Dutzend Gebäuden im Plangebiet stammt mutmaßlich aus den Nachkriegsjahren mit Ergänzungen bis in die Gegenwart. Sie verdichtet sich von Süden mit überwiegend Einfamilienhäusern nach Norden hin zum Bahnübergang mit einer älteren zum Teil auch mehrgeschossigen Häusern. Letztere wurden vormals teilweise auch gewerblich genutzt.

Auf der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite hat sich ein kleines kirchliches Zentrum entwickelt, das auch einen Kindergarten beherbergt.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Bei dem Streckenabschnitt der K 110, an dem das Plangebiet liegt, handelt es sich um eine Ortsdurchfahrt, auf der eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h gilt.

Das an die Bebauung angrenzende „Hinterland“ in Form sich nach Osten erstreckender langgezogener Gärten ist im nördlichen Teil durch einen älteren und teilweise recht dichten Baumbestand charakterisiert, während der südlich angrenzenden Teil aus teilweise landwirtschaftlichen genutztem Grünland besteht. Im Süden wird das Plangebiet vom Langendammer Graben begrenzt.

An der Bahnstrecke wurden in Bezug auf die durch den Jade-Weser-Port zu erwartenden Güterverkehre bereits Lärmschutzwände errichtet.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1. Wohnbauflächen

Gemäß der übergeordneten Zielsetzung in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen werden für den wesentlichen Teil des Änderungsbereiches Wohnbauflächen dargestellt.

5.2. Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Im Zuge der Entwicklung des Planbereiches war es notwendig sich mit der Entwässerung zu beschäftigen, da zukünftig eine Neuversiegelung vorgenommen wird. Die Ausarbeitungen mit Hilfe von Bestandsvermessungen und einem Bodengutachten ergaben, dass eine Regenrückhaltung entlang des östlichen Änderungsbereiches festgelegt und somit dargestellt wird. Detailliertere Aussagen und Vorgaben sind der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

6. Hinweise

6.1. Baunutzungsverordnung

6.2. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

6.3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltpasten) erfasst. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

6.5. Kampfmittel

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

6.6. Maßnahmen an Gewässern

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/ Überlegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

6.7. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

7. Umweltbericht

7.1. Kurzdarstellung Inhalte der 45. Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Varel veranlasst die 45. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Dangastermoor, um dem verstärkten Wohnbedarf nachzukommen. Geplant ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zwischen der K 110 „Zum Jadebusen“ und der Eisenbahnstrecke im Süden der vorhandenen Bebauung in Dangastermoor. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha. Neben Wohnbauflächen wird auch eine Fläche für die Regenrückhaltung festgelegt.

7.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

7.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen gemäß der Bestimmungen des Immissionsschutzrechts.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020, BGBl. I S. 1408) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 19 des Gesetzes vom 20.05.2019, Nds. GVBl. S. 88) zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologi-

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

scher Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz § 38 müssen Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 5 m umfassen. An der südlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft der Langendammer Graben, ein Gewässer II. Ordnung, welches dem Entwässerungsverband Varel unterliegt. Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel § 6 sind Räumuferzonen bei einem Gewässer II. Ordnung mit einer Breite von 10 m freizuhalten.

7.2.2. Planerische Vorgaben

Aus dem **Landes-Raumordnungsprogramm** des Landes Niedersachsen (LROP) gehen keine direkten Vorgaben für das Plangebiet hervor.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland wird der Stadt Varel die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet liegt in einem zentralen Siedlungsgebiet.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Varel stellt Teile des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der K110 (Zum Jadebusen) sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland (2017) weist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild und die vorkommenden Biotoptypen zu. Im Südosten des Gebietes wird ein kleiner Bereich als sehr feuchter und nasser Standort bzw. als entwässerter Moorboden charakterisiert. Des Weiteren ist dieser Bereich durch eine hohe Winderosion gefährdet. Das Zielkonzept weist dem Plangebiet eine umweltverträgliche Nutzung zu.

Bei der Bestandserhebung des **Landschaftsplanes (LP)** der Stadt Varel wurde der unbebaute Bereich als Grünland kartiert. Südlich fließt ein Gewässer II. Ordnung, der Langendammer Graben. Der südöstliche Bereich des Plangebietes weist eine hohe Bedeutung für flächige Biotope auf. Dem unbebauten Bereich wird eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet. Aufgrund der genannten Bedeutungen für das Landschaftsbild und für Biotope wird die Fläche für die Siedlungsentwicklung als gering geeignet eingestuft.

7.3. Beschreibung des Plangebiets

7.3.1. Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Wohnhäuser entlang der K110 „Zum Jadebusen“. Dazugehörig liegen im Norden hinter den Häusern große Hausgärten mit Baumbestand. Im Südosten werden die Grünlandflächen intensiv als Weide (für Schafe) genutzt. Mittig des Gebietes befinden sich ein Graben zur Entwässerung sowie ein Baumbestand und eine Reihe von Einzelbäumen.

Im Norden, Nordwesten und Süden schließen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich an. Östlich der Bahnstrecke und südwestlich der Straße „Zum Jadebu-

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

sen“ liegen landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend als Grünland genutzt werden.

7.3.2. Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsrahmenplan in der naturräumlichen Region „Ostfriesische Geest“ und in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Dangaster Moor“. Die Landschaftseinheit ist von Moorböden geprägt, die durch Sphagnum-Torfe gebildet wurden, sowie von glazifluviatilen Ablagerungen im Siedlungsbereich und teilweise brackigen Ablagerungen.

Die Flächen des Dangaster Moores werden hauptsächlich intensiv als Grünland bewirtschaftet. Großflächige Grünlandbereiche werden durch Hecken aus Erlen, Eichen und Moorbirken untergliedert. Die Flächen werden außerdem durch ein Netz von Gräben durchzogen. Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ein feuchter und trockener Eichen- Buchenwald einstellen.³

Die Geländehöhe fällt von Norden mit 2,5 m nach Süden auf 2,0 m ü. NN leicht ab.

7.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1. Luft / Klima / Lärm

Bestand:

Der Untersuchungsraum liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums, die durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen charakterisiert ist.

Dieser Bereich der feucht gemäßigten Klimazone wird durch den Einfluss der Nordsee bestimmt. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass die Durchschnittstemperatur im Jahr bei 8,7 °C liegt.⁴

Die Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 807 mm im Jahr, die Verdunstungsmenge liegt bei 549 mm in Jahr.

Im Planungsraum ist von einer relativen Luftreinheit auszugehen, auch wenn durch den Straßenverkehr der K110 eine gewisse Belastung anzunehmen ist. Auch landwirtschaftliche Immissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind nicht auszuschließen. Luftverunreinigungen werden jedoch durch die üblichen starken Luftbewegungen schnell verteilt und verwirbelt.

Lärmimmissionen wirken ebenfalls von der K110 in das Gebiet hinein.

Auswirkungen der Planung:

³ Landschaftsplan Stadt Varel (2004): Amt für Planung und Umweltschutz, Varel

⁴ Nibis Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Da das Gebiet heute bereits bebaut ist, wird auch bei zunehmendem Versiegelungsgrad keine wesentliche Änderung des Klimas zu erwarten sein. Kleinräumige Veränderungen der Temperatur und der Windgeschwindigkeit werden aufgrund des vorherrschenden Klimas mit stetigen und zumeist kräftigen Winden schnell ausgeglichen.

Durch die Straßenbau- und Wohnungsbaumaßnahmen können kurzfristig erhöhte Immissionsbelastungen, insbesondere durch Dieselfahrzeuge und sonstige Maschinen entstehen. Langfristig sind aufgrund des Anliegerverkehrs und der Wohngebäude keine wesentlichen Emissionen zu erwarten.

Die zunehmende Lärmimmission aufgrund der Bauarbeiten ist kurzfristig und führt daher nicht zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Nutzung des Baugebietes führt nicht zu wesentlichen Lärmemissionen.

7.4.2. Boden

Bestand:

Das Plangebiet gehört zur Landschaft der Ostfriesischen Geest, die von fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen geprägt ist. Es liegt der Bodentyp Mittlerer Podsol vor.⁵

Die Bodenfruchtbarkeit und somit Ertragsfähigkeit im Plangebiet wird als sehr gering bis gering eingestuft.⁶

Für die Bewertung des Bodens als Standort für die Pflanzenwelt ist die Bodenfruchtbarkeit ein wichtiges Qualitätskriterium, die nach dem pflanzenverfügbaren Bodenwasser bemessen wird. Dieser Kennwert liegt im Plangebiet bei sehr gering (50 - 100 mm) bis gering (100 - 150 mm)⁷. Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens ist mit 5 - 9 dm als gering bis mittel bewertet. Diese zeigt die Größe des Wurzelraumes, der als Speicher für Wasser und Nährstoffe den Pflanzen zur Verfügung steht.

Hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes leisten die Böden mit einer Sickerwasser rate von 250 - 350 mm/a einen mittleren Beitrag zur Grundwasserneubildung. Der Feuchtegrad liegt bei mittel trocken und wird für die Acker und extensive Grünlandnutzung häufig als zu trocken eingeschätzt. Eine Verdichtungsempfindlichkeit der Böden liegt nicht vor, somit sind auch die Bodenfunktionen nicht gefährdet.

Bodenbelastungen wie Altlasten, Altablagerungen u. ä. sind im Plangebiet nicht bekannt⁸. Eine besondere Bedeutung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aus den derzeit vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht zu

⁵ Nibis Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen (BK50). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ Nibis Kartenserver (2019): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ NIBIS© Kartenserver (2018, 2019): Bodenwasserhaushalt - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS© Kartenserver (2014): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

erkennen.

Nach Angaben der Karte der sulfatsauren Böden⁹ liegt die Fläche in einem Bereich ohne Bildungsbedingungen für sulfatsaure Böden. Bei der Erkundung der Bodenverhältnisse¹⁰ im Plangebiet wurde u. a. ein Schnelltest zur Ermittlung der Versauerungsgefahr durchgeführt. Die Ergebnisse lieferten keinen Hinweis auf sulfatsauren Boden.

Ausgehend von o. g. Kriterien und Standorteigenschaften ist dem Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Funktionen, vor allem aufgrund des Bodenwasserhaushaltes sowie mittlere Naturnähe, eine regional erhöhte Schutzwürdigkeit (Wertstufe 3) zuzuordnen.¹¹

Die Böden besitzen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt, sie sind Standort für Pflanzen, Lebensraum von Tieren, sorgen für die Versickerung von Niederschlagswasser und ihrer Reinigung.

Auswirkungen der Planung:

Durch die geschaffenen Wohnbauflächen wird voraussichtlich eine Fläche von ca. 0,8 ha versiegelt. Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Pflanzen- und Tierwelt. Eine Vermeidung der Eingriffe ist bei Umsetzung der Planung nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

7.4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand:

Die Grundwasseroberfläche steht nach dem Nibis-Kartenserver bei 1 bis 5 m über NN.¹² Die Grundwasserneubildungsrate liegt hauptsächlich im bereits bebauten Bereich bei >250 – 300 mm/a. Ein kleiner Teil im Süden weist eine Grundwasserneubildungsrate von >300 – 350 mm/a auf. Im Mittleren Bereich des Plangebietes liegt sie bei >350 – 400 mm/a.¹³

Die Entnahmebedingungen für Trinkwasser sind gut, es findet derzeit keine Trinkwassergewinnung statt. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist ge-

⁹ NIBIS© Kartenserver (2014): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁰ Baugrund Ammerland GmbH (2020): Geotechnischer Untersuchungsbericht Bebauungsplan Nr. 245 „Dangastermoor“ Varel, Saterland 05.08.2020

¹¹ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (2020): Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene, GeoBerichte 26, Hannover

¹² Nibis Kartenserver (1982): Lage der Grundwasseroberfläche (HÜK200). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹³ Nibis Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981-2010. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

ring.¹⁴ Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist ebenfalls als gering einzustufen.¹⁵

Der Hauptvorfluter Langendammer Graben mündet südöstlich der Ortschaft Langendam in das Gewässer Nordender Leke. Beide Gewässer werden dem Unterhaltungsverband 85 EV Varel zugeordnet.

Auswirkungen der Planung:

Die zunehmende Versiegelung kann zu einer gewissen Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Durch das Auffangen des überschüssigen Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltegewässer können die Auswirkungen auf die Versickerung des Oberflächenwassers verringert und damit die Neubildung von Grundwasser erhöht werden.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen. Langfristig ist bei nicht sachgerechter Nutzung der Flächen, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Unfällen eine Gefährdung des Grundwassers gegeben.

Eine Beeinträchtigung des Gewässers II. Ordnung soll durch die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens vermieden werden. So kann das anfallende überschüssige Oberflächenwasser gedrosselt in den Langendammer Graben eingeleitet werden. Beeinträchtigungen des Gewässers II. Ordnung im Hinblick auf die Periodizität, Wasserqualität und Überflutungsgefährdungen werden so vermieden. Die verbindliche Bauleitplanung trifft Festsetzungen für den Gewässerrandstreifen zum Schutz des Langendammer Grabens vor Gewässerverunreinigungen und Stoffeinträgen aus den anliegenden geplanten Gartenflächen.

7.4.4. Biotopstrukturen

Bestand:

Entlang der Straße Zum Jadebusen befindet sich eine Reihe mit Einzelhäusern. Im nördlichen Bereich bis zur Hausnummer 103 haben die Häuser nach hinten in Richtung der Bahnschienen große Gartenbereiche. Die Gärten sind größtenteils mit Baumbestand bewachsen. Es kommen Laub- und Nadelgehölze vor, darunter unter anderem Birken, Ahorne, Eschen und Weißdorn. Diese Bereiche können als Hausgärten mit Großbaumbestand definiert werden. Die Gartenbereiche rund um die Häuser sind als Neuzeitliche Ziergärten angelegt (siehe Abb. Biotoptypenplan).

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist eine Intensivgrünlandfläche, die als Weidefläche für Schafe genutzt wird. Entlang der Bahnschienen steht eine Lärmschutzwand, neben der zum Plangebiet Gehölzbestände stehen. Im Westen hinter

¹⁴ Nibis Kartenserver (1982): Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (HÜK200), Entnahmebedingungen in den Grundwasser führenden Gesteinen (HÜK500). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁵ Nibis Kartenserver (2000): Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine (HÜK500). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

den Häusern mit der Hausnummer 101 und 99 steht eine Baumgruppe des Siedlungsbereiches aus Birken, Erlen und Hasel-Sträuchern. Ebenfalls ist eine Baumreihe aus sechs jungen Buchen im Plangebiet vorhanden.

Die südliche Abgrenzung des Gebietes bildet der Langendammer Graben. Im Westen an der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung zur Grünlandfläche steht eine kleine Gehölzgruppe aus Buchen. Der Uferbereich ist von Brombeeren, Binsen und verschiedenen Gräsern geprägt und kann dem Biotoptyp Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zugeordnet werden.

Abbildung: Biotoptypenplan (Oktober 2020)



Tierwelt:

Aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Bahnstrecke besitzt das Gebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt. Hinsichtlich der Avifauna können störungsunempfindliche gehölzbewohnende Arten sowie Freibrüter im Plangebiet vorkommen.

Mittig des Plangebietes befand sich ein kleiner künstlich angelegter Teich, der aber zum Zeitpunkt der Biotopkartierung im Oktober 2020 nicht mehr vorhanden war.

Erkenntnisse zu dem Vorkommen von Amphibien liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Gräben im Planbereich insbesondere von Erdkröten und Grasfröschen als Teillebensraum und/oder als Wanderweg genutzt werden.

Auswirkungen der Planung:

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden die Grünlandbereiche und Baumbestände der Hausgärten in ein Wohnbauland mit Zuwegungen, Ziergärten und Rasenfläche umgewandelt. Durch die Bodenversiegelung wird dieser Fläche die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Auf den weiteren Flächen kommt es zu ökologischen Verlusten durch neue räumliche Strukturen der privaten Gartenflächen. Diese werden den vorhandenen Bestand nicht ausgleichen können.

Die Planung führt vor allem zu dem Verlust der Grünlandflächen sowie der Gehölze in den Hausgartenbereichen. Ebenso werden eine Baumgruppe und eine Baumreihe entfernt und ein Graben wird zugeschüttet. Die Beeinträchtigungen des Langendammer Grabens sollen durch Festsetzungen für die Fläche des Räumuferstreifens im Bebauungsplan abgeschwächt werden. Insgesamt werden die Eingriffe in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und müssen entsprechend kompensiert werden.

7.4.5. Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet wird bereits heute von einem zusammenhängend bebauten Wohngebiet im Südosten und Westen begrenzt. Im Nordosten verlaufen Bahnschienen. Hinter den Bahnschienen liegen landwirtschaftliche Flächen sowie im Norden Wohnbaugebiete. Am südöstlichen Rand des Plangebiets verläuft das Gewässer II. Ordnung „Langendammer Graben“.

Unter Berücksichtigung der o. g. Nutzungen im Plangebiet und in der direkten Umgebung sowie die Länge zwischen zwei großen zusammenhängenden Siedlungsbereichen ist dem Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung wird eine Freifläche geschlossen, die von umgebender Wohnbebauung geprägt ist. Nordöstlich wird die Fläche durch die Bahnstrecke begrenzt. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt, sodass die Änderung der Nutzung für das Landschaftsbild nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten ist.

7.4.6. Mensch

Innerhalb des Plangebietes sind Wohngebäude entlang der K110 vorhanden. Eine gewisse Vorbelastung ist sowohl durch die Kreisstraße vorhanden, als auch durch die Bahntrasse.

Dem Plangebiet wird keine besondere Bedeutung für die Erholung zugewiesen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche findet durch die Erweiterung der Wohnbebauung nicht statt.

Die Entwicklung des neuen Siedlungsbereichs bringt zwar aufgrund der mit den Baumaßnahmen verbundenen Immissionen Lärm und eine gewisse Luftver-

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

schmutzung mit sich, die aber nur kurzfristig sind und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und Erholung führen.

Die direkte Lage entlang der Bahnschienen führt zu Lärmimmissionen im Plangebiet. Beeinträchtigungen können durch passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen verringert werden, sodass die für das Wohngebiet erforderlichen Richtwerte eingehalten werden.

Eine erhebliche Zunahme der Immissionen durch den Anliegerverkehr ist nicht zu erwarten.

7.4.7. Sach- und Kulturgüter

Die vorhandenen Wohnhäuser können als Sachgüter eingestuft werden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.4.8. Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind im Zuge der Umweltprüfung ebenfalls zu betrachten.

In den oben dargestellten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden diese Wechselwirkungen bereits berücksichtigt. Im Folgenden werden die im Plangebiet wesentlichen Wechselwirkungen und resultierende Beeinträchtigungen nochmals in tabellarischer Form zusammengestellt.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima/ Luft/ Lärm	Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr	Mensch	Verringerung der Lärmimmissionen durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich
Boden	Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des günstigen Großklimas und geringerer Größe des Baugebietes keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; Vermeidung durch geplante Regenrückhaltung

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächen-abflusses und damit verstärk-te Periodizität des Wasserab-flusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch geplante Regenrückhaltung
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust der Wuchsorte von Pflanzen und des Lebens-raumes von Tieren; hierdurch Auswirkung auf das Land-schaftsbild
		Landschafts-bild	Veränderung des Land-schaftsbildes durch Versiege-lung und damit Verlust der Vegetation
Grundwas-ser	Verlust der Grund-wasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswir-kungen auf Gewässerökosys-teme; Vermeidung durch geplante Regenrückhaltung
Oberflä-chenge-wässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Beeinträchtigung des Gewä-serökosystems, Vermeidung durch geplante Regenrück-haltung
Pflanzen- und Tier-welt, Biolo-gische Viel-falt	Beseitigung der Ve-getationsfläche	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; auf-grund des günstigen Groß-klimas und geringerer Größe des Baugebietes aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschafts-bild	Beeinträchtigung des Orts-bildes durch Beseitigung der Vegetation
Land-schaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	Beeinträchtigung der Le-bensqualität nicht erheblich

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---
Sach- und Kulturgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---

7.5. Prognose ohne aktuelles Bauleitverfahren

Ohne Bauleitplanung würde der unbebaute Planbereich zumindest in den nächsten Jahren vermutlich noch landwirtschaftlich als Grünland- und Weidefläche genutzt werden. Andere Planungsabsichten für dieses Gebiet sind nicht bekannt.

7.6. Anderweitige Planungsalternativen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurden verschiedene städtebauliche Konzepte hinsichtlich der Größe der Gebäude und Grundstücke erarbeitet.

7.7. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Durch das geplante Wohngebiet ist keine Gefahr von Unfällen zu erwarten, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

Die Auswirkungen eines katastrophalen Ereignisses gleich welcher Art auf das geplante Vorhaben lösen keine umweltgefährdenden Folgewirkungen aus, da z. B. im Fall der Zerstörung der Wohngebäude keine nennenswerte Gefahr der Freisetzung von Giftstoffen, der Explosion o. ä. besteht.

Der Langendammer Graben ist in das Gesamtgewässernetz eingebunden; ein Anstieg des Wasserstandes, sei es durch eine Katastrophe im Bereich des Küstenschutzes oder durch erhebliche Niederschläge, führt zu einer gleichmäßigen Überflutung aller Bereiche entlang des Langendammer Grabens und der hiermit verbundenen Gewässer. Das vorliegende Plangebiet weist aufgrund der Höhenlage keine besondere Gefährdung auf.

7.8. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

7.9. Kumulative Auswirkungen

Eine kumulierende Wirkung des Vorhabens ist nicht zu erkennen. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

7.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen im Plangebiet werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

8. Eingriffsregelung

8.1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und festzusetzen.

Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus den Anforderungen an Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine wesentlichen Hindernisse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes abzusehen.

8.2. Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

Nach dem jetzigen Planungsstand werden durch die Flächennutzungsplanung Eingriffe verschiedener Art ermöglicht, die nicht auf der Fläche ausgeglichen werden können. Es sind daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten und zu sichern.

9. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen des Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“¹⁶ soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

Das EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“ liegt in kürzester Entfernung etwa 1,2 km nördlich des Plangebietes.

Die Marschen am Jadebusen bestehen aus mehreren Teilflächen entlang des Jadebusens und bilden insgesamt eine Fläche von 7.712 ha. Sie sind durch ein offenes Marschland geprägt, das hauptsächlich als Grünland bewirtschaftet wird. Gehölzbestände kommen nur auf Hofstellen und in Form von Gebüsch- und Baumreihen vor. Von Bedeutung ist das Gebiet für Gastvogelarten des Offenlandes. Wat- und Wasservögel nutzen das Gebiet als Rastplatz und für die Nahrungssuche. Arten wie der Kiebitz und der Rotschenkel brüten in den Offenlandbereichen. Eine Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Bedingungen soll durch eine angepasste Grünlandbewirtschaftung erreicht werden.

¹⁶ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Das Gebiet wird nicht direkt durch die Planung in Anspruch genommen. Auch über Luft, Boden oder Wasser sind keine Wirkfaktoren zu erkennen, die eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes nach sich ziehen könnten. Die Grünlandflächen stellen keinen wichtigen Lebensraum für die Vogelwelt dar. Sie sind stark durch die umliegende Bebauung geprägt und werden zur offenen Landschaft hin von der Bahnstrecke getrennt. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes Marschen am Jadebusen durch diese Planung ist daher nicht zu befürchten.

In ca. 3,15 km Entfernung des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Teichfledermaus-Habitats im Raum Wilhelmshaven. Es liegt entlang des Dangaster und Ellenserdammer Tiefs und führt entlang des Friedeburger Tiefs nach Nordwesten.

Ca. 3,8 km nordwestlich und 4,2 km nordöstlich des Plangebietes beginnt das Gebiet des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer.

Durch die Bauleitplanung wird nicht in die Schutzgebiete eingegriffen. Wirkfaktoren, die bis zum Fledermaus-Habitat oder zum Nationalpark reichen, sind nicht zu erwarten.

Es kann von einer Verträglichkeit des Projektes mit den Schutz- und Erhaltungszielen der geschützten Gebiete ausgegangen werden.

10. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)

10.1. Rechtliche Grundlagen

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach ist es verboten,

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

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind, und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

10.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht. Demnach können Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geografischen Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes und seiner Umgebung vorkommen; z. B.

- Breitflügelfledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Gebäuden)
- Braunes Langohr (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden, Baumhöhlen; Winterquartier in Gebäuden)
- Rauhaufledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Winterquartier in Gebäuden, Baumhöhlen)
- Großer Abendsegler (Jagdgebiete, Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Baumhöhlen)
- Fransenfledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Gebäuden, Wochenstube/Winterquartier in Gebäuden)
- Zwergfledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/ Sommer- und Winterquartier in Gebäuden).

In den Bäumen der Hausgartenbereiche können möglicherweise Fledermausquartiere existieren. Ebenso können gebäudebrütende Arten im Plangebiet die Quartiere in Häusern haben. Darüber hinaus ist es zu erwarten, dass Fledermäuse im Plangebiet jagen.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind die in den Gehölzbeständen brütenden Vogelarten zu beachten. Eine avifaunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Weder im Landschaftsplan Varel noch im Landschaftsrahmenplan (2017) des Landkreises Friesland befinden sich explizite Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Landschaftsrahmenplan führt jedoch nach Auswertung der vorhandenen Daten eine Liste der im Landkreis vorkommenden gefährdeten Brutvogelarten auf. Damit kann unter Betrachtung der vorherrschenden Biotopstrukturen im Plangebiet und der Hauptlebensraumtypen der Arten (hier landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsbereiche) ein Vorkommen folgender gefährdeter Brutvögel nicht ausgeschlossen werden:

- Gartenrotschwanz (Brut- und Nahrungshabitat)
- Grünspecht (Brut- und Nahrungshabitat)
- Rauchschwalbe (Nahrungshabitat)

10.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

- *Verbot 1*

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Grundsätzlich sind die notwendigen Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar, durchzuführen. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich vorgegebenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Hierdurch kann auch eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, die in den Gehölzen ihre Wochenstuben und Sommerquartiere haben, verhindert werden.

Nur sehr wenige Fledermäuse, wie z.B. der Große Abendsegler, überwintern in unseren Regionen in Gehölzen. Daher ist vor jeder Baumfällung von Bäumen mit einem Durchmesser 40 cm durch einen Fachmann zu prüfen, ob der Baum als Überwinterungsquartier für Fledermäuse geeignet ist und entsprechende Höhlungen etc. besitzt. Sollte dies der Fall sein, sind weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

- *Verbot 2*

Es ist verboten, 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.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Baubedingte Wirkfaktoren

Zur Vermeidung einer Störung der Avifauna in der Brutzeit sind die mit den Bau-
maßnahmen verbundenen Eingriffe in die Biotopstrukturen möglichst außerhalb
der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar vorzunehmen bzw. zu beginnen.

Soweit die Eingriffe in die Gehölzstrukturen außerhalb der Sommerzeit stattfinden,
ist ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand bezüglich dieses Verbotes sowohl
hinsichtlich der Vögel wie auch der Fledermäuse nicht anzunehmen.

Während des Baus sind über Monate Baumaschinen vor Ort; durch die Maschinen
und die Bauarbeiter werden die von dem Gebiet ausgehenden Lärmimmissionen
und optischen Beunruhigungen erheblich steigen. Betroffen hiervon können die im
Nahbereich des Planbereiches brütenden und rastenden Vögel oder jagende und in
den Quartieren lebenden Fledermäuse sein.

Bezüglich der Vögel ist zum einen anzumerken, dass es sich bei allen Vögeln, die
um das Plangebiet herum leben, um Arten handelt, die ohnehin an menschliche Ak-
tivistäten in einem hohen Maße sowie an die Störung durch den Schienenverkehr
gewöhnt sind. Eine wesentliche, die Population langfristig beeinträchtigende Stö-
rung der Vögel ist daher durch die zeitlich befristeten Störungen durch die Bau-
maßnahmen nicht gegeben.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu der verwendbaren Beleuchtung, damit
eine Beeinträchtigung der Fauna so gering wie möglich gehalten wird.

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erkennen.

- *Verbot 3*

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders
geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räum-
lich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund
ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z.
B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermaus-
quartiere).

Baubedingte Wirkfaktoren

Um einen Verstoß gegenüber den artenschutzrechtlichen Verboten des BNatSchG
zu vermeiden, muss bei einer Beseitigung von Gehölzen, insbesondere von mäch-
tigen Gehölzen mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm, eine artenschutzrechtli-
che Prüfung durchgeführt und ggf. eine Genehmigung eingeholt werden. Insbeson-
dere ist dabei zu prüfen, ob die Bäume eine Funktion als Vogelbrutplatz- und Fle-
dermausquartier besitzen. Das Verfahren ist bei der Unteren Naturschutzbehörde
abzuklären. Dieses Verfahren muss vor Baubeginn, ggf. im Zuge der Genehmigung

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

nach § 22(3) NAGBNatSchG, erfolgen. Alternativ ist im Vorfeld eine Kartierung durchzuführen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erkennen.

- *Verbot 4*

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da keine artenschutzrelevanten Pflanzenarten bekannt sind, ist eine Zuwiderhandlung gegen dieses Verbot nicht gegeben.

Bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen können daher die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand über öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vombis statt. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Informationen darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes als Satzung beschlossen.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung (Entwurf - vorab)

12. Zusammenfassende Erklärung

Zur Fassung des Feststellungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 18.05.2021

i.A. B. A. Dimitri Ottenbacher

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter

i.A. M. Sc. Linda Auping

\\NBSG-TBSP\Stadtplanung\Varel\10915_BP 245_Dangastermoor_An der Eisenbahn\06_F-Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2021_05_18_10915_FNP_Begr_E.docx