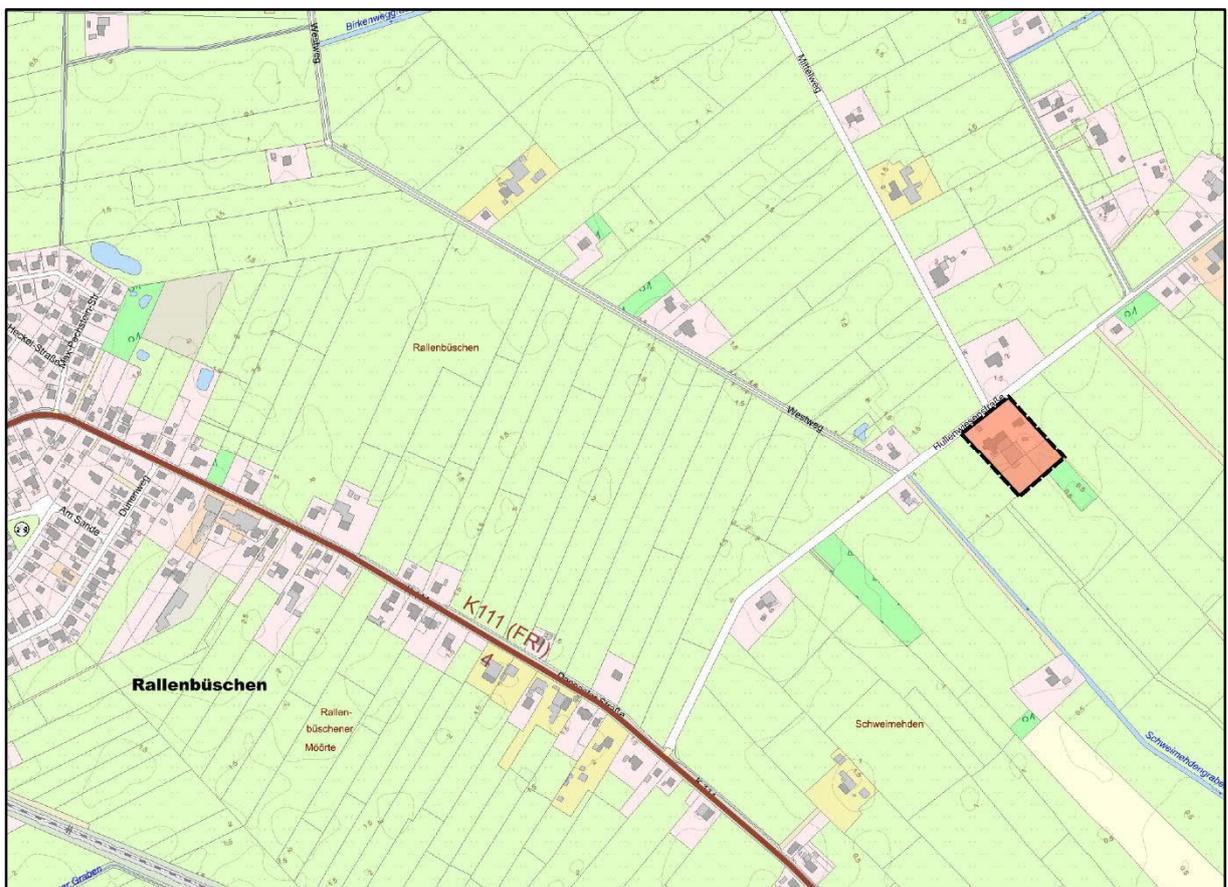




Bebauungsplan Nr. 258

Sondergebiet Hullenwiesenstraße

Ortsteil Moorhausen



Begründung zum Entwurf (Teil I)

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

Stand: 18.08.2023



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

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

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3. Anlass und Ziel der Planung	2
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Raumordnung	4
4.2 Stand der Bauleitplanung	7
5. Bestandssituation	7
6. Inhalte des Bebauungsplanes	9
6.1 Bauflächen	9
6.2 Private Grünflächen	14
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.4 Flächenbilanz	16
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	16
7.1 Verkehrliche Belange	16
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	17
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	19
7.4 Belange des Immissionsschutzes	22
7.5 Wasserwirtschaft	23
7.5.1 Wasserversorgung	24
7.5.2 Abwasserentsorgung	24
7.5.3 Oberflächenentwässerung	25
7.5.4 Allgemeines	25
7.5.5 Oberflächengewässer	26
7.6 Ver- und Entsorgung	26
7.7 Brandschutz	27
7.8 Abfallwirtschaft	27
7.9 Bodenschutz / Altablagerungen	27
7.10 Bau- und Bodendenkmalschutz	28

8. Planungsalternativen	28
9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	28
10. Hinweise	29

ANLAGE 1

Ermittlung der Gewerbelärmbelastung im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 258 „Sondergebiet Hullenwiesenstraße“ der Stadt Varel

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023, 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 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. 258 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 258 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand 24.08.2022), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L4-127/2022), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich der *Hullenwiesenstraße* im Ortsteil Moorhausen. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 158/4, 158/5, 158/6 und 158/7 teilweise der Flur 15, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 0,88 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

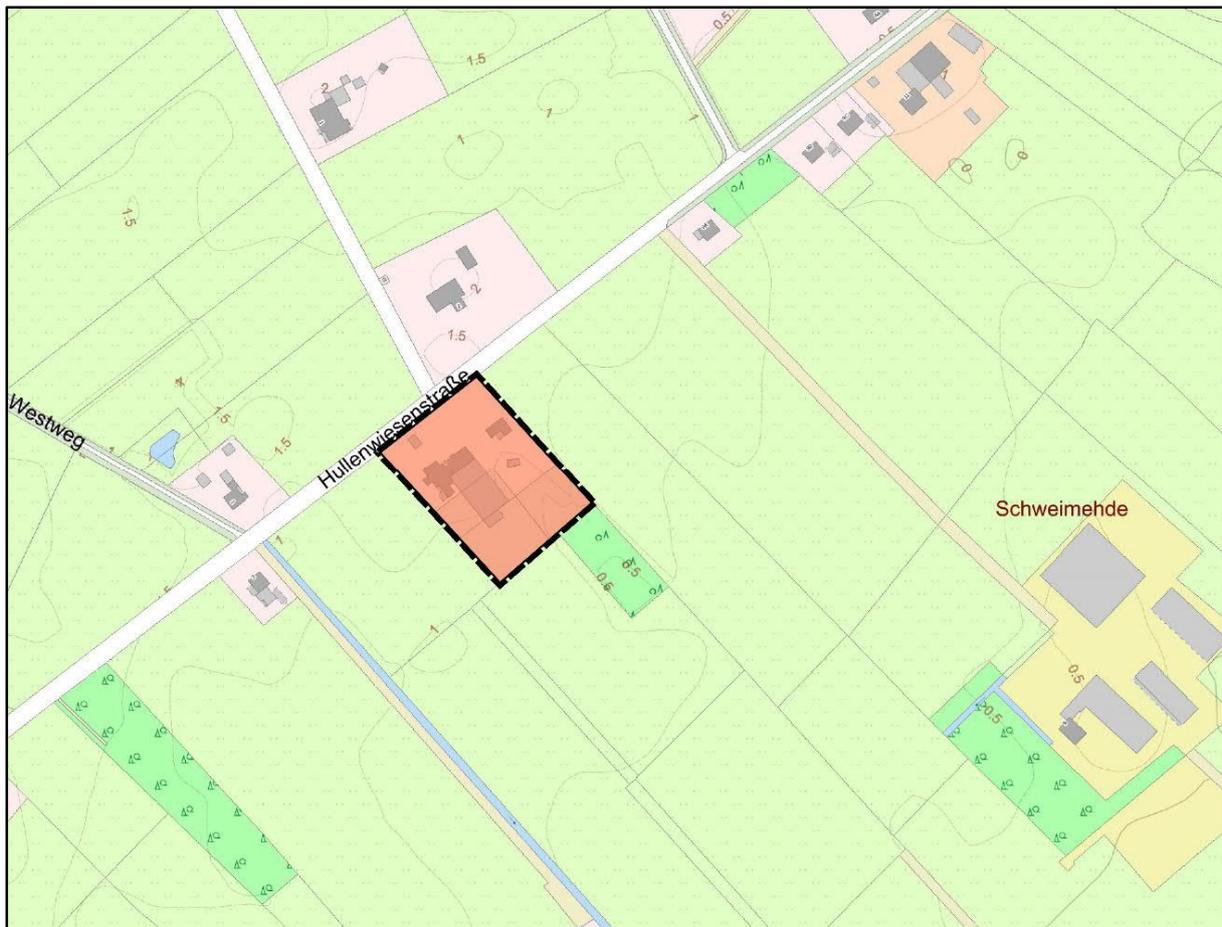


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich

3. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Betriebsgelände sind zwei gewerberechtlich eigenständige Unternehmen ansässig, die die dort vorhandenen gewerblichen Betriebsflächen gemeinschaftlich nutzen. Der eine Betrieb (vom Senior geführt) besteht dort bereits seit rund 40 Jahren. Vor rund 8 Jahren hat der Junior ein eigenständiges Gewerbe angemeldet. Für beide im Plangebiet ansässigen Schau-stellerbetriebe liegen entsprechende Nutzungsgenehmigungen vor.

Somit handelt es sich um einen gewachsenen Gewerbestandort, der sich zwar im Außenbereich befindet, der aber aufgrund der Siedlungshistorie dort seinen angestammten Platz hat.

Die Stadt Varel sieht sich nunmehr zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 für das Grundstück Hullenwiesenstraße 7 veranlasst, da einer der beiden dort ansässigen Schaustellerbetriebe sich erweitern möchte. Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Wartungshalle sowie eines weiteren Gebäudes, in dem das Büro sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber untergebracht werden soll. Die neuen Gebäude sollen im südlichen Plangebiet platziert werden (siehe Abb. 2). Durch den Bau der Fahrzeughalle wird es dem Betrieb ermöglicht, den gesamten Fuhrpark auf dem Betriebsgelände unterzubringen und auch sonstige Aktivitäten an einem Standort zu bündeln. Derzeit werden mehrere Fahrzeuge noch an anderen Standorten untergestellt. Für das separat stehende Bürogebäude am Nordostrand wird nunmehr eine Wohnnutzung angestrebt.



Abb. 2: Geplante bauliche Entwicklung

Der Stadt Varel ist daran gelegen, dass die ortsansässigen Betriebe erhalten bleiben, da sie für die örtliche Wirtschaft und den Arbeitsmarkt von Bedeutung sind. Deshalb hat sie sich entschlossen, das bestehende Betriebsgelände planungsrechtlich abzusichern und eine moderate bauliche Entwicklung zuzulassen.

Zwar wird damit ein Gewerbefläche außerhalb der Ortslage Varels in nicht integrierter Lage festgesetzt, doch ist dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich um einen gewachsenen Standort handelt. Darüber hinaus sind die Betriebsflächen aufgrund der bestehenden Eingrünung verträglich in das Landschaftsbild eingebunden.

Für die weitere Entwicklung des Betriebes am bestehenden Standort ist aus planungs- und baurechtlicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 beschlossen. Im Parallelverfahren ist auch der Flächennutzungsplan der Stadt Varel zu ändern.

Aufgrund des Planungsziels gilt als Leitlinie der Planung, dass im Wesentlichen nur eine Absicherung des heutigen Bestandes zugelassen werden soll. Eine räumliche Erweiterung der Betriebe über die bestehenden Grenzen hinweg wird am betroffenen Standort nicht ermöglicht, um eine weitere Verfestigung dieses Gewerbestandes auszuschließen. Ermöglicht werden soll jedoch eine moderate bauliche Entwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände, so dass ein Fortbestand des Betriebes gesichert wird.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander des Gewerbebetriebes mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnnutzung) und mit den bestehenden naturräumlichen Strukturen (Gehölzbestand) sicherstellen.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe,
- Berücksichtigung der ökologischen Belange,
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Funktionen des Mittelzentrums sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen, zu sichern und zu entwickeln.

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 maßvolle Nachverdichtung auf einem bestehenden Gewerbegrundstück ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2020) für den Landkreis Friesland formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

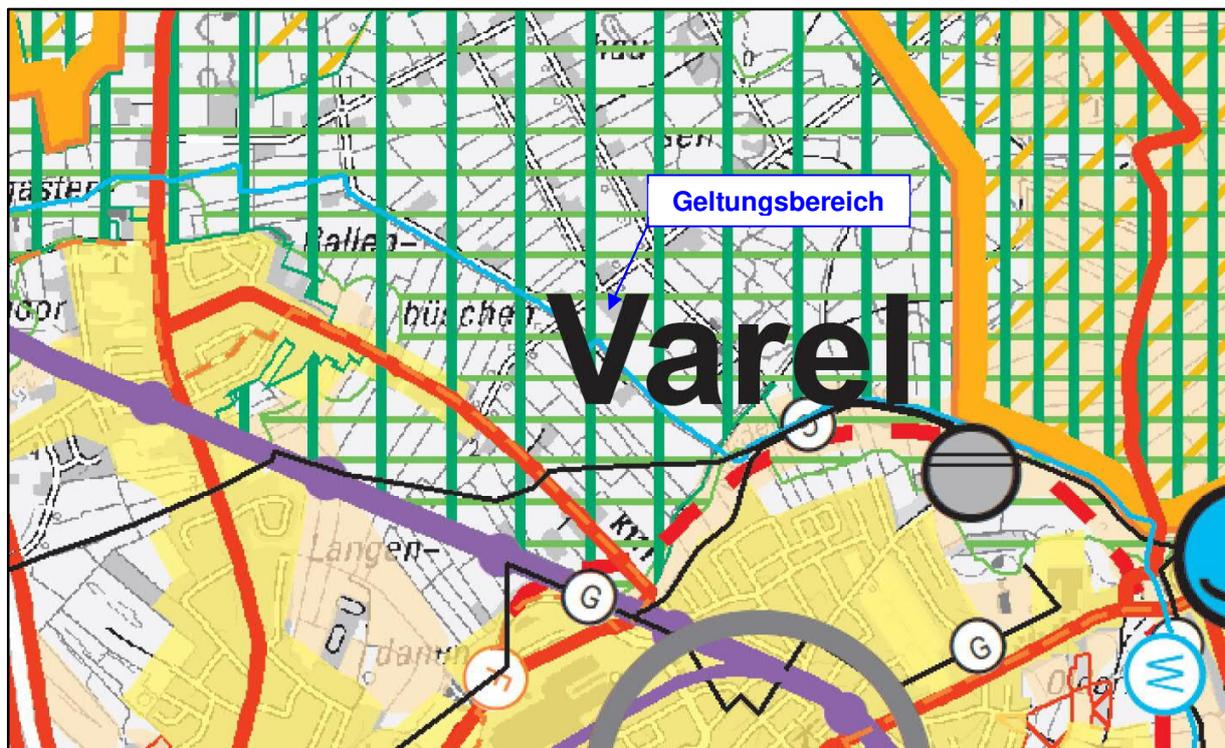


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie der vorstehende Ausschnitt aus dem RROP (Abbildung 3) zeigt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 komplett innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft“ und eines „Vorbehaltsgebietes für landschaftsbezogene Erholung“. Für den hier zur Disposition stehenden Bereich macht das RROP ansonsten keine weiteren Vorgaben.

Nachfolgend wird dargelegt, wie die Ziele der Regionalen Raumordnung bei der anstehenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass **Vorbehaltsgebiete** Grundsätze der Raumordnung darstellen und die räumlich abgegrenzten Gebiete umfassen, in denen die ausgewiesenen Nutzungen im Abwägungsprozess mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht erhalten. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Im anstehenden Fall treten die Vorbehaltsgebiete in Konkurrenz mit der vorgesehenen planungsrechtlichen Absicherung eines von Schaustellerbetrieben genutzten Gewerbegrundstückes. Diese Absicherung des Bestandes in Verbindung mit der Zulassung einer moderaten Erweiterung ist notwendig, damit die Schaustellerbetriebe in ihrem Fortbestand abgesichert werden.

Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe“ innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft ist nach Ansicht der Stadt Varel aus den folgenden Gründen vertretbar.

- Durch die geplanten Neubau-Maßnahmen (Gebäude und Hofflächen) wird es zwar zu einer Neuversiegelung des Bodens kommen, doch ist die Größenordnung mit maximal rd. 1.070 qm noch als verträglich einzustufen, zumal nur ökologisch weniger wertvolle Bereiche (Rasenflächen, befestigte Hofflächen) betroffen sind.
- Die vorhandene Eingrünung des Betriebsgrundstücks bleibt erhalten und wird planungsrechtlich abgesichert. Der dichte Buchenbestand sorgt dafür, dass das Betriebsgelände gut in die Landschaft eingebunden ist. Somit sind die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.
- Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Plangebiet durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern kompensiert werden.

Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung

Von der bestehenden Betriebsfläche gehen kaum Störungen für die Erholungsfunktion der Landschaft aus. Das Gelände ist fast durchgängig eingegrünt, so dass es in der Landschaft kaum wahrgenommen wird. Die bestehenden Gehölzlücken an der Nordostseite werden durch Neuanpflanzungen geschlossen.

Durch die Erweiterung des Gebäudebestands um eine Fahrzeughalle und ein Büro- und Wohngebäude wird sich die Immissionssituation (Lärm, Gerüche, Staub oder Erschütterungen) nicht wesentlich ändern, so dass die Erholungsfunktion diesbezüglich nicht beeinträchtigt wird.

Die Stadt Varel ist daher der Ansicht, dass die anstehende Planung den Zielen und Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes für landschaftsbezogene Erholung nicht widerspricht. Eine nachhaltige Einschränkung der Erholungsfunktion der Landschaft ist nicht zu erwarten.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nachstehenden Abbildung 4 zu entnehmen ist, deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 258 zurzeit nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

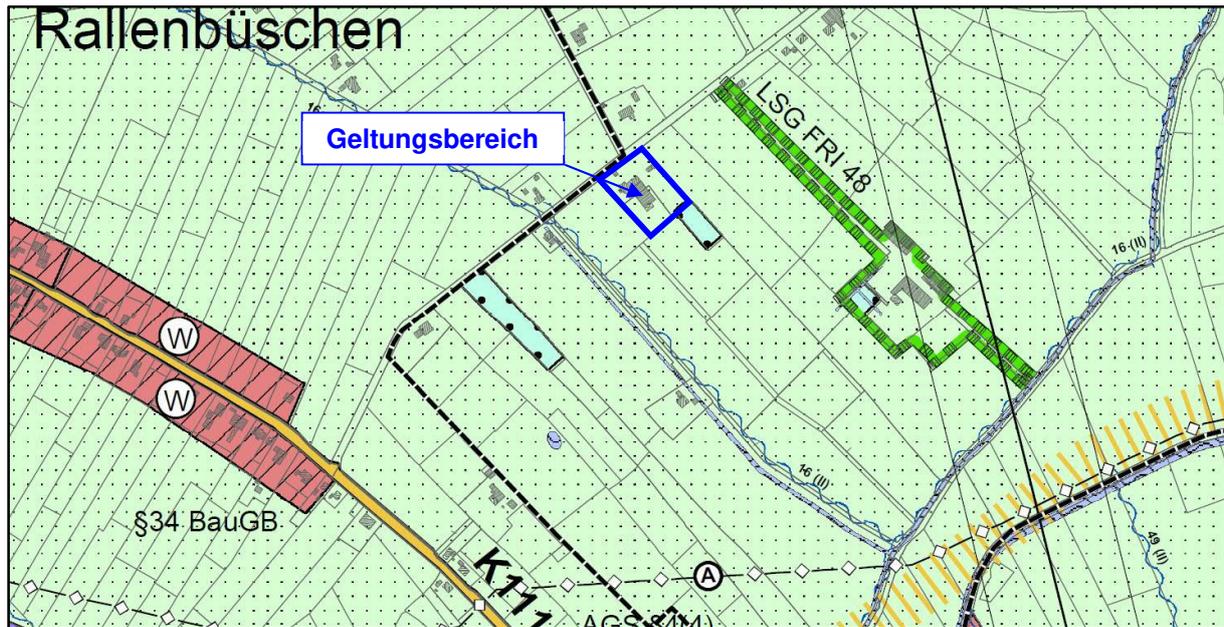


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

Da nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 52. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst. Es grenzt auch an keinen anderen Bebauungsplan an.

5. Bestandssituation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, werden die von der Planung betroffenen Flächen derzeit als Betriebsgelände zweier Schaustellerbetriebe genutzt. Die Eigentümer sowie weitere Personen sind dort auch wohnhaft. Neben dem Wohngebäude (ehemalige Dorfschule), an die vor Jahren bereits Gewerbehallen angebaut wurden, sind ein weiteres Gebäude, in dem zurzeit eine Büronutzung zulässig ist sowie diverse Nebengebäude vorhanden.

Die Gebäude sind durch Hofflächen verbunden, die entweder gepflastert oder mit Schotter befestigt sind. Die Randbereiche stellen sich als Rasenflächen dar. Das Plangebiet wird fast durchgehend von Bäumen (größtenteils Buchen) eingefasst. Lediglich an der Nordostseite weist die randliche Baumreihe Lücken auf.

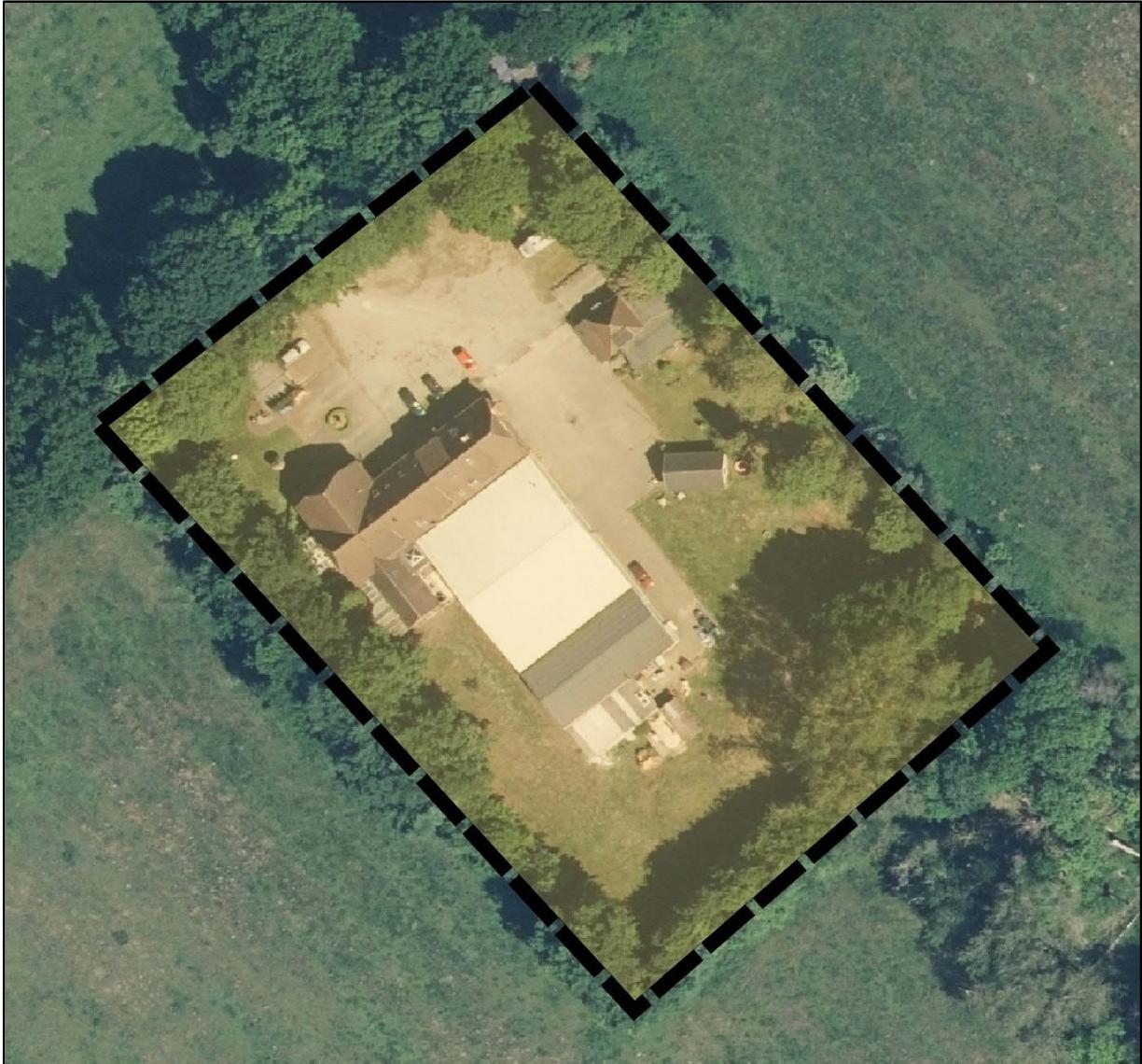


Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die *Hullenwiesenstraße*, zu der eine Zu- und Abfahrt besteht. An der Südostseite schließt sich ein Waldgelände an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Stadt Varel angestrebten Planungsziele werden die Bauflächen des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe“ gemäß § 11 BauNVO 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)

1.1

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebsflächen und Betriebsgebäude für Schaustellerbetriebe (Werkstatt, Kfz-Halle, Lager, Büro),
2. maximal 8 Wohnungen,
3. Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal.

1.2

Innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags: 65 dB (A)

LEK, nachts: 50 dB (A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Mit den zulässigen Nutzungen wird der Bestandsituation und den Bauabsichten des Vorhabenträgers entsprochen. Auf dem Gelände existieren bereits 6 Wohnungen. Durch den Neubau eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber darf sich dieser Wert auf insgesamt maximal 8 Wohnungen erhöhen. Ansonsten sind im Sonstigen Sondergebiet lediglich Betriebsflächen und Betriebsgebäude für Schaustellerbetriebe (Werkstatt, Kfz-Halle, Lager, Büro) zulässig.

Bei der Festsetzung von Gebieten, in denen gewerbliche Nutzungen zulässig sind, können insbesondere aufgrund der dort erzeugten Lärmemissionen Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld der Gewerbebetriebe entstehen. Deshalb ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dafür Sorge zu tragen, dass den jeweiligen Schutzansprüchen Rechnung getragen wird.

Aus diesem Grund werden für die ausgewiesenen Sondergebietsflächen Emissionskontingente von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Ergänzend dazu wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe **Anlage 1**) geprüft, ob bei den gewählten Emissionskontingenten die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der Emissionskontingente keine unzuträglichen Lärmbelastungen auf den bebauten Grundstücken im Umfeld des Vorhabenstandortes zu erwarten sind. Nähere Ausführungen zu dieser Thematik enthält das Kapitel 7.4 dieser Begründung.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Daten hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Sonstiges Sondergebiet (SO)	Baufeld 1	Baufeld 2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,8
maximale Zahl der Vollgeschosse	II	I

Im Baufeld 1 des Sonstigen Sondergebietes (SO) sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der Bestandssituation und soll auch für die Neubauten im südlichen Plangebiet gelten. Im Baufeld 2 wird mit der Vorgabe einer Eingeschossigkeit der Bestand abgesichert.

Es wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht den Erhalt der bestehenden Bebauung und auch die Errichtung weiterer Gebäude in dem angestrebten Umfang. Aufgrund der gewerblichen Ausrichtung des Sondergebietes werden umfangreiche Betriebsflächen benötigt, die größtenteils versiegelt werden müssen. Um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf gerecht zu werden, wird deshalb eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 85 % ermöglicht. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird der Sachverhalt wie folgt geregelt:

Nr. 2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche rechtfertigt sich dadurch, dass als GFZ lediglich der Wert von 0,4 angesetzt wird. Somit ist davon auszugehen, dass maximal 74 % der Betriebsflächen von einer Versiegelung betroffen sein werden.

Es werden abweichende Bauweisen festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt definiert werden:

Nr. 3 Abweichende Bauweisen

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

Im Baufeld 1 gilt die abweichende Bauweise a 1. Hier sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Im Baufeld 2 gilt die abweichende Bauweise a 2. Hier darf die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten.

Es sind jeweils Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Im Sonstigen Sondergebiet sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt nur eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Da die Baukörper im Baufeld 1 jedoch eine darüber hinausgehende Länge aufweisen bzw. aufweisen werden, wird hier die abweichende Bauweise a 1 festgesetzt. Dem Baufeld 2 wird die abweichende Bauweise a 2 zugeordnet, wobei die zulässige Gebäudelänge auf 15 m beschränkt wird. Damit wird der Bestandssituation entsprochen.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Geschossigkeit erfolgt auch eine Höhenbeschränkung hinsichtlich der Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhen. Das anstehende Gelände liegt größtenteils auf einem Höhenniveau von rund 2,0 m über NHN. Lediglich an der Südostseite fällt das Gelände leicht ab. Zum einen wird die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens geregelt. Diesbezüglich werden in der Planzeichnung zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt, die den beiden Baufeldern zugeordnet werden. Deren Koordinaten werden in der Planzeichnung dargestellt. Diese bilden die Bezugspunkte für die Festsetzungen zur zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Dieser wiederum stellt den unteren Bezugspunkt zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe dar. Unter Berücksichtigung der Höhen der Bestandsgebäude und zwecks Steuerung der Höhenentwicklung der neuen baulichen Anlagen werden folgende maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Bereich	Traufhöhe	Gebäudehöhe
Baufeld 1 - Bereich Nordwest	5,0 m	11,0 m
Baufeld 1 - Bereich Mitte	6,5 m	8,5 m
Baufeld 1 - Bereich Südost	5,5 m	8,5 m
Baufeld 2	4,5 m	8,5 m

Die Höhenbegrenzungen werden mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

Nr. 4 Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

Im Sonstigen Sondergebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage und Höhe der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

4.2 Gebäudehöhe / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel). Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen wie folgt reglementiert:

Nr. 5 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 Grenzen zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

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

Überbaubare Bereiche

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) werden überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die Realisierung der geplanten Gebäude und die Bestandsicherung der bestehenden Gebäude ausreichend dimensioniert sind. Der Bauteppich wird mit einer Baugrenze eingefasst.

Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Stadt Varel will die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO₂-Ausstoss zu verringern. Bei der Errichtung neuer Gebäude bietet es sich an, die Dachflächen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Die Stadt Varel sieht die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung als verhältnismäßig und vertretbar an, da so ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird und den Vorgaben des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2022) entsprochen wird.

Somit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 7 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

7.2

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist wirtschaftlich zumutbar, da sich die Installation i. d. R. nach wenigen Jahren amortisiert und danach eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt zu verzeichnen sein wird.

Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht die kompletten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt werden müssen, sondern nur mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche (Ermittlung in qm) ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hierzu enthält die textliche Festsetzung Nr. 7 entsprechende Regelungen.

6.2 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Grünbereiche vorgehalten. Diese dienen in erster Linie zur Absicherung der Gehölzbestände an den Rändern der Betriebsfläche. Betroffen sind Flächen mit einer Größe von insgesamt rund 2.830 qm. Weiterhin werden auch die Flächen, für die Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind, als Grünflächen gesichert. Die angesprochenen Bereiche werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwecks Berücksichtigung der ökologischen Belange werden im Bebauungsplan diesbezüglich eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass schützenswerte Biotopstrukturen erhalten bleiben und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt konkretisiert:

Nr. 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 258 sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzenqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

6.1 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (TF 6.1) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Abgänge von Bäumen 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.

6.2 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (TF 6.2) sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm / bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

6.3 Anpflanzungsgebot für Sträucher

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (TF 6.3) sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher die Höhe von 4 m über Grund nicht überschreitet.

6.4 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Danach sind die vorhandenen Gehölzstrukturen in ihrem Bestand zu erhalten (TF 6.1). Dabei handelt es sich in erster Linie um alten Baumbestand (Buchen) auf dem Vorhabengrundstück. Mit dem Erhaltungsgebot soll zum einen der ökologischen Bedeutung des Gehölzbestandes entsprochen und zum anderen die verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild abgesichert werden. An zwei Stellen im Plangebiet sind Bäume und Sträucher anzupflanzen (TF 6.2). An einem weiteren Standort (TF 6.3) beschränkt sich das Anpflanzungsgebot auf Sträucher mit einer Wuchshöhe von maximal 4 m über Grund. Diese Beschränkung wird vorgenommen damit die Gehölze nicht die angestrebte Solarnutzung auf den Dächern der neuen Gebäude durch Verschattung behindern.

Die Anpflanzungsmaßnahmen dienen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zur Schaffung neuer Lebensräume, zur Erhöhung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

6.5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	rd. 8.780 qm
davon:	
Sonstiges Sondergebiet (SO):	rd. 5.950 qm
Private Grünfläche	rd. 2.830 qm
davon	
Flächen mit Pflanzenerhaltungsgebot:	rd. 1.550 qm
Flächen mit Anpflanzungsgebot:	rd. 1.000 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Das Vorhabengrundstück wird von der *Hullenwiesenstraße* aus erschlossen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Straße um eine auf 5,5 t gewichtsreduzierte Straße handelt. Sofern die Straße mit Fahrzeugen über dieses zulässige Gesamtgewicht genutzt wird, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.

Derzeitige Verkehrssituation

Neben den privaten Fahrzeugbewegungen der im Plangebiet wohnenden Personen und deren Besucher, die im Mittel bei 20 bis 25 Fahrten pro Tag liegen, ist auch ein betrieblich verursachter Verkehr zu verzeichnen. Dabei handelt es sich größtenteils um Schaustellerfahrzeuge. Deren Anzahl an Fahrbewegungen fallen, übers Jahr verteilt, recht unterschiedlich aus. Während der Jahrmarktssaison verlassen die Fahrzeuge das Betriebsgelände und kommen in der Regel erst zurück, wenn längere Pausen zwischen den einzelnen aufgesuchten Märkten entstehen. An solchen Tagen können im Mittel 15 bis 20 Fahrten pro Tag auftreten. An anderen Tagen fällt der Betriebsverkehr deutlich geringer aus.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Fahrzeuge, die derzeit noch anderweitig untergebracht werden, sporadisch zwecks Wartungsarbeiten und zur Beladung auf das Betriebsgelände an der *Hullenwiesenstraße* gebracht werden.

Zukünftige Verkehrssituation

Hinsichtlich der privaten Fahrzeugbewegungen wird sich nach der Realisierung des B-Plans nur eine leichte Erhöhung hinsichtlich deren Anzahl ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich im Mittel 30 bis 40 Fahrten pro Tag zu verzeichnen sind.

Bezüglich des Betriebsverkehrs ist keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass hier eine leichte Verringerung eintritt, da zukünftig der gesamte Fuhrpark auf dem Betriebsgelände an der *Hullenwiesenstraße* untergebracht wird. Die Zu- und Abfahrten von extern untergebrachten Fahrzeugen zum Zwecke der Wartung und Beladung werden somit entfallen.

Fazit

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, führen die Vorgaben dieses Bebauungsplanes zu keiner unzutraglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht direkt berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht direkt betroffen. In der näheren Umgebung existieren allerdings einige Schutzgebiete.

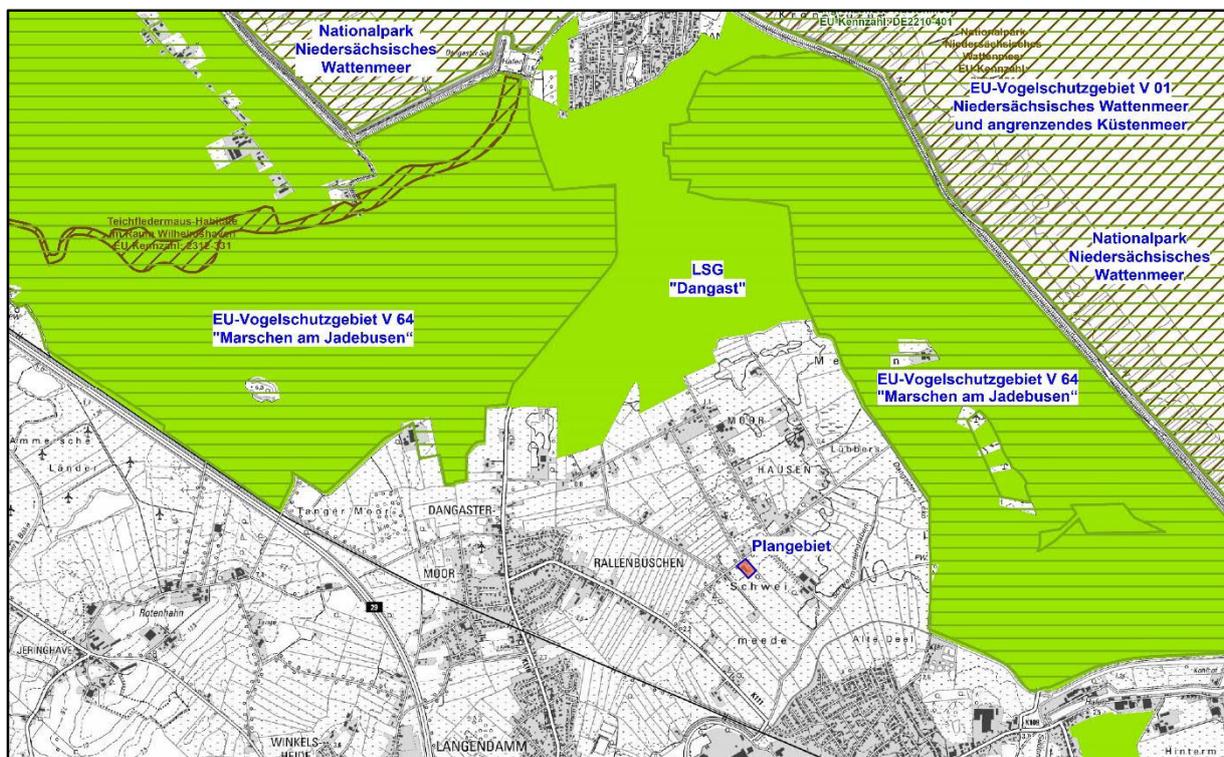


Abb. 6: Karte mit den Schutzgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Wie die vorstehende Karte (Abbildung 6) zeigt, hält der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 zum westlichen EU-Vogelschutzgebiet V 64 „Marschen am Jadebusen“ (DE2514-431), das in diesem Bereich weitgehend deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet FRI 00126 „Marschen am Jadebusen - West“ ist, einen Abstand von rund 1,9 km ein. Der Abstand zum östlichen Teilbereich des EU-Vogelschutzgebietes V 64 beträgt rund 1,2 km. Zum sich anschließenden Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ bzw. zum EU-Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (DE2210-401) beträgt die Entfernung rund 2,7 km. Der Bereich zwischen den Ortsteilen Dangast und Moorhausen und zwischen den beiden Teilbereichen des EU-Vogelschutzgebietes V 64 wird vom Landschaftsschutzgebiet FRI 00110 „Dangast“ eingenommen. Dieses hält einen Abstand von rund 1,1 km zum Plangebiet ein.

Aufgrund der dargestellten räumlichen Situation und der Tatsache, dass vom geplanten Projekt kaum Störungen für Natur und Landschaft ausgehen, sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der oben angeführten Schutzgebiete nicht gefährdet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 erfolgt für ein bestehendes Siedlungsgrundstück. Innerhalb des Plangebietes sind als Biototypen Strauch-Baum-Hecke (HFM), Artenarmer Hausgarten (PHZ), Artenarmer Scherrasen (GRA), Scherrasen mit sporadischem Baumbestand (GRA/HE), Versiegelte Hofflächen (X) und Gebäude (X) vorzufinden (siehe nachfolgende Abbildung 7).



Abb. 7: Biotypenkartierung

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 258 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigelegt.

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

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 258 werden grundsätzlich 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 (siehe Umweltbericht) hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett im Bereich der Vorhabenfläche ausgeglichen werden können. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass an drei Standorten die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgt. Die Kosten der durchzuführenden ökologischen Ausgleichsmaßnahme hat der Vorhabenträger zu tragen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 258 wird sich der Umweltzustand im Plangebiet nur wenig verändern. Die Gehölzbestände auf dem Betriebsgrundstück bleiben weitgehend erhalten. Für die betrieblich genutzten Flächen wird in erster Linie der Status Quo abgesichert. Bauliche Erweiterungen sind nur in geringem Umfang auf ökologisch weniger wertvollen Flächen (Rasenflächen) möglich.

7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

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

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt wird, die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe in ihrem derzeitigen Bestand planungsrechtlich abzusichern und diesen eine moderate bauliche Entwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände zu ermöglichen. Die möglichen baulichen Erweiterungen können nur auf Flächen erfolgen, die bereits befestigt sind oder die derzeit noch als Hausgarten bzw. als sonstige anthropogen genutzte Freifläche genutzt werden. Die randlichen Gehölzbereiche bleiben erhalten und werden um Neuanpflanzungen erweitert.

Im Bebauungsplan wird ein rund 0,60 ha großer Bereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Davon sind bereits 0,33 ha (rd. 55,0 %) durch Gebäude sowie durch Hof- und Lagerflächen weitgehend versiegelt und damit als Lebensraum nur von geringer Bedeutung. Die durch die Neubebauung und ergänzenden Hofbefestigungen hinzukommenden Versiegelungsbereiche werden eine Fläche von rund 0,10 ha (rd. 16,7 %) einnehmen.

Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die vorhandenen Lebensraumstrukturen wesentlich ändern werden. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, sind nicht zu erwarten, da im Wesentlichen lediglich eine Absicherung des Status Quo erfolgt und bauliche Erweiterungen nur auf ökologisch wenig wertvollen Flächen zulässig sind.

Die Freiflächen und Gehölzbestände im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Gehölzstrukturen 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. Die Freiflächen sind darüber hinaus auch als potenzieller Lebensraum (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten, die Gehölzbestände könnten Raum für Sommerquartiere (Wochenstuben) oder Winterquartiere bieten. Da die Freiflächen und die Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben, ist daher eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen.

Quartiere von Fledermäusen können im Bereich der Bestandsgebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da jedoch kein Abbruch von Gebäuden vorgesehen ist, wird sich die Situation für Fledermäuse nicht verändern. Sollten zukünftig Rückbaumaßnahmen erfolgen, ist das betroffene Gebäude rechtzeitig nach Fledermausquartieren zu durchsuchen. Bei einem Befund sind entsprechende CEF-Maßnahmen, wie zum Beispiel die Anbringung von Fledermauskästen, durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen darf der Rückbau von Gebäuden und die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Störungen, die so erheblich sind, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Für die im Plangebiet und dessen Umgebung ansässigen Vogelarten ergeben sich keine neuen Störungen, da der Betrieb der Schaustellerunternehmen wie gehabt fortgeführt wird. Durch die geplanten Neuanpflanzungen ergeben sich für die Vögel zusätzliche Lebensräume.

Störungen von Fledermäusen an Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden, da die Gewerbebetriebe schon seit langem bestehen und somit von potenziell vorkommenden Fledermausarten als Teil der Landschaft wahrgenommen wird. Fledermäuse könnten die Freiflächen im Planungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zu keinen relevanten Zerstörungen von Lebensräumen. Zudem stehen mittelfristig im Plangebiet jüngere Gehölze als Ausweichquartiere zur Verfügung, da im Planbereich Flächen mit einem Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt werden. Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot, dem Störungsverbot als auch dem Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt ergibt sich für die Lebensbedingungen von Vögeln und Fledermäusen keine relevante Veränderung gegenüber der derzeitigen Situation.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärmimmissionen

Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Somit kann hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Verkehrslärmimmissionen

Der auf der *Hullenwiesenstraße* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf dieser Straße davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen im Bereich der Vorhabenfläche bestehen.

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht ansässig. Auch andere relevante Geruchsemissionen sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

Gewerbelärmemissionen

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Betriebsstandortes wird sich die Situation hinsichtlich des Gewerbelärms nicht wesentlich verändern. Gleichwohl wird aus Gründen eines ausreichenden Lärmschutzes für die Nachbarschaft nunmehr der zulässige Betriebslärm reglementiert. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 sind innerhalb der Sondergebietsflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags: 65 dB (A) / LEK, nachts: 50 dB (A)

Die gewählten Werte entsprechen denen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes (vgl. Erläuterungen zur Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im B-Plan, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie). Damit wird gewährleistet, dass im neuen Sondergebiet gewerbegebietstypische Nutzungen mit dem üblichen Emissionsverhalten möglich sind.

In einer Schalltechnischen Untersuchung (siehe **Anlage 1**) wurde geprüft, ob bei den gewählten Emissionskontingenten die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Dabei wurde nur die Lärmsituation auf dem Grundstück Hullenwiesenstraße 2 untersucht, da alle anderen Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes einen deutlich größeren Abstand einhalten. Den Nutzungen auf dem betroffenen Grundstück ist der Schutzstatus eines Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO zuzuordnen. Es wurde sowohl die voraussichtliche Immissionsbelastung direkt am Wohngebäude (Immissionsort I 1) als auch im Garten (Immissionsort I 2) ermittelt.

Die Ergebnisse für die Gesamt - Beurteilungspegel (Angaben in dB) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Immissionsort	Beurteilungspegel L _r in dB		Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1	
	tags	nachts	tags	nachts
I 1	50,1	35,1	60,0	45,0
I 2	54,5	39,5	60,0	45,0

Wie die Tabelle zeigt, werden an den Immissionsorten I 1 und I 2 die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten und halten sogar die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein. Demnach ist bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente hinsichtlich des Lärmschutzes eine Verträglichkeit der Sondergebietsnutzungen mit den Schutzansprüchen der benachbarten Wohnnutzung gegeben.

Verkehrslärmemissionen

Der durch die Schaustellerfahrzeuge erzeugte Verkehrslärm auf dem Betriebsgelände liegt aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens (s. Kap. 7.1) in einer Größenordnung, die als verträglich mit dem Schutzanspruch benachbarter Nutzungen (insbesondere Wohnen) einzustufen ist.

7.5 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. Flächen eines Wasserschutzgebietes sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der OOWV eine Reihe von Hinweisen hinsichtlich der Wasserversorgung sowie der Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser gegeben. Diese werden nachfolgend dokumentiert.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

7.5.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOVV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Vor Ausschreibung evtl. Erschließungsarbeiten ist mit dem OOVV der genaue Umfang der Erweiterung abzustimmen. Dabei sind die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

Der minimal anstehende Versorgungsdruck reicht im Regelfall aus, um die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz zu versorgen.

Löschwasserversorgung

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene Hydrant trägt die Nr. 014212 und befindet sich im Kreuzungsbereich von Hullenwiesenstraße und Meedenstraße. Dieser Hydrant kann bei Einzelentnahme 24 cbm/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitstellen.

7.5.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser - Allgemein

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Abwasserentsorgungsnetz des OOVV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Vor Ausschreibung evtl. Erschließungsarbeiten ist mit dem OOVV der genaue Umfang der Erweiterung abzustimmen. Dabei ist zu beachten, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Es ist sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Im Bereich der Hullenwiesenstraße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DA 63. Aufgrund des örtlichen Bestands ist die zentrale Schmutzwasserentsorgung nur über ein Kleinstpumpwerk (KPW) möglich. Die Grundstückseigentümer haben bei Bedarf die Möglichkeit, einen Grundstücksanschluss gemäß der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung zu beantragen und durchführen zu lassen.

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage Varel zur Verfügung.

Schmutzwasser - Fahrzeug- und Wartungshalle

Es darf ausschließlich nur Sozialabwässer in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden. Die Fahrzeug- und Wartungshalle darf keine Bodenabläufe besitzen, die eine Verbindung mit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation darstellen; d.h. Abwasser, das auf dem Werkstattboden anfällt, darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des OOWV eingeleitet werden. Dieses Abwasser ist separat aufzufangen und extern zu entsorgen.

Schmutzwasser - Waschplatz

Sofern ein Waschplatz vorgesehen ist, so ist Folgendes erforderlich: Eine ausreichend dimensionierte Abscheideranlage für Leichtflüssigkeiten gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999, mindestens bestehend aus einem vorgeschaltetem Schlammfang, Koaleszenzabscheider und nachgeschaltetem Probenahmeschacht. Der Schlammfang ist ausreichend groß zu dimensionieren. Die Bemessung, der Einbau und der Betrieb der o.g. Abscheideranlage muss gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999 erfolgen.

7.5.3 Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss an das Regenkanalnetz der Stadt Varel besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser soll im Plangebiet verwertet, versickert oder in die örtlichen Vorfluter (Gräben III. Ordnung) abgeleitet werden.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind im Bereich der Fahrzeugabstellflächen geeignete Schutzvorkehrungen (z. B. Einbau von Ölabscheidern) zu treffen. Der Einbau und Betrieb von Ölabscheidern bedürfen der wasserrechtlichen Würdigung. Aufgrund der Größenordnung der zusätzlichen versiegelten Flächen (maximal rd. 1.070 qm) ist eine Abflussverschärfung in den Vorflutern nicht zu erwarten.

7.5.4 Allgemeines

Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.

Auf die Einhaltung bzw. Beachtung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien, der DWA-Regelwerke und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

7.5.5 Oberflächengewässer

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung (siehe nachfolgende Karte). Dieser bleibt unverändert erhalten. An der Südwest- und Südostseite des Plangebietes verlaufen Entwässerungsgruppen. Unterhaltungspflichtig für die Grenzgräben sind die Anlieger.

Die angesprochenen Oberflächengewässer sind plangebietsseitig größtenteils von einer dichten Baumreihe (größtenteils Buchen) gesäumt. Lediglich an der Nordostseite weist die randliche Baumreihe Lücken auf. Darüber hinaus ist entlang der Fahrbahn der *Hullenwiesenstraße* ein Straßenseitengraben vorhanden. Dieser ist im Bereich der Zufahrt zum Vorhabengrundstück bereits verrohrt. Änderungen an der Zufahrt sind nicht vorgesehen.

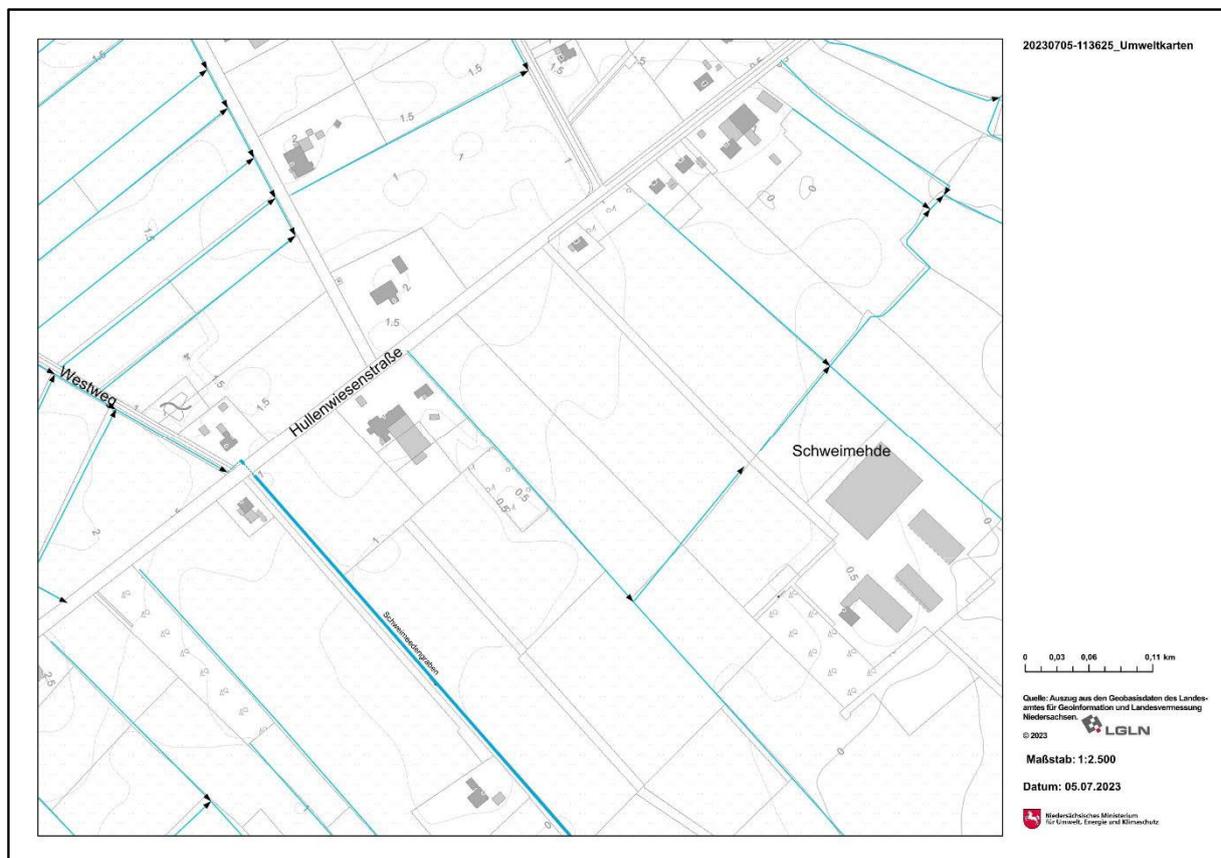


Abb. 8: Örtliches Gewässernetz (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In dem an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

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. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

7.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Grundversorgung soll durch Löschwasser der Löschfahrzeuge und die örtliche Wasserversorgung über Hydranten erfolgen. Die leitungsabhängige und leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wird im Zusammenwirken mit der Stadt Varel 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.

7.8 Abfallwirtschaft

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt 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). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

7.9 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 Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist darauf hin, dass im Plangebiet im Tiefenbereich unter 2 m potenziell sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen. Der Hinweis wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Dabei werden die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) sowie der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Aktuell liegt jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Kapitel 3.1 des Umweltberichts ausführlich behandelt.

7.10 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.

8. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der planungsrechtlichen Absicherung ortsansässiger Schaustellerbetriebe an ihrem jetzigen Standort, wurden keine Planungsalternativen entwickelt.

Unter der Prämisse der Planungsziele kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Fortbestand der dort ansässigen Schaustellerbetriebe. Eine räumliche Betriebserweiterung am derzeitigen Standort will die Stadt Varel nicht zulassen. Hierfür stünden Flächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Stadtgebiet zur Verfügung. Auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände soll jedoch eine moderate bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kaum nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Der Anteil an versiegelten Flächen wird sich zwar um maximal rd. 1.070 qm erhöhen, doch die möglichen baulichen Erweiterungen können nur auf Flächen erfolgen, die bereits befestigt sind oder die derzeit noch als Rasenfläche genutzt werden. Trotzdem ergibt sich hier eine Beeinträchtigung der ökologischen Schutzgüter. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser. Der entstehende ökologische Wertverlust wird jedoch ausgeglichen.

Aufgrund ihrer Lage auf einem Siedlungsgrundstück sind die Freiflächen im Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet und seine Randbereiche als Lebensraum für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse darstellen. Zwar ist nicht zu erwarten, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine nachhaltige Verschlechterung der Lebensbedingungen erfolgt, da die wertgebenden Strukturen (Gehölze) weitgehend erhalten bleiben, doch sollten durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Nisthilfen für Vögel, Aufstellung geeigneter Insektennisthilfen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) die Lebensbedingungen verbessert werden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der *Hullenwiesenstraße* kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzung von Emissionskontingenten für die Sondergebietsflächen wird es im Umfeld des Plangebietes zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm kommen.

Da viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe erst in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet ansässig sind, wird es dort zu keinen unzuträglichen Geruchsbelastungen aus der Viehhaltung kommen. Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

Mit der anstehenden Bauleitplanung werden ortsansässigen Schaustellerbetrieben ein Verbleiben an ihrem jetzigen Standort und eine Fortführung der Betriebe ermöglicht. Dies trägt zur Festigung der Varelser Wirtschaftsstruktur bei und sichert Arbeitsplätze im Ort.

10. Hinweise

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Nr. 2 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 (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofe-ner Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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.

Nr. 3 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.

Nr. 4 Altablagerungen / Altlasten

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

Nr. 5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten militärische 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.

Nr. 6 Brandschutz

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 ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 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.

Nr. 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Nr. 9 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.

Nr. 10 Sicherung des Wasserabflusses

Die das Plangebiet berührenden Gräben III. Ordnung (Grenzgräben) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gemäß § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen. Erschwernisse für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden.

Stadt Varel

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 258

Sondergebiet Hullenwiesenstraße

und

52. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Moorhausen

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung zum Entwurf (Teil II)

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

Stand: 18.08.2023



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	2
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	23
3.2.1	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.2.2	Entwicklung bei Durchführung der Planung	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	24
4.2.1	Vorgesehene Nutzungsänderungen	25
4.2.2	Nachweis der ausreichenden Kompensation	26
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
6.	Zusätzliche Angaben	28
6.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	28
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

0. Rechtliche Einordnung

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

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

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

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 für das Grundstück Hullenwiesenstraße 7 veranlasst, da einer der beiden im Plangebiet ansässigen Schaustellerbetriebe sich erweitern möchte. Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Wartungshalle sowie eines weiteren Gebäudes, in dem das Büro sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber untergebracht werden soll. Die neuen Gebäude sollen im südlichen Plangebiet platziert werden.

Da das Vorhaben aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) genehmigungsfähig wäre, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei gilt als Leitlinie der Planung, dass im Wesentlichen nur eine Absicherung des heutigen Bestandes zugelassen werden soll. Eine räumliche Erweiterung der Betriebe über die bestehenden Grenzen hinweg wird am betroffenen Standort nicht ermöglicht, um eine weitere Verfestigung dieses Gewerbestandes auszuschließen. Ermöglicht werden soll jedoch eine moderate bauliche Entwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände, so dass ein Fortbestand des Betriebes gesichert wird. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander des Gewerbebetriebes mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnnutzung) und mit den bestehenden naturräumlichen Strukturen (Gehölzbestand) sicherstellen.

Es ist vorgesehen, für den Großteil des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe“ auszuweisen. An den Plangebietsrändern werden darüber hinaus private Grünflächen festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahmen geschaffen und die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

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

Größe des Plangebietes	8.780 qm
davon	
Sonstiges Sondergebiet (SO):	5.950 qm
Private Grünflächen:	2.830 qm
davon	
Flächen mit Pflanzenerhaltungsgebot	1.550 qm
Flächen mit Anpflanzungsgebot	1.000 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.

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 zul. 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 nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung 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

Die Vorhabenfläche umfasst ausschließlich ein bestehendes Siedlungsgrundstück, das neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweist. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als artenarme Scherrasenfläche dar. Das Plangebiet wird fast durchgehend von Bäumen (größtenteils Buchen) eingefasst. Lediglich an der Nordostseite weist die randliche Baumreihe Lücken auf.

Die wertvollen Biotopstrukturen (Strauch-Baum-Hecke) bleiben weitgehend erhalten. Für bauliche Erweiterungen werden nur Flächen bereitgestellt, die entweder bereits versiegelt sind oder sich als ökologisch wenig wertvolle Grünfläche (Hausgarten) darstellen. Der zukünftige Versiegelungsgrad wird dabei möglichst geringgehalten. Trotzdem werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine Bewertung der Eingriffe und es werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt.

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

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

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

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

Berücksichtigung

Der Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens so weit wie möglich zu vermeiden, wird dadurch entsprochen, dass die Abgrenzung des neuen Sondergebietes nur bereits bestehende Siedlungsflächen erfasst. Flächen der freien Landschaft werden nicht miteinbezogen. Der Grad der zukünftigen Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen wird auf den tatsächlichen Bedarf beschränkt. Darüber hinaus werden rund 32 % des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt. Außerdem soll im Bereich der Hofbefestigung durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder eines Schotterbelages eine Vollversiegelung vermieden werden. Für die nicht zu vermeidende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ein entsprechender ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

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

Berücksichtigung

Ein Anschluss an das Regenkanalnetz der Stadt Varel besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser soll im Plangebiet verwertet, versickert oder in die örtlichen Vorfluter (Gräben III. Ordnung) abgeleitet werden. Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind geeignete Schutzvorkehrungen (z. B. Einbau von Ölabscheidern) zu treffen. Aufgrund der Größenordnung der zusätzlichen versiegelten Flächen (maximal rd. 1.070 qm) ist eine Abflussverschärfung in den Vorflutern nicht zu erwarten. Für die nicht zu vermeidende Versiegelung von Grund und Boden ist ein entsprechender ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

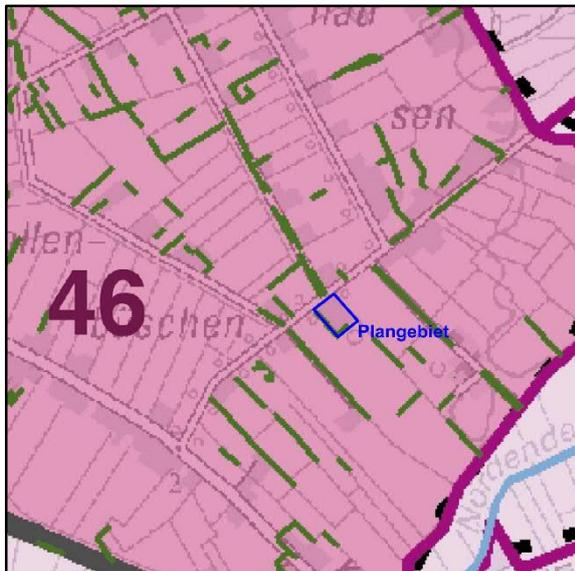
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen (gemäß BImSchG) ausgeschlossen. Damit es zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommt, werden den Sondergebietsflächen entsprechende Emissionskontingente zugeordnet.

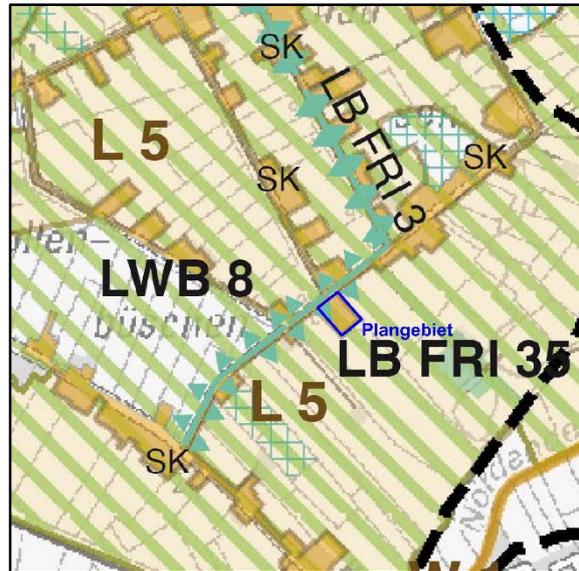
Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP 2017) des Landkreises Friesland

Betroffene Themenfelder



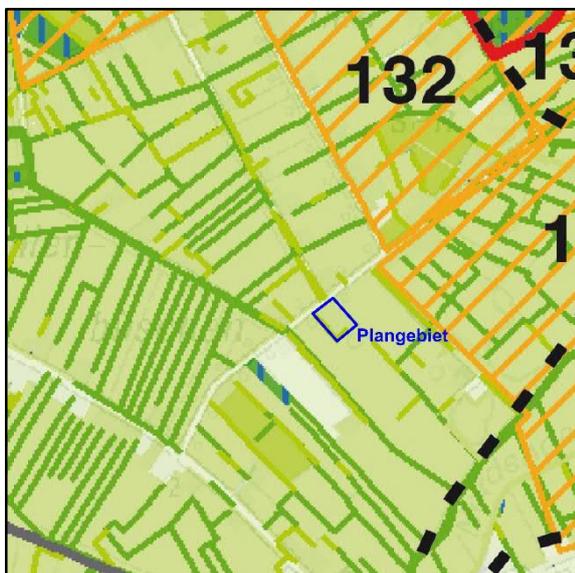
Thematik Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung.



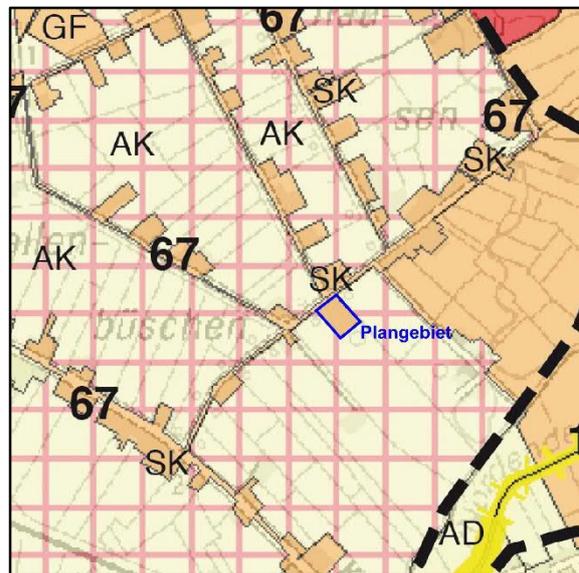
Thematik Schutzwürdigkeit

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im LRP als Landschaftsschutzwürdiger Bereich klassifiziert wird.



Thematik Arten und Biotope

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung eingestuft wird.



Thematik Zielkonzept

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für das Plangebiet die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung, Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen“. Darüber hinaus sollen die traditionellen Siedlungsstrukturen erhalten bleiben.

Berücksichtigung

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für das Plangebiet die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung, Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen“. Darüber hinaus sollen die traditionellen Siedlungsstrukturen erhalten bleiben.

Das Plangebiet stellt sich bereits als bebauter Siedlungsbereich dar. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird zwar eine ergänzende Bebauung auf der Vorhabenfläche ermöglicht, es werden aber keine neuen Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen rund um die Vorhabenfläche bleiben erhalten und werden durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Somit werden die vorhandene Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändert.

Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt mit dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans.

Berücksichtigung der Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 liegt komplett innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft“ und eines „Vorbehaltsgebietes für landschaftsbezogene Erholung“. Für den hier zur Disposition stehenden Bereich macht das RROP ansonsten keine weiteren Vorgaben.

Im Teil 1 der Begründung (Kapitel 4.1) wird dargelegt, dass die Planung mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Varel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel deckt die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 258 zurzeit nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Da nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 52. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 258 „Sondergebiet Hullenwiesenstraße“ wurden folgende umweltrelevanten Hinweise vorgebracht, die unter anderem über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Aufschluss geben:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Mit Bezug auf Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan soll die sog. Eingriffsregelung im weiteren Verfahren erfolgen. Sofern externe Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.

Landkreis Friesland - Fachbereich Umwelt

Zu beachten ist: umlaufend um das Plangebiet, ca. mittig auf der Geltungsbereichsgrenze, sind Gewässer 3. Ordnung als Gräben im Bestand - und somit in ihrer Funktion - zu erhalten. Eine Ergänzung in der Planzeichnung wäre zur Klarstellung hilfreich (vgl. „Private Grünfläche“). Dies schließt auch einen Straßenseitengraben an der Hullenwiesenstraße ein. Die Grundstückszufahrt muss daher mit einer Verrohrung versehen sein, hier bedürfen Änderungen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Unterhaltungspflicht für die Entwässerungsgräben liegt anteilig auch bei dem Eigentümer der Flurstücke 158/3 und 158/2. Erschwernisse für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden, dies gilt insbesondere auch für Anpflanzungen auf der betreffend umgrenzten Fläche im Zusammenhang mit der Textlichen Festsetzung Nr. 6.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

1. Boden**1.1**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

1.2.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1 : 50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u. a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

1.3.

Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.

Tiefenbereich: unterhalb 2 m

Inhalt: Niedermoortorfe im Küstenholozän, z. T. mit sulfatsaurem Material

Maßnahme: Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und / oder Eisenausscheidungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum

Tiefenbereich: unterhalb 2 m

Inhalt: kalkhaltiges Material über potenziell sulfatsaurem Material

Maßnahme: flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert

Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird.

Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis $\text{pH} < 4$ im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG - Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

1.4

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

2. Hinweise**2.1**

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

2.2

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbau-gerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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 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.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen (Einstufung nach DRACHENFELS) vorzufinden (siehe hierzu auch die folgende Bestandskartierung).



Abbildung 1: Biotopkartierung für die Eingriffsfläche

Strauch-Baum-Hecke (HFM)

Das Plangebiet ist fast durchgängig von einer Strauch-Baum-Hecke umgeben, deren bestimmende Gehölzart Buchen sind. Lediglich an der Nordostseite weist die randliche Gehölzreihe Lücken auf. Dem rund 1.710 qm großen Bereich wird aufgrund seiner Ausprägung der Wertfaktor 3 (gemäß Nds. Städtetags-Modell) zugeordnet.

Artenarmer Hausgarten (PHZ)

Insgesamt 710 qm des Plangebietes werden als Hausgarten genutzt. Diese Flächen umfassen Rasenflächen, Ziersträucher und Aufenthaltsbereiche. Sie bieten für die heimische Flora und Fauna nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum. Wechselbeziehungen mit Gehölzelementen oder anderen Biotoptypen in der Nachbarschaft sind nur von untergeordneter Bedeutung. Für die Eingriffsbewertung ist daher ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Insgesamt werden 2.520 qm der Vorhabensfläche als artenarmer Scherrasen genutzt. Diesen ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Artenarmer Scherrasen mit sporadischem Baumbestand (GRA / HE)

An der Nordostseite sind die Scherrasenflächen sporadisch von Bäumen bestanden, so dass hier der Wertfaktor 2 zu vergeben ist. Betroffen ist eine Fläche mit einer Größe von 510 qm.

Versiegelte Flächen (X)

Die verbleibenden Flächen in einer Größe von zusammen 3.330 qm stellen sich als versiegelte Bereiche (Gebäude, Terrassen, Parkplätze, Zufahrten) dar. Deshalb erhalten sie den Wertfaktor 0.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

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

Der Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bewirkt eine Störung der natürlichen Stoffkreisläufe, unter anderem wird der Abbau organischer Substanzen vermindert. Da jedoch die zusätzliche Versiegelung nur maximal rd. 1.070 qm betragen wird, besteht nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

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

Zunächst ist festzustellen, dass das Plangebiet ausschließlich ein bereits bebautes Grundstück umfasst, das neben den Gebäuden auch größere versiegelte Hofflächen aufweist. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als artenarme Scherrasenfläche oder als Hausgarten dar (siehe Abbildung 1). Die Grundstücksränder werden von einer Strauch-Baumhecke eingefasst.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und 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. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Plangebiet Grün- und Gehölzflächen geschaffen werden, die neue Lebensräume für heimische Singvögel bieten.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Fledermäuse könnten die Freiflächen im Planungsgebiet jedoch als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird dieser Lebensraum zwar eingeschränkt, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. 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 das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet auszuschließen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zu keinen relevanten Zerstörungen von Lebensräumen. Zudem stehen mittelfristig im Plangebiet jüngere Gehölze als Ausweichquartiere zur Verfügung. Bei der anstehenden Bauleitplanung wird sowohl dem Tötungsverbot, dem Störungsverbot als auch dem Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt ergibt sich für die Lebensbedingungen von Vögeln und Fledermäusen keine relevante Veränderung gegenüber der derzeitigen Situation.

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

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

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt eher eine geringe Bedeutung. Es bietet Lebensräume für siedlungsangepasste Tiere und Pflanzen. Besondere Standorteigenschaften für Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind jedoch nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich durch eine weitere Beschneidung der Lebensräume. Durch die Planinhalte des anstehenden Bebauungsplanes wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber der Bestandssituation allerdings nur geringfügig weiter eingeschränkt.

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 / + positive Auswirkung

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

Schutzgut FlächeBestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Bewertung der Empfindlichkeit

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich bereits als Siedlungsbereich dar, der von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Für die geplanten Umstrukturierungen und Erweiterungen des bestehenden Schaustellerbetriebs werden keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad um maximal rd. 1.070 qm erhöhen wird.

Da lediglich ein bestehender Siedlungsbereich überplant wird, bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzgutes Fläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

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

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

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

Gemäß der bodenkundlichen Karte steht im Plangebiet als Bodentyp „sehr tiefes Erdhochmoor“ an. Da die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung sind, sollten Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

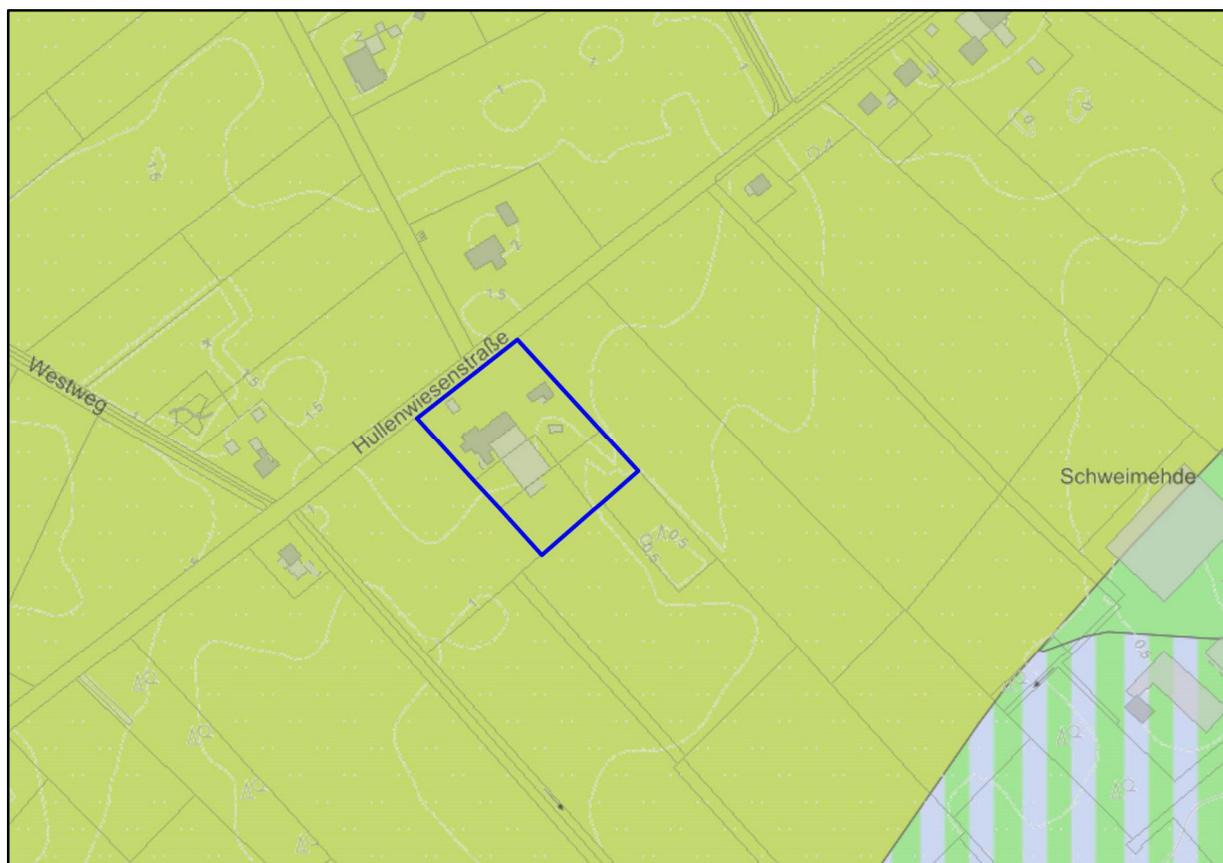


Abbildung 3: Bodentypen - Karte (Quelle: NIBIS - Kartenserver)

Im Plangebiet kommen im Tiefenbereich unter 2 m potenziell sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor. Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Vor Baubeginn sollte daher eine Bodenerkundung durchgeführt werden um zu prüfen, ob das Plangebiet tatsächlich betroffen ist.

Laut NIBIS existieren im Planbereich und in der näheren Umgebung weder Rüstungsaltpasten noch Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial im Plangebiet nicht vorliegt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden wird nachfolgend eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen. Dabei werden nur die Bereiche betrachtet, die für eine Neubebauung vorgesehen sind. Für die bereits besiedelten Flächen werden sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Beanspruchung von Boden keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Funktion	Beeinträchtigungen	Empfindlichkeit
Lebensraum für Menschen	keine	gering
Lebensraum für Tiere	wird nur wenig eingeschränkt	gering
Lebensraum für Pflanzen	wird nur wenig eingeschränkt	gering
Lebensraum für Bodenorganismen	wird eingeschränkt	mittel
Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	durch neue Versiegelungen geht die Funktion in den betroffenen Bereichen verloren	hoch
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre und Umsetzung von organischen Substanzen können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden	hoch
Archiv der Naturgeschichte	Bodenschichten gehen verloren oder werden vermengt	mittel

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bodenversiegelungen in Teilen des Plangebietes vorbereitet, was zu einem weitgehenden Funktionsverlust des Bodens führt. In Abwägung der Belange des Bodenschutzes mit den Belangen einer ausreichenden Baulandversorgung hat sich die Stadt Varel hier für die Ausweisung neuer Sonderbauflächen entschieden.

Allerdings wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Somit entspricht die Stadt Varel auch den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der Versiegelung um maximal rd. 1.070 qm kommen wird. Um einige Bodenfunktionen zu erhalten, schränken die festgesetzten Grundflächenzahlen die mögliche Versiegelung angemessen ein.

Die anthropogene Überprägung des Bodens ist als Vorbelastung zu werten. Trotzdem kommt den betroffenen Grünflächen im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Versiegelung besteht.

Die Versiegelung führt zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung der Struktur des Bodens und seiner ökologischen Funktionen. Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre, Umsetzung von organischen Substanzen oder Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden. Während der Bauphase ist von Umlagerungen, Vermischungen mit Fremdstoffen und Verdichtungen durch Baumaschinen oder zwischengelagerte Baumaterialien auszugehen.

Grundsätzlich sollte die Kompensation der verbleibenden Bodenfunktionsbeeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen erfolgen (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Für Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen stehen derzeit jedoch kaum geeignete Flächen zur Verfügung, so dass der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden größtenteils anderweitig erfolgen muss. Für die am Nordrand des Plangebietes liegende Anpflanzungsfläche ist jedoch eine Entsiegelung vorgesehen.

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 / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden sind adäquate Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut NIBIS ist das Grundwasser im Plangebiet in einer Tiefe von 0,3 m bis 0,9 m anzutreffen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch, so dass deren Schutzpotenzial für das Grundwasser gering ist. Die Grundwasserneubildungsrate pro Jahr liegt bei 250 bis 300 mm.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Nordöstlich grenzt jedoch ein Entwässerungsgraben (Grenzgraben) an. Entlang der Hullenwiesenstraße verläuft ein Straßenseitengraben. An den anderen Grundstücksgrenzen sind lediglich Gruppen vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund von Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen könnte. Allerdings wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 258 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

Gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie ist gemäß Art. 1a eine weitere Verschlechterung der Oberflächengewässer zu vermeiden. Dies ist bei der Planung, insbesondere in Bezug auf die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung zu beachten.

Ein Anschluss an das Regenkanalnetz der Stadt Varel besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser soll im Plangebiet verwertet, versickert oder in die örtlichen Vorfluter (Gräben III. Ordnung) so abgeleitet werden, dass es zu keinen Abflussverschärfungen kommt. Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind im Bereich der Fahrzeugabstellflächen geeignete Schutzvorkehrungen (z. B. Einbau von Ölabscheidern) zu treffen.

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 oder den Vorfluter	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima / LuftBestandsbeschreibung

Klimatisch zählt das Plangebiet zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion, die durch ein mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet wird. Kennzeichnend sind geringe Jahresschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter sowie starke Bewölkung. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 805 mm. Es ist eine jährliche Durchschnittstemperatur von 8,0° C zu verzeichnen.

Die klimatische Wasserbilanz liegt bei einem mittlerem Wasserüberschuss von 256 mm / Jahr. Die Vegetationszeit ist mit durchschnittlich 220 Tagen/Jahr als mittel bis lang einzustufen. Die vorherrschend westlichen Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung.

Die Plangebietsflächen tragen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Ausdehnung und der bestehenden Bebauung nur in geringem Maße zur lokalen Kaltluftbildung bei. Die Bedeutung der überplanten Flächen für das lokale Kleinklima ist insgesamt gering.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine Vorbelastungen festgestellt. Allerdings muss im Hinblick auf die Luftqualität von Vorbelastungen durch die benachbarte Intensivlandwirtschaft ausgegangen werden.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung kann es zu einer Veränderung des Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen, zu einer Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation und zu einer Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen kommen. 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 unterhalb der Erheblichkeitsgrenze.

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 / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind in die Moorlandschaft der Küstenmarschen eingebunden. Diese stellt sich als Kulturlandschaft dar, die von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert wird. Das Landschaftsbild im Bereich der hier anstehenden Planung wird geprägt durch ausgedehnte Grünland- und Ackerflächen, verstreut liegende Siedlungsgrundstücke, Wallhecken, Straßenbegleitgrün und Feldgehölze.

Der Vorhabenstandort ist nicht Teil der freien Landschaft, sondern umfasst ein bereits bebautes Privatgrundstück. Dieses wird durch eine dichte Strauch-Baum-Hecke eingegrünt, so dass die vorhandenen und die neuen baulichen Anlagen kaum im Landschaftsbild auffallen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland liegt das Plangebiet zwar in einem Bereich, der als Landschaftsschutzwürdiger Bereich klassifiziert wurde, eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht für den Vorhabenstandort jedoch nicht.

Bewertung der Empfindlichkeit

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Die betroffenen Flächen fügen sich aufgrund der vorhandenen Eingrünung harmonisch in das bestehende Landschaftsbild ein.

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

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

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

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der freien Landschaft im Ortsteil Moorhausen. Es umfasst bereits bebaute Grundstücke, die durch zwei Schaustellerbetriebe genutzt werden. Neben den gewerblich genutzten Gebäuden sind auch Wohnnutzungen vorhanden. Die beschriebene Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) soll beibehalten und weiter ausgebaut werden.

Aufgrund der betrieblichen Abläufe geht vom Plangebiet Betriebslärm aus, der sich auch auf das Umfeld des Betriebsstandortes auswirkt.

Aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Nutzungssituation ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche keine besondere Bedeutung als Naherholungsraum besitzt. Besondere Einrichtungen, die zur Erfüllung der Erholungsfunktion der Landschaft beitragen, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Nachbarschaft vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Aufgrund der dichten Eingrünung, die auch zukünftig zu erhalten ist, ergeben sich keine visuellen Beeinträchtigungen für das Umfeld des Vorhabenstandortes.

Hinsichtlich des Betriebslärms, der durch die Schaustellerbetriebe erzeugt wird, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem Schutzbedürfnis benachbarter Nutzungen ausreichend Rechnung tragen. Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente liegen die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten deutlich unterhalb der höchst zulässigen Werte.

Die Erholungsfunktion der Landschaft wird durch die Realisierung der Planinhalte nicht wesentlich gestört. Auch hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine relevanten Empfindlichkeiten. Durch die Planung gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird weiterhin möglich sein.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	●
	○ Immissionsbelastung durch Geruchsimmissionen	-
	○ 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 / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig 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 Nr. 258. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft initiiert.

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

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Besondere Maßnahmen erforderlich?
Pflanzen	•	nein
Tiere	•	nein
Biologische Vielfalt	•	nein
Fläche	•	nein
Boden	••	nein
Wasser	•	nein
Klima / Luft	•	nein
Landschaft	•	nein
Mensch	•	nein
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	nein

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

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes könnte die geplanten baulichen Erweiterungen (Fahrzeughalle, Wohngebäude) nicht erfolgen. Die vorhandenen Garten- und Freiflächen blieben bestehen.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte dieses Bebauungsplanes Nr. 258 wird sich der Umweltzustand verändern. Aufgrund der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung gehen die ökologischen Funktionen der betroffenen Freiflächen weitgehend verloren und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit und der bestehenden Biotopsituation im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ergeben sich allerdings nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Hier sind an drei Standorten Gehölzanzpflanzungen, zum Teil auf derzeit versiegelten Flächen, vorgesehen.

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, erfolgen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen so, dass sich nur eine maßvolle Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben wird. Damit werden weitergehende Beeinträchtigungen sowohl des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas als auch des Landschaftsbildes weitgehend vermieden. Im Sinne einer Eingriffsvermeidung werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 258 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

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

4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Die Planung erfolgt für einen bereits bestehenden Siedlungsbereich, der derzeit als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu klassifizieren ist. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) wird der bestehende Gebietscharakter (Wohnen und Gewerbe) auch zukünftig abgesichert. Im Bebauungsplan erfolgt nicht nur die Absicherung bestehender Bau- und Nutzungsstrukturen, sondern es werden auch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet, damit die geplanten Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des ansässigen Schaustellerbetriebs umgesetzt werden können. Dies betrifft insbesondere den südlichen Planbereich, auf dem die Errichtung einer Fahrzeughalle und eines Wohngebäudes vorgesehen ist. Hier ist ein ausreichend dimensionierter überbaubarer Bereich bereitzustellen.

Von der Ausweisung neuer überbaubarer Bereiche sind neben bereits versiegelten Flächen in erster Linie Scherrasenflächen betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Baumaßnahmen kann es zu einer Erhöhung der Versiegelung um maximal rd. 1.070 qm kommen.

Die Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes werden in ihrem Bestand weitgehend abgesichert. Gleiches gilt für Teilbereiche der Rasenflächen. Ihnen werden weiterhin die Wertfaktoren 3 bzw. 1 zugeordnet. Nach Abzug der maximal möglichen Versiegelung in Höhe von 4.400 qm (Wertfaktor 0) verbleiben im Plangebiet noch 1.550 qm, die als Garten- oder sonstige Freifläche Verwendung finden werden. Hierfür ist ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

Damit die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett im Bereich der Vorhabenfläche ausgeglichen werden können, sind dort auf drei Teilflächen Anpflanzungsmaßnahmen durchzuführen (siehe Abbildung 4).

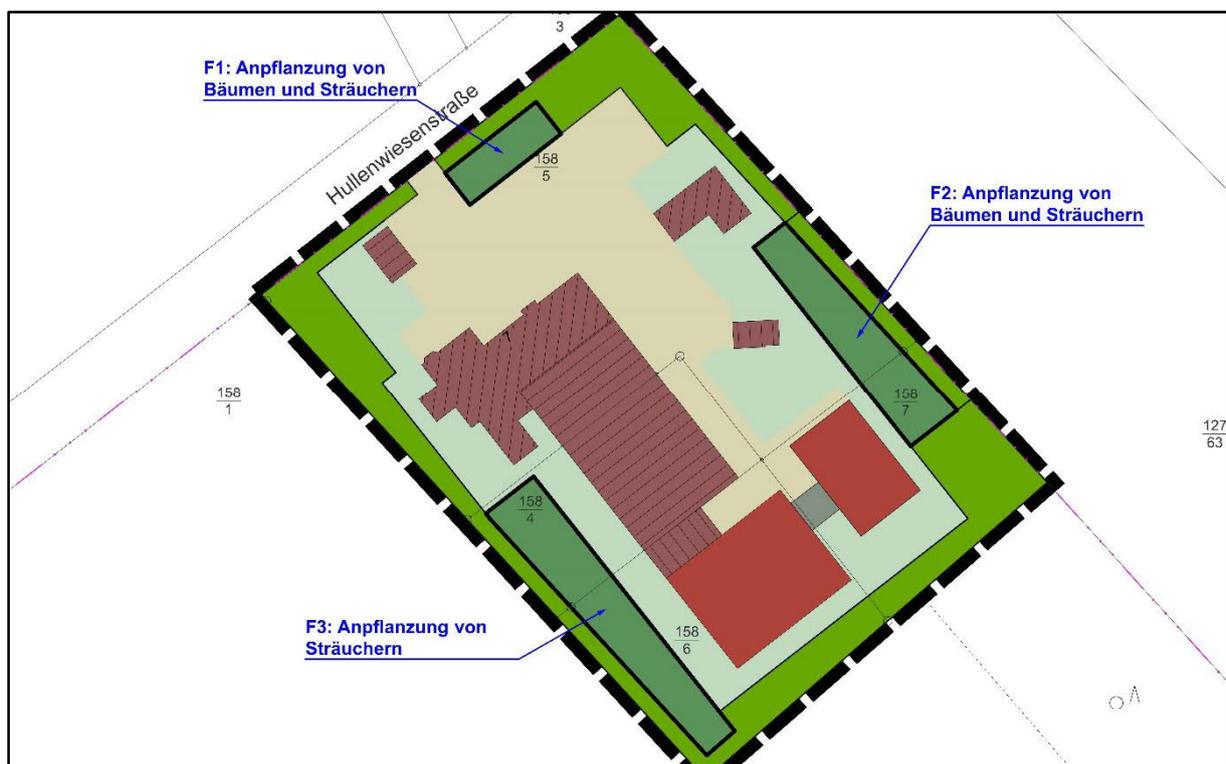


Abbildung 4: Lage der innergebietlichen Kompensationsflächen

Während auf den Flächen F1 und F2 Bäume und Sträucher anzupflanzen sind, sollen auf der Fläche F 3 nur Sträucher angepflanzt werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Grünordnungsmaßnahmen erfolgt durch die Textliche Festsetzung Nr. 6.

4.2.2 Nachweis der ausreichenden Kompensation

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 (siehe hierzu Karte auf Seite 10 des UWB)

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Fläche 01 Strauch-Baum-Hecke (HFM)	1.710 qm	3	5.130
Fläche 02 Artenarmer Hausgarten (PHZ)	710 qm	1	710
Fläche 03 Artenarmer Scherrasen (GRA)	2.520 qm	1	2.520
Fläche 04 Scherrasen mit sporadischem Baumbestand (GRA/HE)	510 qm	2	1.020
Fläche 05 versiegelte Hoffläche (X)	1.900 qm	0	0
Fläche 06 Gebäude (X)	1.430 qm	0	0
Summe Ist - Zustand:	8.780 qm		9.380

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Erhaltung Strauch-Baum-Hecke (HFM)	1.550 qm	3	4.650
Neuanlage Strauch-Baum-Hecke (HFM)	520 qm	3	1.560
Neuanlage Strauch-Hecke (HFS)	480 qm	3	1.440
Erhaltung Scherrasen mit sporadischem Baumbestand (GRA/HE)	130	2	260
Erhaltung Artenarmer Scherrasen (GRA)	150	1	150
Baugrundstücke im SO m. GRZ 0,4 plus 85 % Überschreitung	5.950 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 74 %	4.400 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 26 %	1.550 qm	1	1.550
Summe Soll - Zustand:	8.780 qm		9.610

Bilanz

Derzeitiger Wert	9.380 WE
Zukünftiger Wert	9.610 WE
Differenz (Überschuss)	230 WE

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Rasenfläche darstellenden Bereich, durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der angestrebten Planungsziels, nämlich die Ermöglichung der Erweiterung und Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbestandortes, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

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

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 258 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung der Bauprojekte zu überprüfen, ob die zulässige Grundfläche eingehalten und ob dem Pflanzehaltungsgebot Rechnung getragen wurde. Daneben ist auch zu prüfen, ob die Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) durchgeführt wurden.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 für das Grundstück Hullenwiesenstraße 7 erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich ein dort ansässiger Schaustellerbetrieb räumlich erweitern möchte. Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Wartungshalle sowie eines weiteren Gebäudes, in dem das Büro sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber untergebracht werden soll. Die neuen Gebäude sollen im südlichen Plangebiet platziert werden.

Hierfür wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur gewährleistet werden. Diesem Zweck dienen auch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen, die zum einen den vorhandenen Gehölzbestand absichern und zum anderen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorsehen.

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

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermeiden, da der bestehende Schau- stellerbetrieb auf die geplanten Umstrukturierungen wirtschaftlich angewiesen ist. Ökologisch bedeutende Lebensräume werden allerdings nicht in Anspruch genommen werden.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems werden im Plangebiet Kompensationsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) durchgeführt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen wird der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt.

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.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 258 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 258 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....

Planverfasser