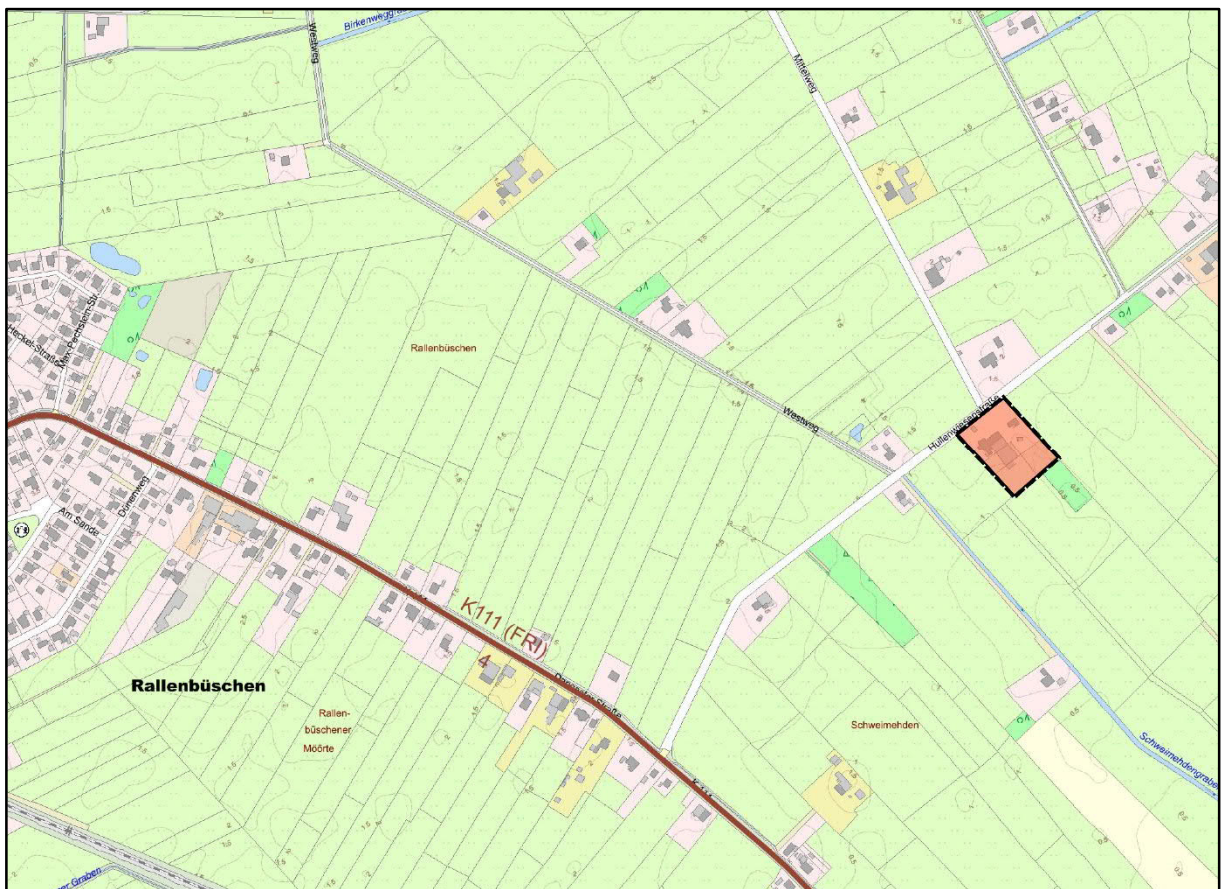




52. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Moorhausen



Begründung zum Entwurf (Teil I)

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
4. Inhalt der 52. Flächennutzungsplanänderung	3
5. Verkehrliche Erschließung	3
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	4
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland	4
7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	6
8. Bau- und Bodendenkmalschutz	8
9. Flächenbilanz	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 258 „Sondergebiet Hullenwiesenstraße“ 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. 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.

Da der vorgesehene Vorhabenstandort derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, bedarf es neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 auch der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Der Stadt Varel ist daran gelegen, dass der ortsansässige Betrieb erhalten bleibt, da er für die örtliche Wirtschaft und den Arbeitsmarkt von Bedeutung ist. 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.

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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander des Gewerbebetriebes mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnnutzung) und mit den bestehenden naturräumlichen Strukturen (Gehölzbestand) sicherstellen.

Mit der Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Damit ergeben sich auch positive Effekte für die örtliche Wirtschaft.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 52. Flächennutzungsplanänderung umfasst Flächen südlich der *Hullenwiesenstraße* im Ortsteil Moorhausen. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 „Sondergebiet Hullenwiesenstraße“, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 0,88 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

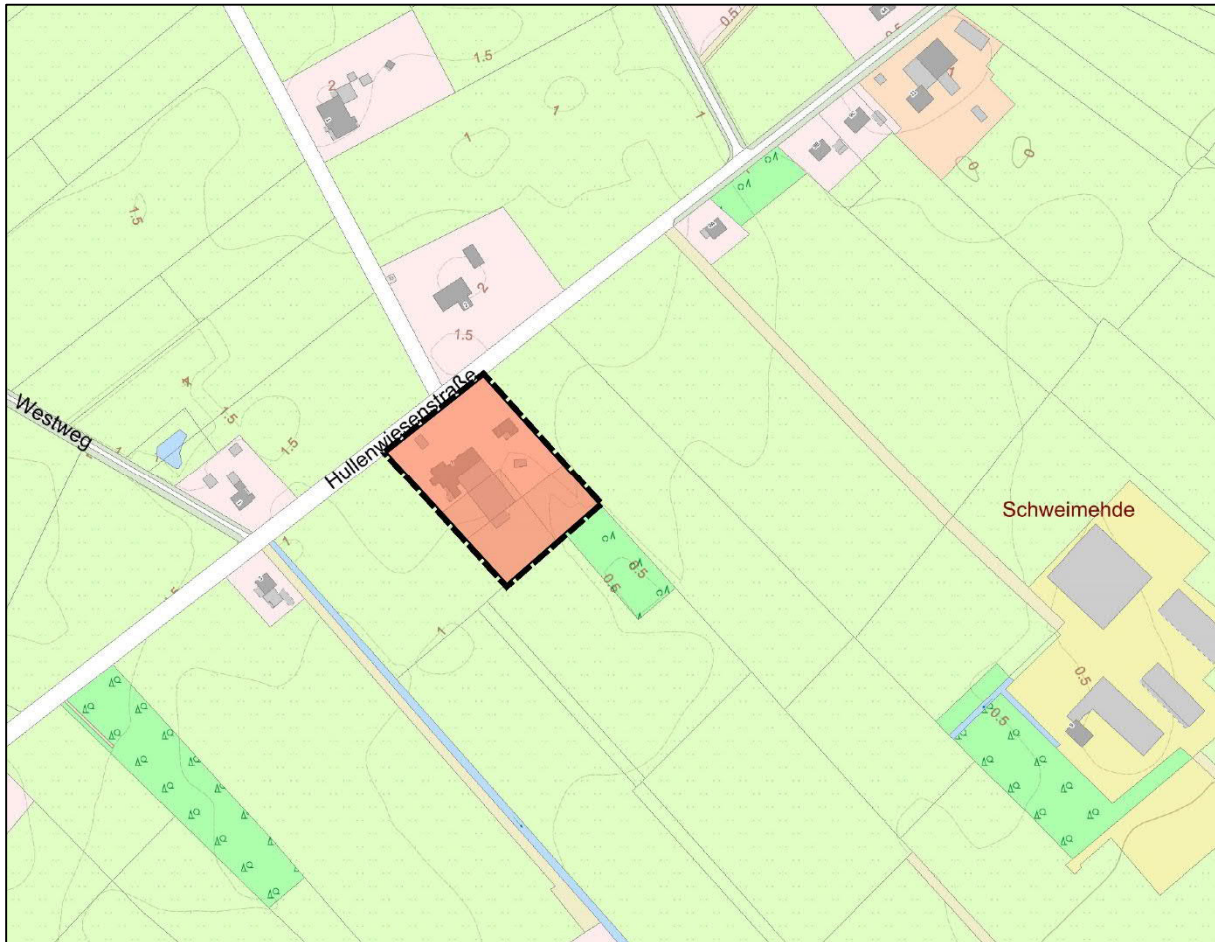


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation

Wie aus der nachstehenden Abbildung 2 zu entnehmen ist, sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Auch weite Teile der Plangebietsumgebung sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südöstlich grenzt eine Fläche für Wald an, die auch das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 140 qm tangiert.

Für die angestrebte Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

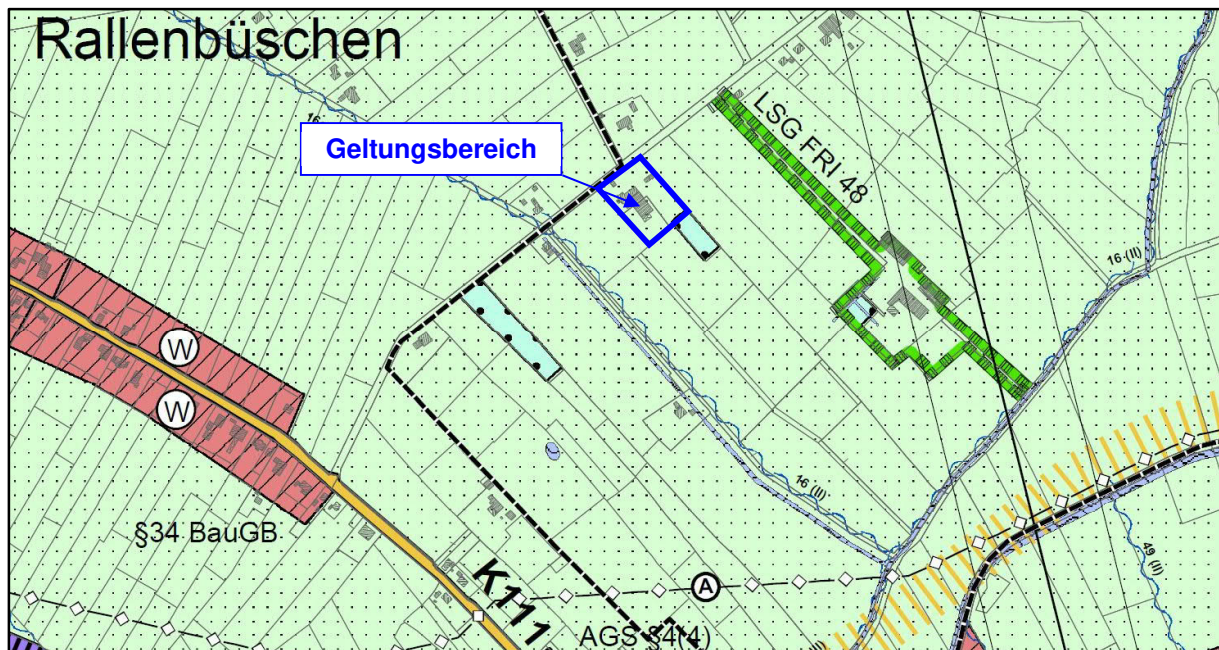


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

4. Inhalt der 52. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Varel für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Es erfolgt nunmehr für einen Großteil des anstehenden Plangebiets die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schaustellerbetriebe“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit einer Größe von rund 0,60 ha.

Außerdem werden die bestehenden bzw. geplanten Grünbereiche nunmehr als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Darin einbezogen wird auch die bislang im FNP-Änderungsbereich gelegene Fläche für Wald, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die Grünflächen haben eine Größe von zusammen rund 0,28 ha.

Im Rahmen des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 258 werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks ist bereits gesichert. Das Plangebiet wird von der *Hullenwiesenstraße* aus erschlossen.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

6.1 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.

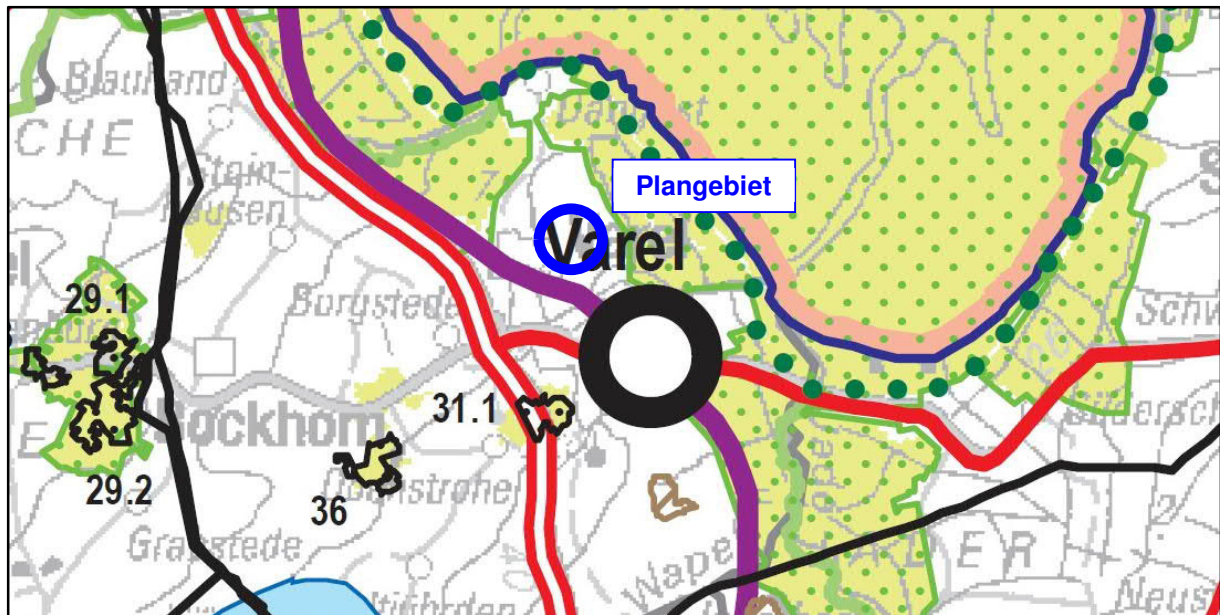


Abb. 3: Auszug aus dem LROP 2022 Niedersachsen

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.

6.2 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 von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Wie der nachstehende Ausschnitt aus dem RROP (Abbildung 4) 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.

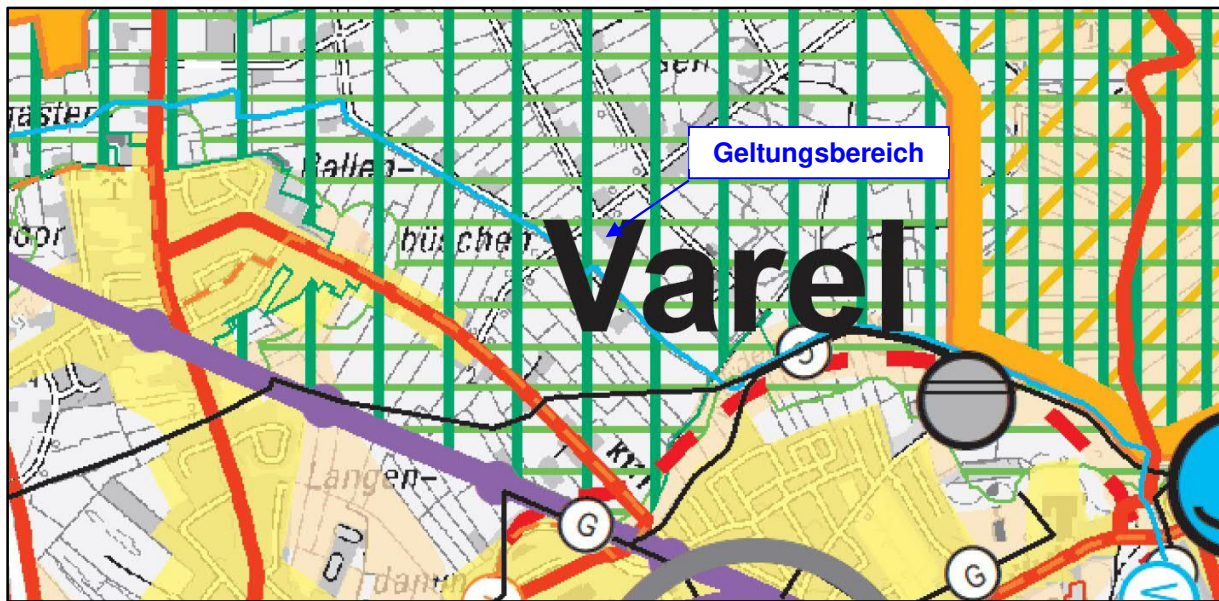


Abb. 4: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

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 einem Schaustellerbetrieb genutzten Gewerbegrundstückes. Diese Absicherung des Bestandes in Verbindung mit der Zulassung einer moderaten Erweiterung ist notwendig, damit der Schaustellerbetrieb in seinem Fortbestand abgesichert wird.

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.

7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

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 folgende Schutzgebiete.

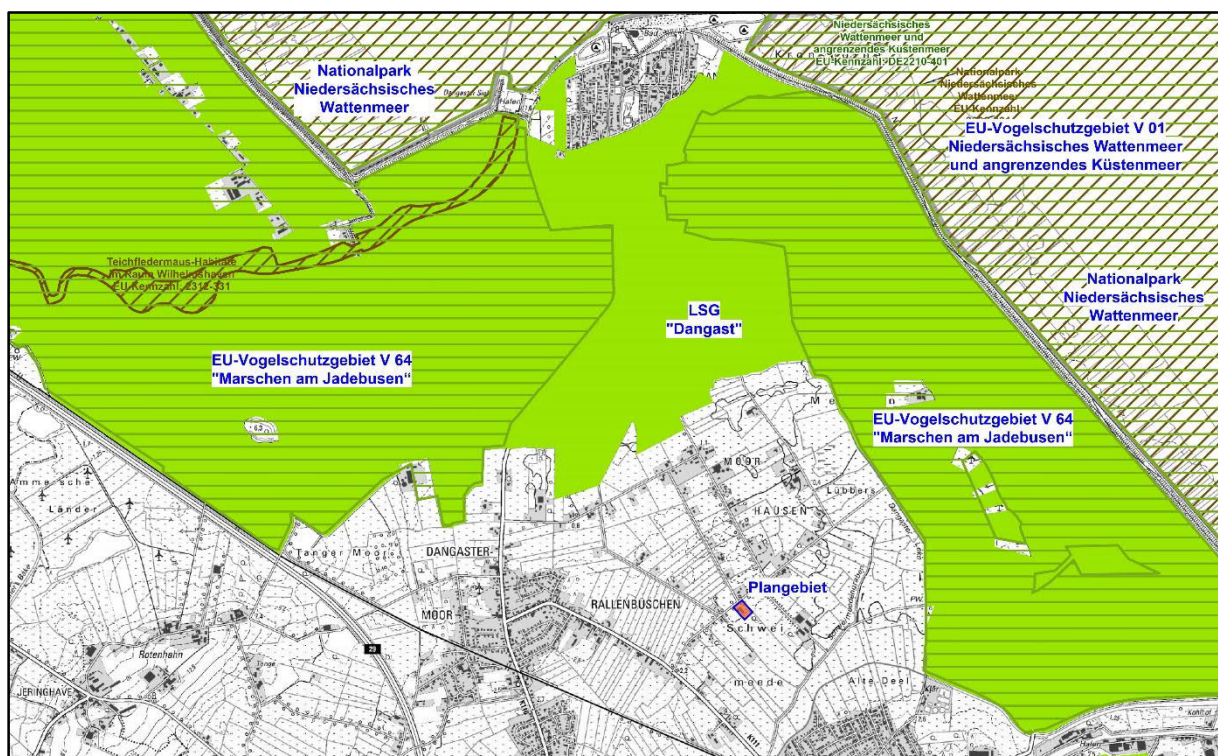


Abb. 5: Karte mit den Schutzgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Der Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 258 hält 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.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel und zum Bebauungsplan Nr. 258 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 258 und der vorgeschalteten 52. Flächennutzungsplanänderung 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 Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die im Bebauungsplan Nr. 258 festgesetzten Erhaltungsgebote bzw. Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere dem Natur- und Landschaftsschutz. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der standortbezogenen Artenschutzprüfung für das Plangebiet wurde festgestellt, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf den entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung verwiesen, der folgenden Wortlaut hat:

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.

9. Flächenbilanz

Größe des Änderungsbereiches:	rd. 8.780 qm
-------------------------------	--------------

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO):	rd. 5.950 qm
------------------------------	--------------

Private Grünflächen:	rd. 2.830 qm
----------------------	--------------



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 Pflanzeerhaltungsgebot	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.

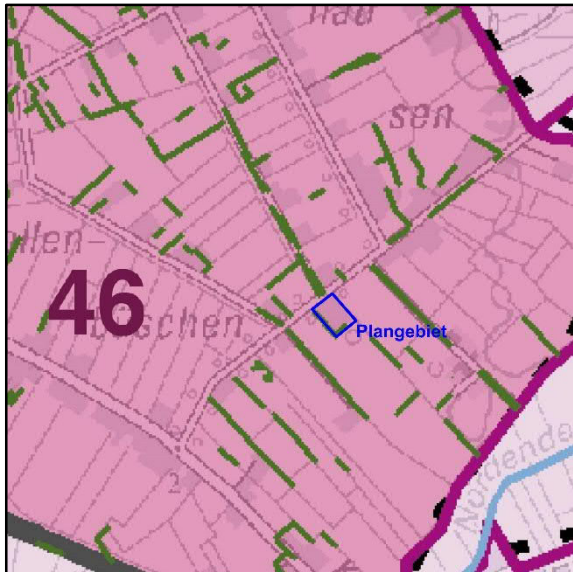
Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

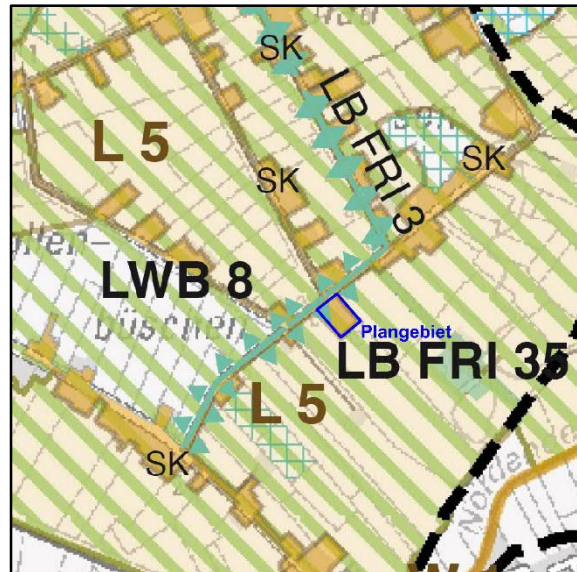
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

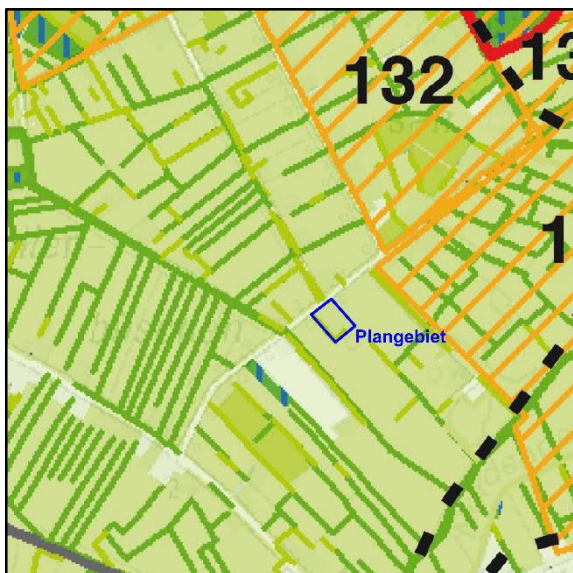
Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen (gemäß BImSchG) ausgeschlossen. Damit es zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommt, werden den Sondergebietsflächen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

Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP 2017) des Landkreises FrieslandBetroffene ThemenfelderThematik Landschaftsbild

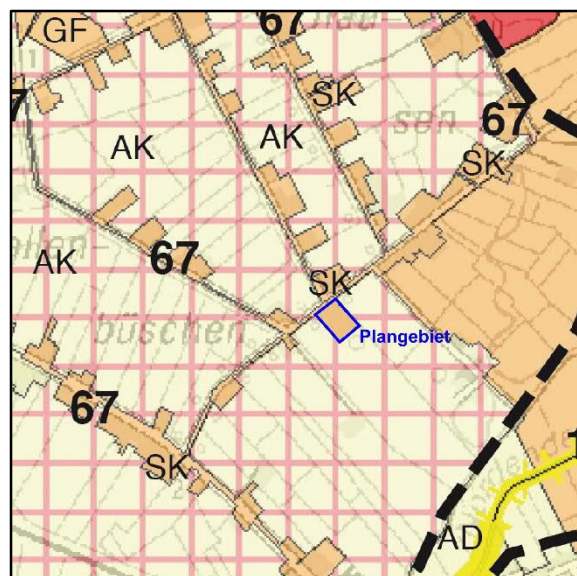
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung.

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 Eisenausschläge (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmten 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 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-Baum-Hecke 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 dass 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.

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 folgende Schutzgebiete.

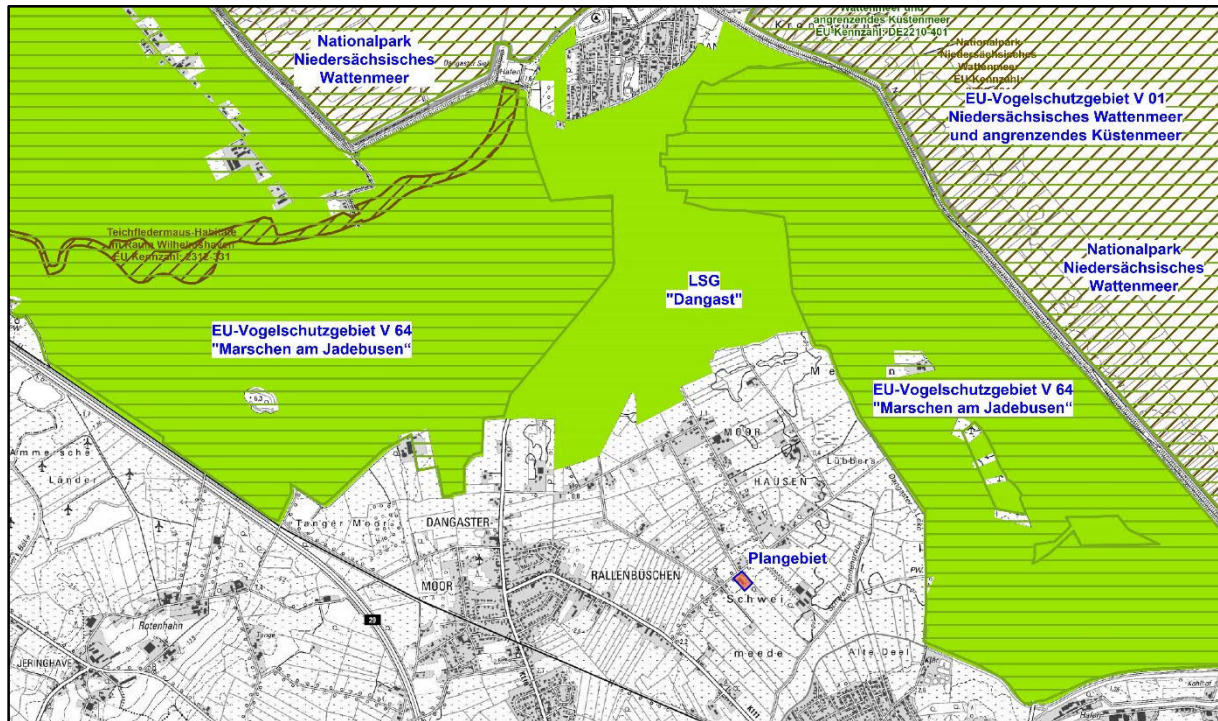


Abbildung 2: Karte mit den Schutzgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 hält 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.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Insgesamt ist das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der vom Baugrundstück ausgehenden anthropogenen Störungen.

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

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + 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 Schutzguts Fläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

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

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

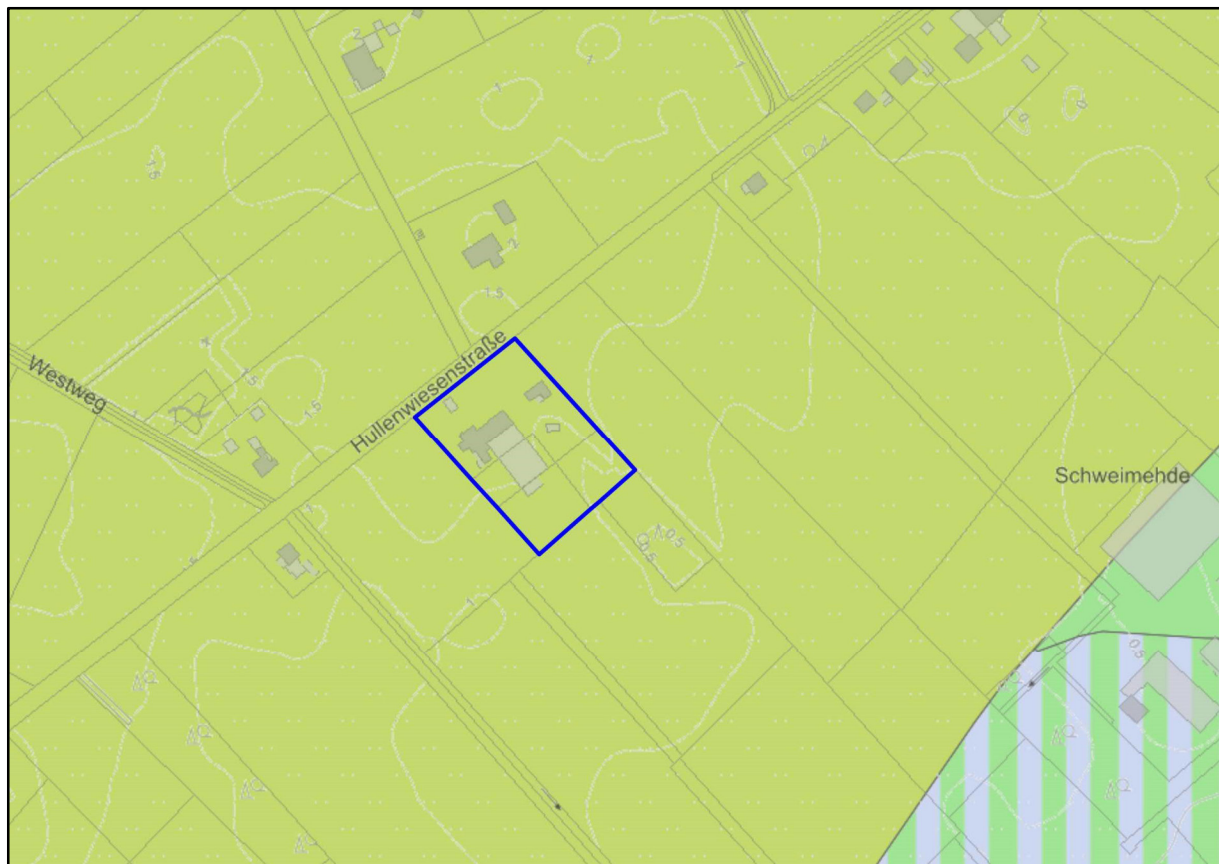


Abbildung 3: Bodentypen - Karte (Quelle: NIBIS - Kartenserver)

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 Rüstungsaltslasten 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 Schutzguts Wasser soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

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 Gehölzanpflanzungen, 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).

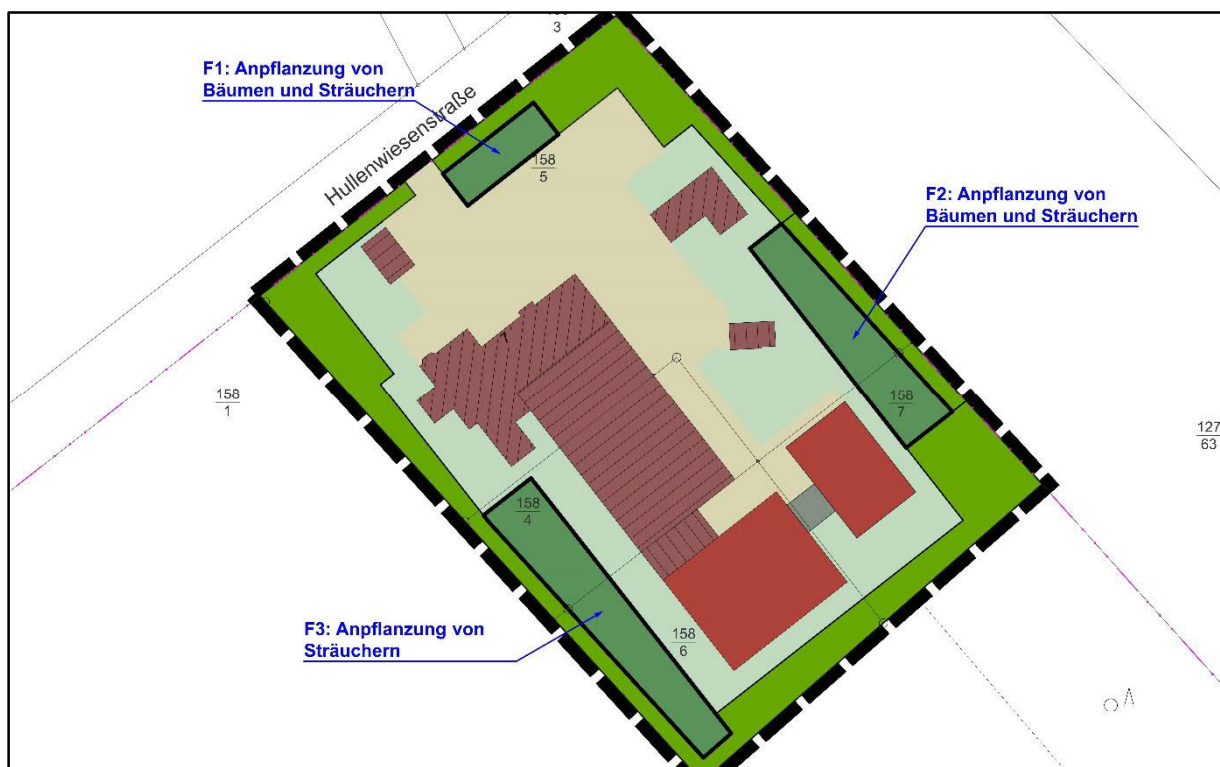


Abbildung 4: Lage der innergebietlichen Kompensationsflächen

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 Pflanzeerhaltungsgebot 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 Biotope (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.

Verfahrensvermerke

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 52. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beigelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am 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