

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Langendamm“



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN mit Umweltbericht

Entwurf  
für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger  
öffentlicher Belange

## Vorbemerkungen

Diese Begründung ist Bestandteil der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Langendamm“. Ihr Inhalt hat jedoch nicht die Rechtswirkungen von Festsetzungen. Regelungen mit normativer Wirkung können nicht in der Begründung, sondern nur in Form von Festsetzungen durch Zeichnung oder Text im Bebauungsplan selbst getroffen werden.

## Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	1
1.1 PLANUNGSANLASS .....	1
1.2 PLANUNGSZIEL.....	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	3
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
2.3 BEBAUUNGSPLAN .....	4
2.4 KARTENGRUNDLAGE.....	5
3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	5
4. DEFINITION VERGNÜGUNGSSTÄTTEN.....	5
5. EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT .....	6
6. INHALT DER PLANUNG .....	6
7. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	10
8. HINWEISE .....	10
9. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES .....	12
10. BERÜCKSICHTIGUNG WEITERER PLANUNGSSRELEVANTER BELANGE.....	13
11. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB.....	14
11.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE AUS RELEVANTEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN .....	15
11.2.1 Fachgesetze.....	15
11.2.2 Natura 2000.....	15
11.2.3 Ziele des speziellen Artenschutzes.....	16
11.2.4 Weitere Fachplanungen.....	17
11.3 BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	18
11.3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	18
11.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden.....	19
11.3.3 Schutzgüter Klima und Luft.....	19
11.3.4 Schutzgut Wasser .....	20
11.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	20
11.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
11.3.7 Schutzgut Mensch .....	21
11.3.8 Wechselwirkungen .....	21

11.4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	22
11.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	22
11.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN ....	23
11.7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG.....	23
11.8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	23
12. RECHTSGRUNDLAGE .....	24
13. VERFAHRENSÜBERSICHT .....	24
14. QUELLEN .....	24

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

### 1.1 PLANUNGSANLASS

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Anfragen für die Genehmigung unterschiedlicher Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Langendamm.

Anlass dieser Änderung war eine weitere Bauvoranfrage bezüglich einer Vergnügungsstätte (Spielhalle).

Der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Langendamm (BP Nr. 57) wurde am 23.07.1976 rechtskräftig. Daher findet die BauNVO von 1968 Anwendung. Der Bereich wurde seinerzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2. BauNVO von 1968 sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Vergnügungsstätten sind in dieser Fassung noch nicht gesondert genannt worden. Nach dem Kommentar Fickert/Fieseler<sup>1</sup> und der darin zitierten Rechtsprechung sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten (> 100 m<sup>2</sup>) als sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Das BVerwG geht davon aus, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht mit der typischen Funktion eines Gewerbebetriebs in Einklang stehen. Der Kommentar stellt jedoch auch fest, dass kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (<100 m<sup>2</sup>) planungsrechtlich zulässig sind.

Daher hat sich die Stadt Varel dazu entschieden, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich zu steuern. Aus diesem Grund wurde mit Beschluss vom 14.10.2021 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 eingeleitet. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sollen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Langendamm ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll es zu einer weiteren Änderung im Bereich der Nutzung kommen. Einzelhandelsbetriebe sollen nur dann zulässig sein, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel enthalten.

### 1.2 PLANUNGSZIEL

Bei diesem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme zum Schutz der zentralen Einzelhandelsgebiete, sowie dem Schutz des ansässigen Gewerbes vor negativer Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten.

Die Stadt Varel möchte aus verschiedenen Gründen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Langendamm ausschließen.

Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Sexkinos und Striptease-Lokale, führen in vielen Fällen allein durch ihre typischen zugeklebten Schaufensterfronten und teilweise aufdringliche Außenwerbung mit der Zeit zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Gebiets. Es ist anzunehmen, dass diese Effekte auch auf die umliegenden Gewerbe abstrahlen und zu einer Gebietsabwertung führen können. Trading-Down-Effekte sind zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Fickert/Fieseler (2018): Baunutzungsverordnung

Dies ist vor allem auf Grund der Lage des Gewerbegebiets relevant. Das Gewerbegebiet befindet sich unterhalb der B 437 in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt Varel-Bockhorn der A 29. Aus Westen kommende Autofahrer auf der B 437 mit dem (Zwischen-)Ziel Varel-Stadt haben einen guten Blick von oben auf das Gewerbegebiet. Autofahrer mit dem Ziel Dangast und Langendamm streifen das Gewerbegebiet sogar direkt.

Aus diesem Grund hat das Gewerbegebiet eine Visitenkartenfunktion für die Stadt Varel.

Aktuell ist das Gewerbegebiet auf klassisches Gewerbe ausgerichtet. Dort ansässig sind unter anderem mehrere Unternehmen mit dem Schwerpunkt Fahrzeuge, ein Großhandel für Haustechnik, ein Fachmarkt für Bodenbeläge, eine Gerüstbaufirma und eine Dreherei. Vergnügungsstätten sind mit Struktur und Funktion des Gewerbegebiets nicht vereinbar.

Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten soll eine Störung der bisherigen Nutzung verhindert werden, damit die bestehende Nutzungsstruktur erhalten bleibt. Denn diese alteingesessenen, für die Stadt Varel bedeutsamen Unternehmen im Gewerbegebiet Langendamm, gilt es zu schützen. Das städtebauliche Ziel war seinerzeit die Ausweisung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Gewerbegebiet verfügt durch die Nähe zur A 29 und B 437 über eine äußerst verkehrsgünstige Lage, die klassischem Gewerbe mit LKW An- und Abfahrtsverkehr vorbehalten bleiben sollte.

Ein weiteres Problem, dass Vergnügungsstätten mit sich bringen können, ist die Tatsache, dass sich mit vergleichsweise geringen Investitionen, große Gewinne erzielen lassen. Es besteht die Gefahr, dass andere Betriebe mit einem höheren Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke aus dem Gewerbegebiet Langendamm verdrängt werden bzw. sich nicht ansiedeln können.

Um diese möglichen negativen städtebaulichen Entwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Stadt Varel will Einrichtungen dieser Art an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren.

Diese Änderung alleine ist vor dem Hintergrund des 2023 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts nicht ausreichend. Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sollen gestärkt und geschützt werden, um eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel im Plangebiet beschränkt, da das Gewerbegebiet Langendamm keinem zentralen Versorgungsbereich, Ergänzungsstandort oder Sonderstandort zugehörig ist. Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet. Dieser Zustand soll erhalten bleiben und wird mit der vorliegenden Planung abgesichert.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG**

#### **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)<sup>2</sup> von 2022 legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zu Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z.B. Gymnasium, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen. Der Jadebusen und angrenzende Freiräume sind Teil des großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

#### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland**

Die im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>3</sup> 2020 formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im RROP wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in Langendam, südlich der Bundesstraße B437. Der Bereich wird als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Außerdem ist die Gas-Hochdruckleitung als „Vorranggebiet Rohrfernleitung Gas“ klassifiziert. Die Gasleitung wird bereits entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

### **2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Eine Berichtigung und somit Änderung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung von 2006 ist nicht erforderlich, da der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

---

<sup>2</sup> Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm

<sup>3</sup> Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm

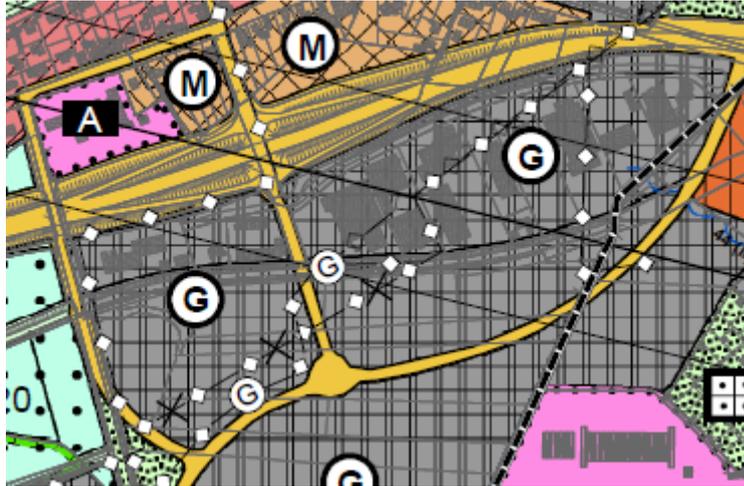


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, 2006

## 2.3 BEBAUUNGSPLAN

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 57 in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 08.08.1980 (siehe Abbildung 2).

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm, Sumpfweg“ an und östlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ an.

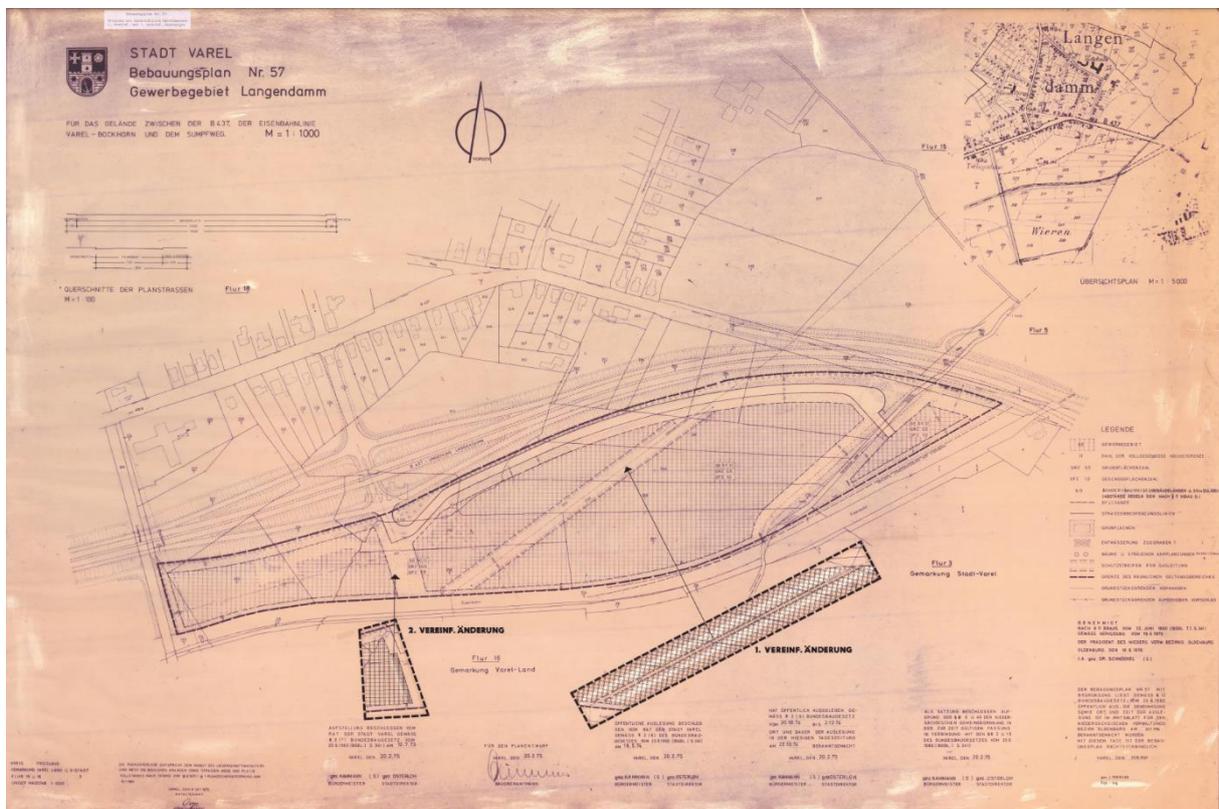


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 57 mit 1. und 2. Änderung (ohne Maßstab)

## 2.4 KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:1.000, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Varel.

## 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Varel und umfasst die Gewerbestraße in Varel Langendam. Die Fläche des Planbereichs beträgt ca. 8,6 ha. Die exakte Abgrenzung des Planbereichs ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

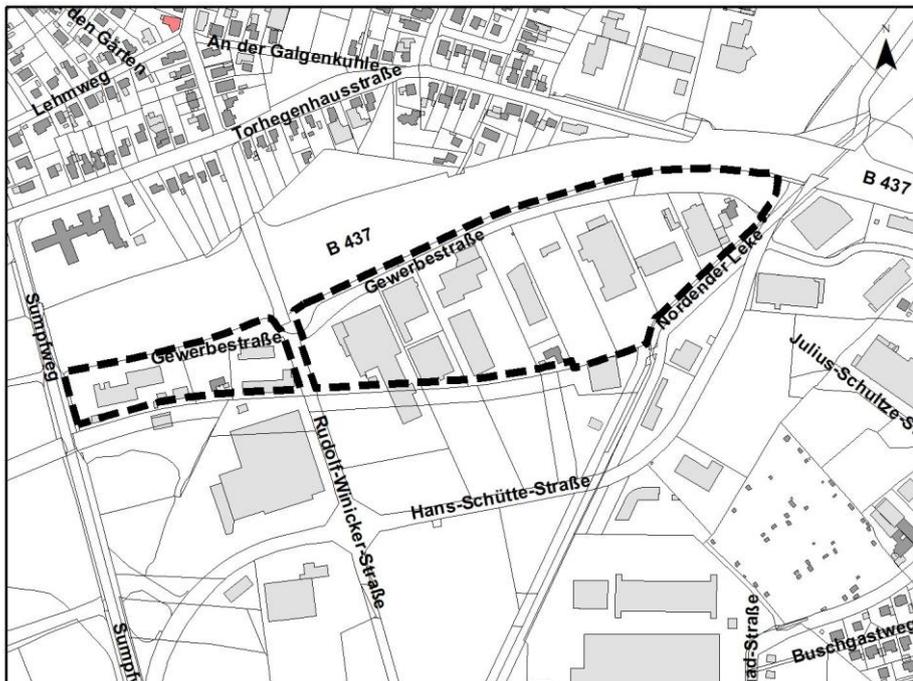


Abbildung 3: Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

## 4. DEFINITION VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ wird nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung, 2018, S. 616) wie folgt definiert:

*„Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.“*

Das OVG Hamburg teilte 2015 dem Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ in fünf Gruppen (siehe dazu OVG Hamb., U.v. 6.5.2015 – 2 Bf 2/12 – NordÖR 2016, 63, Rn 50):

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,

- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Diese Definition und Unterteilung wird für die Beschränkung von Vergnügungsstätten im Plangebiet übernommen.

## 5. EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel stammt in seiner ursprünglichen Form aus dem Jahr 2010 und wurde von dem Planungsbüro Stadt + Handel erstellt. 2015 wurde das Konzept geringfügig angepasst. Im Jahr 2023 wurde es fortgeschrieben (Ratsbeschluss am 05.10.2023). Im Rahmen des im Einzelhandelskonzept erstellten Umsetzungs- und Steuerungskonzept, entstand unter anderem eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, die sogenannte „Vareler Liste“. Die Liste wurde im Zuge der Fortschreibung geringfügig angepasst und dient der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet und kann in der vorbereitenden Bauleitplanung eingesetzt und in Baugenehmigungsverfahren bei konkreten Ansiedlungsanfragen zu Rate gezogen werden.

Das Einzelhandelskonzept definiert mehrere Bereiche, die in Varel für die Versorgung mit zentrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine besondere Bedeutung haben. Dazu zählen in Varel die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadtzentrum Varel“ und „Nahversorgungszentrum Obenstrohe“, sowie der Ergänzungsstandort „Familia“ und der Sonderstandort „Panzerstraße“. In diesen Bereichen dürfen die zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Vareler Liste“ i.d.R. ohne weitere Auflagen vertrieben werden.

Das Plangebiet zählt zu keinem der oben genannten Bereiche.<sup>4</sup>

Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Plangebiet beschränkt.

## 6. INHALT DER PLANUNG

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet sollen wie folgt aussehen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO)**

**1.1 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes die Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke (§ (8) 2 Nr. 4), zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden.**

**Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Da Anlagen für sportliche Zwecke in der Ursprungsplanung nur ausnahmsweise zulässig sind, wurde diese Festsetzung, im Gegensatz zur aktuellen BauNVO, laut der Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, getroffen.

---

<sup>4</sup> Der Sonderstandort Panzerstraße grenzt im Osten an das Plangebiet an. Die beiden Bereiche werden aber durch die Hans-Schütte-Straße voneinander getrennt.

Wie bereits in 1.2 ausgeführt, sind Vergnügungsstätten mit der aktuellen und erhaltenswerten Nutzung, die auch der Ursprungsplanung entspricht, nicht vereinbar. Die Beschränkung der Nutzungen richtet sich nach § 1 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

**1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben.**

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 wie folgt: (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Küschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)(WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-) Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ47.62.1)

Um die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadtzentrum Varel“ und „Nahversorgungszentrum Obenstrohe, sowie den Ergänzungsstandort „Familia“ und den Sonderstandort „Panzerstraße zu schützen, werden die Einzelhandelssortimente im Plangebiet eingeschränkt.

**1.3 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.**

Ein zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Randsortiment ist ausnahmsweise bis zu 10 % zugelassen. In dieser Größenordnung sind i.d.R. keine relevanten Auswirkungen auf das Zentrum und die Nahversorgungsbereiche zu erwarten.

**1.4 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb**

**gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.**

Werksverkäufe sind weiterhin zulässig. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das Zentrum und die Nahversorgungsbereiche zu erwarten.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**

2.1 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte HBP 1 (Koordinaten UTM 441058,79/5916865,796), HBP 2 (Koordinaten UTM 441411,171/5917005,847) und HBP 3 (Koordinaten UTM 441418,811/ 5917011,19).

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Es ist jeweils der der baulichen Anlage nächst gelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

2.5 Ausnahmsweise können die maximalen Gebäudehöhen durch die Aufbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (insbes. Photovoltaikanlagen und Kollektoren) um 1 m überschritten werden.

**Begründung:** Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1979 gibt keine maximale Gebäudehöhe, sondern lediglich eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen vor. Aus diesem Grund werden in dieser Bebauungsplanänderung maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für das Baufeld 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern, wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 164 und auch sonst in Gewerbegebieten üblich, festgesetzt. Für das Baufeld 2, welches ein Unternehmen des produzierenden Gewerbes überplant, wird eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern festgesetzt, da eine bereits vorhandene Halle, die sich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 erstreckt, diese Höhe aufweist.

Damit den Gewerbebetrieben nicht die Möglichkeit genommen wird, auf eigenen Dachflächen regenerative Energien zu gewinnen, darf die Gebäudehöhe durch Anlagen zur Gewinnung ebendieser geringfügig überschritten werden.

**2.6 Die maximale Zahl der Vollschosse beträgt zwei. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.**

**Begründung:** Diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 23.07.1976 übernommen.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

**3.1 Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (Fests. gemäß § 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.**

**Begründung:** Diese Festsetzung wurde gemäß der aktuellen BauNVO vom 10.09.2021 angepasst.

**3.2 Für die nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) ausgeschlossen. Außerhalb der Baugrenzen kann ausnahmsweise eine Werbeanlage bis zu 5 m<sup>2</sup> je Baugrundstück in einem Abstand von 2 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Gewerbestraße zugelassen werden.**

**Begründung:** Diese Festsetzung orientiert sich an dem angrenzenden Bebauungsplan (BP 164, 2. Änderung) und sorgt für eine einheitliche Regelung in der Nachbarschaft. Es sind bereits Werbeanlagen in dieser Form vorhanden.

### **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

**Begründung:** In der Ursprungsplanung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt. Die textliche Festsetzung wird dahingehend abgeändert, dass die Flächen nun mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

### **5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

In der öffentlichen Grünfläche, südlich der Straßenbegrenzungslinie der Gewerbestraße, sind versiegelte Zufahrten zulässig.

#### **Begründung:**

In der Ursprungsplanung wird diese Grünfläche zeichnerisch dargestellt. Die Grünfläche wird bereits durch Zufahrten gekreuzt.

Mit diesen Festsetzungen werden das Verbot von Vergnügungsstätten und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausreichend geregelt.

Es wird dabei klar ausgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel vertreiben. Im Weiteren wird die Zulässigkeit von Randsortimenten und betriebsbezogenem Einzelhandel geregelt.

Die zentrale Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, den nachhaltigen Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zur Erhaltung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten, findet damit auch in dieser Bebauungsplanänderung eine entsprechende Aufnahme. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept bietet hierzu mit seinen Ansiedlungsleitsätzen und der Sortimentsliste für Varel einen

Handlungsleitfaden für städtebauliche Planungen und trägt somit dafür Sorge, dass eine verträgliche Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren – und Einzelhandelsstruktur gewährleistet wird.

Zu den textlichen Festsetzungen kommt außerdem die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die sich am Bestand orientieren, hinzu. Da sich im Geltungsbereich mehrere große Hallen befinden, wurde die bisherige Festsetzung, die Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung für zulässig erklärt, als nicht ausreichend erachtet. Außerdem wird die Festsetzung 3.2 aus einem angrenzenden Bebauungsplan übernommen.

Weitere Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 werden lediglich an die aktuelle BauNVO angepasst (Bauweise) oder zusätzlich vertextlicht und an die aktuelle Situation angepasst (Anpflanzgebot wird zu Erhaltungsgebot). Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes noch eine andere Flurstücksaufteilung vorherrschte, wurden außerdem kleinere Korrekturen in der Planzeichnung vorgenommen.

## 7. STÄDTEBAULICHE WERTE

Der Geltungsbereich der dritten Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 86.136 m<sup>2</sup>. Er wird an die örtlichen Gegebenheiten und bisherigen Entwicklungen angepasst: Ein Teil der Verkehrsfläche „Rudolf-Winicker-Straße“ gehörte in der 2. Änderung vom 08.08.1980 noch zum Plangebiet. Gleiches gilt für einen rund 9 Meter breiten und 500 Meter langen Streifen im südlichen Plangebiet und einen kleinen Bereich östlich der Nordender Leke im Osten des ursprünglichen Geltungsbereichs. Mit der Entwicklung des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 164 wurden die drei oben beschriebenen Bereiche von diesem überplant.

Gewerbegebiet	64.377 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	5.252 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	6.504 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	10.003 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>86.136 m<sup>2</sup></b>

## 8. HINWEISE

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes 57 befinden sich die folgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen.

### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

### 2. Gas-Hochdruckleitung

Die Gas-Hochdruckleitung der Energieversorgung Weser-Ems (EWE, im Plan mit G bezeichnet) ist mit einem Leitungsrecht von 2,0 m<sup>5</sup> zu beiden Seiten der Leitungsachse (einschl. der dazugehörigen, erforderlichen Geh- und Fahrrechte zu Wartung

<sup>5</sup> Das heute verwendete Leitungsrecht zu beiden Seiten der Leitungsachse beträgt bei Gas-Hochdruckleitungen im Regelfall 4,0 Meter. In Absprache mit der EWE Netz GmbH kann das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 festgesetzte Leitungsrecht von 2,0 Metern zu beiden Seiten der Leitungsachse übernommen werden und erfordert keine Verbreiterung auf 4,0 Meter. Aufgrund der Lage der Bestandsgebäude wäre eine Verbreiterung ohnedies in vielen Bereichen nicht möglich.

und zur Reparatur der Leitung) belegt. Soweit die Leitungstrassen innerhalb der Baugebiete liegen, ist die Überbauung der Leitungen mit baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Anlage notwendiger Grundstückszufahrten zulässig, wenn zuvor die zur Sicherung der Leitung erforderlichen baulichen Maßnahmen getroffen wurden und der Leitungsträger seine Zustimmung erteilt. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Leitungsträger die baulichen Sicherungsmaßnahmen abgenommen oder ihnen zugestimmt hat.

### **3. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere von Erdarbeiten sind die Leitungspläne der Versorgungsträger (Deutsche Telekom AG, die EWE AG, den OOWV, die Stadt Varel (Wasserwerk) und Kabel Deutschland) einzusehen und in die Örtlichkeit zu übertragen. Etwaige Sicherungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **4. Satzung des Entwässerungsverbandes Varel**

Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10 m Breite vorzuhalten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.

### **5. Entwässerung der Anliegergrundstücke der Nordender Leke**

Sofern Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Leke angrenzen, das anfallende Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken direkt in die Nordender Leke einleiten möchten, ist eine Einleitungsgenehmigung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

### **6. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baufreimachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland – untere Bodenschutzbehörde – zu informieren.

### **7. Abfallbeseitigung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland 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).

### **8. 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 in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg (OI), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg) – oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf

von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **9. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten andere 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.

### **10. Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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. Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

### **11. Bauverbotszone der B 437**

Innerhalb der Bauverbotszone der B 437 gemäß § 9 (1) Nr.1 FStrG ist die Errichtung von Hochbauten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig.

### **12. Sicherung des Wasserabflusses**

Der Graben III. Ordnung der im Norden an das Plangebiet angrenzt ist gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung des Gewässers obliegt gem. § 69 des Niedersächsischem Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen. Erschwernisse für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden.

## **9. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 sind keine baulichen Erweiterungen oder Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

Das Plangebiet umfasst Gewerbegrundstücke, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen, Rasenflächen und Hausgärten aufweisen. Nördlich der Gewerbestraßen, angrenzend an die Auf- und Abfahrt auf die B 437, befindet sich ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen. Aufgrund dieser Habitatausstattung (Gewerbegebiet) sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft (Bundesstraße und Gewerbe) sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie siedlungstolerante Arten vorkommen, die innerhalb von Siedlungsbereichen überall verbreitet sind.

Die Maße der baulichen Nutzung und der überbaubare Bereich werden aus der Ursprungsplanung übernommen. Gleiches gilt für die seinerzeit festgesetzten Grünflächen und die Flächen mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Herausnahme von Bäumen oder Sträucher vorbereitet.

## 10. BERÜCKSICHTIGUNG WEITERER PLANUNGSRELEVANTER BELANGE

### Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Es handelt sich bei der westlichen Gewerbestraße um eine Sackgasse, die an einem Betriebshof endet. Die östliche Gewerbestraße ist auch eine Sackgasse, bietet aber zwei Durchquerungsmöglichkeiten für Fahrradfahrer und Fußgänger.

Im Hinblick auf die B 437 wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Innerhalb der Bauverbotszone der B 437 gemäß § 9 (1) Nr.1 FStrG ist die Errichtung von Hochbauten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig.“

### Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund des Planinhaltes und dem gewerblich geprägten Umfeld nicht betroffen.

### Wasserwirtschaft

Die Baugrundstücke sind bereits an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Daher ist eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Durch die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Anfallendes Oberflächenwasser kann auch zukünftig problemlos abgeführt oder auf dem Grundstück verwertet werden.

Zusätzlich werden folgende, die Wasserwirtschaft betreffende, Hinweise übernommen:

*„Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10 m Breite vorzuhalten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.“*

*„Sofern Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Leke angrenzen, das anfallende Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken direkt in die Nordender Leke einleiten möchten, ist eine Einleitungsgenehmigung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.“*

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Deshalb ergibt sich durch die Inhalte der Planung keine geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

### Abfallbeseitigung

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. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

### Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich 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. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

### 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 folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

*„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 in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg (OI), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg) – oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

## **11. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB**

Bei diesem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme zum Schutz der zentralen Einzelhandelsgebiete, sowie dem Schutz des ansässigen Gewerbes vor negativer Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden lediglich die textlichen Festsetzungen angepasst. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 sind keine baulichen Erweiterungen oder Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

Detaillierte Ausführungen zum Planungsziel und den textlichen Festsetzungen befinden sich in Kapitel 1 und 6.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,6 ha.

## 11.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE AUS RELEVANTEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

### 11.2.1 Fachgesetze

Im Zuge der Planaufstellung wurden die Umweltschutzziele aus den folgenden Fachgesetzen berücksichtigt:

#### **Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.

#### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG):**

Das Gesetz regelt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):**

Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden in den Hinweisen und im Umweltbericht Berücksichtigung.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG):**

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

#### **Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem):**

Die Richtlinien der Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich insbesondere für den Artenschutz streng geschützter und besonders geschützter Arten sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

#### **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):**

Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu unterrichten.

### 11.2.2 Natura 2000

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung):

Das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ befindet sich in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Das FFH-Gebiet „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“ weist einen Abstand von 4,5 km und das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ weist einen Abstand von 5 km zum Plangebiet auf. Aufgrund der Entfernung und der Kleinräumigkeit der Planung wird von einer Verträglichkeit ausgegangen.

### 11.2.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Im Zuge der Bauleitplanung wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt. Im Norden grenzt die B 437 an. Es ist davon auszugehen, dass vorhandene Hochstämme von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in vorhandenen Hochstämmen einzelne Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse befinden. Durch die anthropogene Nutzung der Flächen ist von dem Vorkommen vorwiegend siedlungstoleranter Arten auszugehen.

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland 2017 wurden keine Funde von Eidechsen auf dem Festland bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Eidechsen im Plangebiet beheimatet sind.

Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

Zum Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG „Tötungen“ lässt sich ausführen, dass Baufeldfreimachungen und eventuelle Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen haben. Ist dies nicht möglich, sind Gehölze vor ihrer Entfernung durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und artenschutzrechtlich relevanter Tiere an oder in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. von Gebäudeabrissen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zum Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG „Störungen“ lässt sich ausführen, dass das Plangebiet bereits bebaut und als Gewerbegebiet genutzt wird. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Herausnahme von Bäumen oder Sträucher vorbereitet. Potenziell vorkommende Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Zum § 44 1 Abs. 3 BNatSchG „Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ lässt sich ausführen, dass Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden sollen. Auch hier gilt: Sollten nach einer Überprüfung durch eine fachkundige Person Nistplätze oder Quartiere festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zum § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG lässt sich ausführen, dass im Plangebiet kein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten bekannt sind.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist daher absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

#### 11.2.4 Weitere Fachplanungen

##### REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Das Plangebiet wird im RROP des Landkreis Friesland von 2020 als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Außerdem ist die Gas-Hochdruckleitung als „Vorranggebiet Rohrfernleitung Gas“ klassifiziert. Die Gasleitung wird bereits entsprechend mit Bebauungsplan dargestellt.

##### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

##### LANDSCHAFTSSCHUTZSCHUTZGEBIETE

In 700 Metern Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“. Da sich zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet weitere Gewerbeflächen befinden, ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

## BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT VAREL

Innerhalb des Plangebiets sind keine nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze vorhanden.

### 11.3 BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Aufgrund der Größe des Plangebiets und dem Planinhalt, ist eine Fernwirkung der umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Der Untersuchungsbereich wird daher auf den Geltungsbereich beschränkt.

Die Bebauungsplanänderung zielt lediglich auf eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung ab: Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird beschränkt und Vergnügungsstätten werden aus dem Gebiet ausgeschlossen.

Die Bestandserhebung erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung, sowie der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS).

#### 11.3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst Gewerbegrundstücke, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen, Rasenflächen und Hausgärten aufweisen. Nördlich der Gewerbestraßen, angrenzend an die Auf- und Abfahrt auf die B 437, befindet sich ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen.

Aus den vorhandenen Strukturen lässt sich ableiten, dass das Plangebiet über keine Qualitäten für Vögel des Offenlandes besitzt. Es ist davon auszugehen, dass die Hochstämme von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Durch die anthropogene Nutzung der Flächen ist von dem Vorkommen vorwiegend siedlungstoleranter Arten auszugehen.

In den Hochstämmen ist das Vorkommen einzelner Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht gänzlich auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Friesland 2017 wurden keine Funde von Eidechsen auf dem Festland bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Eidechsen im Plangebiet beheimatet sind.

Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung für seltene und empfindliche Tier- und Pflanzenarten bzw. für die biologische Vielfalt ist nicht erkennbar.

#### Voraussichtliche Entwicklung

##### bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin gewerblich genutzt werden. Bestehenden baulichen Anlagen würden erhalten bleiben.

##### Bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan

hinaus gehen, verbunden. Die Maße der baulichen Nutzung und der überbaubare Bereich werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Gleiches gilt für die seinerzeit festgesetzten Grünflächen und die Flächen mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Herausnahme von Bäumen oder Sträucher vorbereitet.

### 11.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodenregion Geest. Der westliche Teil gehört zur Bodenlandschaft Fluviale und glazi-fluviale Ablagerungen. Der Bodentyp ist Mittlerer Podsol. Der mittlere Teil gehört zur Bodenlandschaft Lehmgebiete. Der Bodentyp ist mittlerer Pseudogley. Der östliche Teil gehört zur Bodenlandschaft Sandtalniederungen. Der Bodentyp ist mittlerer Gley-Podsol<sup>6</sup>.

Ein Großteil des Plangebiets bereits versiegelt. Die restlichen Flächen sind anthropogen geprägt und zum größten Teil mit Scherrasen bedeckt.

Laut dem NIBIS-Kartenserver befinden sich im Plangebiet keine Altlasten<sup>7</sup>.

Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Bergwerksfeld Weser-Ems, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist. Aktuell liegt hierfür jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor<sup>8</sup>.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin gewerblich genutzt werden.

#### bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Erweiterungen oder Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

### 11.3.3 Schutzgüter Klima und Luft

Klimaökologisch gehört das Plangebiet zum küstennahen Raum, der sich durch milde Winter, kühle Sommer, erhöhte Niederschlagstätigkeiten und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 °C und die mittlere Niederschlagshöhe bei 814 mm/a<sup>9</sup>. Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Es sind keine Betriebe, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind, vorhanden.

---

<sup>6</sup> NIBIS Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK50)

<sup>7</sup> NIBIS-Kartenserver: Altlasten

<sup>8</sup> NIBIS-Kartenserver: Bergbau

<sup>9</sup> NIBIS-Kartenserver: Klima und Klimawandel

Voraussichtliche Entwicklung  
bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels wird es auch zu Veränderungen im Plangebiet kommen. Dazu zählen unter anderem das vermehrte Auftreten von Starkwinden. Das Plangebiet würde weiterhin gewerblich genutzt werden.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

#### 11.3.4 Schutzgut Wasser

Das Wasserkörpereinzugsgebiet im Plangebiet nach WRRL ist der Nordender Leke Mittel-  
lauf<sup>10</sup>.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich bis maximal 2,5 Meter unter NHN. Die jährliche Grundwasserneubildung lag zwischen 1961 und 1990 im Plangebiet bei 109 mm/a<sup>11</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet<sup>12</sup>.

Angrenzend an das nördlichen Plangebiet angrenzend, befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, welches in die Nordender Leke entwässert.

Östlich des Plangebiets grenzt die Nordender Leke an.

Das Regenwasser, dass nicht versickern kann oder über die Gräben abgeführt wird, wird der Kanalisation zugeführt.

Voraussichtliche Entwicklung  
bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine konkreten Entwicklungen des Schutzgutes Wasser ergeben. Dennoch wird es im Rahmen des Klimawandels zu Veränderungen im Plangebiet kommen. Dazu zählen unter anderem Starkregenereignisse.

bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Es wird keine weitere Versiegelung vorbereitet. Durch bauliche Tätigkeiten besteht stets die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass bei Bauarbeiten nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen sowie Materialien zum Einsatz kommen.

#### 11.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet gehört zum Teil zur Landschaftseinheit Dangaster Geest, im südöstlichen Teil zur Landschaftseinheit Dangaster Moor. Dem Plangebiet wird eine eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet. Eine hohe Bodenversiegelung und eine intensive gewerbliche Nutzung prägen den Bereich<sup>13</sup>. Die Grünstrukturen beschränken sich auf

---

<sup>10</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie

<sup>11</sup> NIBIS Kartenserver: Grundwasserneubildung und Lage der GW-Oberfläche

<sup>12</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete

<sup>13</sup> Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

eine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung, die das Plangebiet von der B437 abgrenzt, sowie auf Rasenflächen und Hausgärten.

#### Voraussichtliche Entwicklung

##### bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich eventuell Vergnügungsstätten ansiedeln, die durch zugelebte Schaufensterfronten und teilweise aufdringliche Außenwerbung mit der Zeit zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebiets führen könnten.

##### bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, und somit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, wird mit der Planung vorgebeugt.

#### 11.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

#### 11.3.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im in einem größeren Bereich gewerblicher Bauflächen. Im Plangebiet selbst sind lediglich einige wenige Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Weitere Wohnnutzungen befinden sich nördlich der B437 und werden nicht durch das Gewerbegebiet Langendamm beeinträchtigt.

#### Voraussichtliche Entwicklung

##### bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben.

##### bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

#### 11.3.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter Boden, Klima und Luft und Wasser bilden die Grundlage für die Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Grundsätzlich sind aber keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

#### Voraussichtliche Entwicklung

##### bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wechselwirkungen würden sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

##### bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist von keinen Wechselwirkungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, auszugehen.

#### 11.4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

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

Der Bewuchs in der nördlichen öffentlichen Grünfläche bleibt im Zuge der Planung weiterhin erhalten und wird gesichert. Abgänge müssen durch Neupflanzung ersetzt werden.

Zusätzliche gelten die folgenden Vermeidungsmaßnahmen für Bauphasen:

Soweit die Baumaßnahmen in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und artenschutzrechtlich relevanter Tiere an oder in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen, etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

Sollten sich bei erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden lediglich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angepasst. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 sind keine baulichen Erweiterungen oder Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden. Aus diesem Grund wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet.

#### 11.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

In dieser Bebauungsplanänderung hat man sich dafür entschieden lediglich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung anzupassen. Die zeichnerische Darstellung

und die restlichen Festsetzungen wurden aus der Ursprungsplanung übernommen bzw. an die heutige Zeit angepasst.

Alternativ hätte auch der gesamte Plan von Grund auf überarbeitet werden können. Dies wurde zur Erreichung des Planungsziels als nicht notwendig erachtet.

## 11.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Im Zuge der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung<sup>14</sup>:

- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Landschaftsplan der Stadt Varel

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine auf.

## 11.7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG

Im Rahmen des Monitorings ist zu untersuchen, ob die Grünflächen, wie festgesetzt, erhalten werden.

## 11.8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden lediglich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angepasst. Die zeichnerische Darstellung und die restlichen Festsetzungen wurden aus der Ursprungsplanung übernommen bzw. an die heutige Zeit angepasst. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 sind keine baulichen Erweiterungen oder Versiegelungen, die über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus gehen, verbunden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere und biologische Vielfalt	nicht erheblich
Fläche und Boden	nicht erheblich
Klima und Luft	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Landschafts- und Ortsbild	nicht erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden
Mensch	nicht erheblich

<sup>14</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben. Natura 2000 - Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und artenschutzrechtliche Probleme sind bei einer Umsetzung notwendiger Gehölzschnittarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit nicht zu erwarten.

## 12. RECHTSGRUNDLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den jeweilig gültigen Fassungen:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- NBauO - Niedersächsische Bauordnung
- NKomVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
- PlanZV - Planzeichenverordnung

## 13. VERFAHRENSÜBERSICHT

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 57, 3. Änderung – Gewerbegebiet Langendamm - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx bis zum xx.xx.xxxx zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum Jadebusen 20 in 26316 Varel, ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

### **Satzungsbeschluss**

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

## 14. QUELLEN

- Fickert, H. und Fieseler, H (2018): Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 13. erweiterte und überarbeitete Auflage.
- Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland

- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- NIBIS® Kartenserver (Zugriffe November 2023)
  - Altlasten: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2GGGF0BX>
  - Bergbau: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=mqWXI8I>
  - Bodenkarte 1:50.000 (BK50): <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?perma-link=1LaZF5iV>
  - Grundwasserneubildung (mGROWA22) 1991-2020: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=qAZ1Tzn>
  - Klima und Klimawandel, Beobachtungsdaten 1961-1990: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1IGUE5r>
  - Lage der GW-Oberfläche: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?perma-link=eQQSi0Z>
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten (Zugriffe November 2023)
  - Natura 2000: <https://urls.niedersachsen.de/bhc4>
  - Trinkwasserschutzgebiete: <https://urls.niedersachsen.de/6awy>
  - Wasserrahmenrichtlinie: <https://urls.niedersachsen.de/6awz>
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan
- Stadt + Handel (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, 2006 .....	4
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 57 mit 1. und 2. Änderung (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 3: Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 .....	5

## Planverfasserin

Stadt Varel  
Fachbereich 4.1

Stand: 09.11.2023