

STADT VAREL

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 260

„Hagebau Varel“

Umweltbericht
(Teil II der Begründung)

November 2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
2.1	Landschaftsprogramm	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	2
2.3	Landschaftsplan (LP)	2
2.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.5	Artenschutzrechtliche Belange	4
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1	Schutzgut Mensch	7
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	8
3.1.3	Schutzgut Tiere	9
3.1.4	Biologische Vielfalt	12
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	13
3.1.6	Schutzgut Wasser	14
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	15
3.1.8	Schutzgut Landschaft	15
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.2	Wechselwirkungen	16
3.3	Kumulierende Wirkungen	16
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	17
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	17
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	17
5.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
5.1	Vermeidung / Minimierung	18
5.1.1	Schutzgut Mensch	18
5.1.2	Schutzgut Pflanzen	19
5.1.3	Schutzgut Tiere	19
5.1.4	Biologische Vielfalt	20
5.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	20
5.1.6	Schutzgut Wasser	21

5.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	21
5.1.8	Schutzgut Landschaft	21
5.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
5.2	Eingriffsbilanzierung	22
5.2.1	Bilanzierung Schutzgut Pflanzen	22
5.2.2	Boden und Fläche	23
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	23
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	24
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	25
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
6.1	Standort	25
6.2	Planinhalt	25
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	26
7.1.2	Fachgutachten	26
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	26
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	26
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	27
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 122 aus dem Jahr 1994	7

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	17
Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	22

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Varel beabsichtigt die bestehende verbindliche Bauleitplanung in einem ca. 3 ha umfassenden Bereich östlich des „Hagebau Varel“ zwischen der Panzerstraße und der Hans-Schütte-Straße neu zu regeln. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“ auf, der die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 122 „Gewerbegebiet – Panzerstraße“ von 1994 und Bebauungsplan Nr. 164, „1. Änderung der Stadt Varel „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm, Sumpfweg“ von 2013 anteilig überplant.

Das vorrangige Ziel der Planung ist es, den Standort des Baustoffhandel „Hagebau“ zu erweitern und die Erschließung und Stellplatzsituation zu optimieren.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3 ha. Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für Baustoffhandel und eines Sonstigen Sondergebietes für Bau-, Heim- und Gartenmarkt wird ein bereits beplanter Bereich neu geordnet und zusätzliche Versiegelungen ermöglicht.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Fläche für Sonstiges Sondergebiet Baustoffhandel	ca. 13.125 m ²
– davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 660 m ²
Fläche für Sonstiges Sondergebiet Bau-, Heim- und Gartenmarkt	ca. 17.470 m ²

Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 0,36 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 5.2.2).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und

verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 2021 ordnet das Vorhabengebiet in die naturräumliche Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ ein (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2021).

Für das Plangebiet werden keine konkreten schutzgutbezogenen Ziele und Ziele der Raumordnung aufgeführt.

Für den ca. 500 m südlich bestehenden Vareler Wald werden verschiedene Aussagen vor allem hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung und ihrer Bedeutung als Biotopverbund gemacht.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan liegt mit dem Stand 2017 vor und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Das Plangebiet wird überwiegend von Biotoptypen geringer Bedeutung eingenommen. In linearer Ausprägung sind auch Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung vorhanden (Karte 1: Arten und Biotope).
- Gemäß Karte 2 (Landschaftsbild) verfügen die Landschaftsbildeinheiten im Geltungsbereich eine sehr geringe Bedeutung.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 3b (Wasser- und Stoffretention) teilweise in einem Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Vegetation.
- Gemäß Karte 4 (Klima und Luft) gehört das Plangebiet zu Siedlungsflächen über 1 km². In der Nähe verlaufen Straßen mit DTV über 10.000 (B 210, B 437). Zudem liegt das Plangebiet im Pufferbereich um empfindliche Biotope (Fließgewässer und Wald).
- Für das Plangebiet wird als Zielkonzept (Karte 5a) die Zielkategorie Entwicklung eines Naturnahes Fließgewässers genannt.
- Karte 5b (Biotopverbund) weist die Nordender Leke als Entwicklungsfläche für ein naturnahes Fließgewässer aus.
- Gemäß Karte 6a (Schutz, Pflege und Entwicklung) bestehen für das Plangebiet keine Aussagen. Für die nordwestlich verlaufende Nordener Leke bestehen Anforderungen an Nutzergruppen und andere Fachverwaltungen und zwar an die Wasserwirtschaft als Schwerpunktgewässer zur Entwicklung eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustands.
- Die Karte 7 stellt die Umsetzung des Zielkonzeptes durch die Raumordnung dar. Für das Plangebiet werden keine Aussagen gemacht. Bei den in der näheren Umgebung befindlichen Wald (Nr. 97, Vareler Wald: LSG FRI 118) handelt es sich um ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit einer sehr hohen / hohen Bedeutung für Arten und Biotope, Bedeutung für Biotopverbund, Klimarelevanz, Erhaltung der Funktionsfähigkeit für den Biotopverbund.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Varel aus dem Jahre 2006 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt in den Landschaftseinheiten „Zetelner-, Bockhorner-, Vareler Geest und Dangaster Moor (Textkarte 2).
- Die potenziell natürliche Vegetation im Planbereich sind Rohrglanzgras-Kerbel- (Eichen) Eschenwald und Erlen-Eichen-Hainbuchenwald (Textkarte 5).
- Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Geltungsbereich ist in der Elster-Kaltzeit entstanden und wird von Lauenburger Ton eingenommen (qL) (Textkarte 6).
- Innerhalb des Geltungsbereichs wird kein Fließgewässer dargestellt. Nördlich verläuft ein Fließgewässer mit der Gewässergüteklasse III (stark verschmutzt) (Textkarte 7).
- In Plan Nr. 1 sind für den südlichen Teil des Plangebietes Siedlungsflächen dargestellt. Nördlich und westlich daran angrenzend befinden sich überwiegend Grünlandflächen.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich von eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftsbild. Es werden lineare Gehölze als positives Landschaftsbildelement dargestellt (Plan Nr. 2).
- Hinsichtlich des Bodens sind im Bereich des Plangebietes Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen vorhanden. Darüber hinaus ist der Bodentyp Seemarsch-Brackmarsch dargestellt (Plan Nr. 3a).
- In Plan Nr. 4 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Bereich mit hoher Bodenversiegelung gekennzeichnet. Zudem verläuft ein kritisch belastetes Fließgewässer in der näheren Umgebung (Gewässergüteklasse II-III).
- Für Arten und Lebensgemeinschaften zeigt der Landschaftsplan in Plan Nr. 5 Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie mittlere und hohe Bedeutung auf. Ein Teilbereich verfügt aufgrund von Feuchtgrünland über eine potenziell höhere Bedeutung.
- Innerhalb des Plangebietes sind festgesetzte Kompensationsflächen dargestellt. Zudem besteht ein besonders geschütztes Biotop nach § 28a NNatG nach der LP-Kartierung (Plan-Nr. 6).
- Innerhalb des Plangebietes existieren im westlichen Teil bestehende Bebauungspläne und Änderungen des Flächennutzungsplanes. Der westliche Teil wird in Bezug auf die Eignung für Siedlungsentwicklung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landespflege als gering bis hoch eingestuft (Plan Nr. 7).

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2021) befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“ befindet sich in rd. 800 m Entfernung südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Landschaftsschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ liegt nordöstlich des Plangebietes in rd. 2,5 km Entfernung.

Rund 4,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl 2306-301). Diesem vorgelagert und teilweise flächengleich mit dem Landschaftsschutzgebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Kennzahl DE2514-431).

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 wird eine Fläche ein Sonstiges Sondergebiet Baustoffhandel und ein Sonstiges Sondergebiet Bau-, Heim- und Gartenmarkt festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 3 ha.

Als Ist-Zustand ist der planungsrechtliche Zustand der aktuell gültigen Bebauungspläne heranzuziehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 umfasst Teile des bestehenden Bebauungsplans Nr. 164, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 122. Er wird vollständig von diesen abgedeckt.

Der Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung umfasst den westlichen Bereich des Geltungsbereichs und nimmt den größeren Anteil ein. Hier wurde ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt (GFZ) 1,2 und die maximale Gebäudehöhe 12 m. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden analog zum Ursprungsplan für diesen Bereich übernommen:

- Eingrünung der Parkplätze der Gewerbeflächen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9),
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Entwicklung von Ruderalstrukturen und Gehölzbeständen) (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10),

Die mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen, die nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gem. § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden konnten, wurden im Flächenpool Zeteler Marsch (Flächenagentur Region Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven) umgesetzt und gesichert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückblieben.

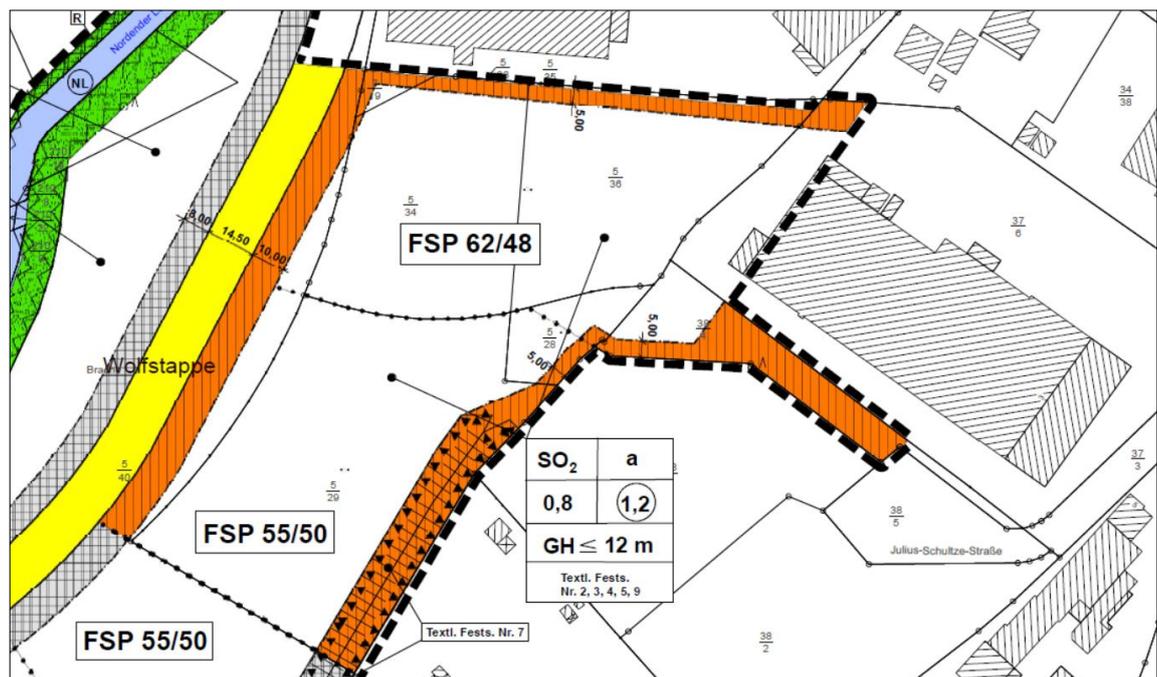


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung

Der B-Plan Nr. 122 aus dem Jahr 1994 deckt den östlichen Bereich des Geltungsbereichs ab. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,5 (max. 0,75 zulässig gemäß BauNVO 1990) und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m vorgeschrieben. Diese darf durch Werbeeinrichtungen, Schornsteine und vergleichbare Be- und Entlüftungsanlagen um 2 m überschritten werden. Zudem wurde eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind in diesem Bereich Schwarzerlen im Abstand von 1 m zu pflanzen. Die Erlenreihe ist in zwei Teilbereichen auf jeweils 10 m Länge durch Pflanzungen von Weiden zu unterbrechen. In der textlichen Festsetzung Nr. 12a sind an allen Gebäudeseiten die Fassaden mit Rankgewächsen zu begrünen. Der Pflanzbereich hat mind. 20 % der Fassadengesamtlänge zu betragen. Zudem sind gemäß Festsetzung Nr. 12b bei Flachdächern eine Extensivbegrünung der Dachfläche auszuführen.

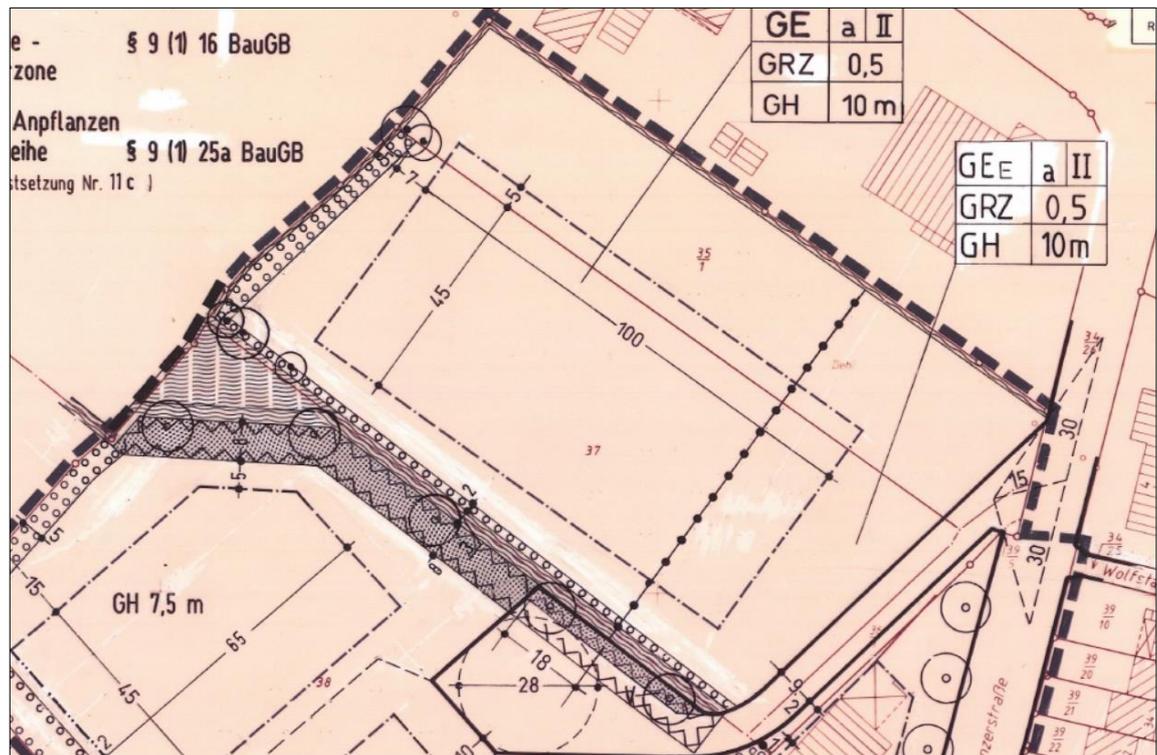


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 122 aus dem Jahr 1994

Insgesamt sind folgende Änderungen gegenüber den Ursrungsplänen aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigen:

- Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten (GRZ erhöht sich von 0,8 und 0,75 auf 0,8 zzgl. Überschreitung gemäß BauNVO bis 0,9),
- Überplanung einer ca. 215 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Anstelle eines Lärmschutzwalls ist eine Lärmschutzwand geplant.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes 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. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend gewerblich genutzte Fläche dar. Die gewerblichen Nutzungen stellen ebenso wie die verlaufenden Straßen eine Vorbelastung dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung der Geräuschbelastung auf die umliegende Wohnbebauung, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes I + B Akustik GmbH für die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten. Das Gutachten liegt mit Stand vom 24.01.2022 vor. Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente ermittelt. Diese gelten nur unter der Voraussetzung, dass eine Lärmschutzwand an geplanter Stelle mit der entsprechenden Mindesthöhe von 3 Metern errichtet wird.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig keine besonderen Wertigkeiten bezüglich des Schutzgutes Mensch vorhanden. Im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanaufstellung erfolgt die Erweiterung und Optimierung der Erschließung des Baustoffhandels „Hagebau“. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Als Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Vegetation sind die Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne heranzuziehen. Eine Biotoptypenkartierung der derzeitigen Bestandssituation ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Gegenüber der Ursprungsplanung werden ehemals zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern mit einer Flächengröße von 215 m² überplant. Zudem werden zusätzliche Versiegelungen mit einer Flächengröße von 3.536 m² ermöglicht.

Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten und die Überplanung der o. g. bisherigen festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen stellt bezogen auf das Schutzgut Pflanzen aufgrund der relativ geringen Größe und der vorhandenen Vorprägungen **eine weniger erhebliche Beeinträchtigung** dar.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung verbunden mit der planungsrechtlich zulässigen Bebauung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 164, 1. Änderung und Nr. 122 sind faunistische Erhebungen im Plangebiet nicht erforderlich. Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes der Stadt Varel wurden im Jahr 2001 Kartierungen zu den Faunengruppen Brutvögel, Libellen und Amphibien durchgeführt und bei der Ursprungsplanung berücksichtigt. Gefährdete Brutvögel und bedeutsame Lebensräume für Libellen und Amphibien wurden nicht festgestellt. Der Kleingartenbereich sowie die Wälder nördlich des Leistweges stellen demnach potenzielle Sommerlebensräume der nicht gefährdeten Erdkröte da.

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. So wurden im Rahmen o. g. Kartierungen überwiegend ungefährdete Arten (u. a. Amsel, Kohlmeise, Stockente) festgestellt. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten festgestellt worden bzw. anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben.

Es ist nachgewiesenermaßen davon auszugehen, dass das Arteninventar im Bereich des Plangebietes aus weit verbreiteten und allgemein häufigen Arten besteht. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzung des Gebietes werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere als **nicht erheblich** eingestuft.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Bebauungsplanes Nr. 260 verfolgt das städtebauliche Ziel, den Standort des Baustoffhandels „Hagebau“ zu erweitern und die Erschließung und Stellplatzsituation zu optimieren. Im Zuge dessen ist es notwendig, dass im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden. Dabei handelt es sich um Bepflanzungsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 215 m². Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem jedoch für Vögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungspläneaufteilung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

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

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Abs. 5:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend obigem Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 44 (1), Nr. 1 bis 3 i.V.m. (5) BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Zugriffsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG):** Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- **Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 3 i.V.m. (5) BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG):** Erhebliches Stören von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden diese Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen um die Planung unverändert fortführen zu können die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Einschlägige Ausnahmevoraussetzungen liegen vor, wenn:

- zumutbare Alternativen (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen) nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 können verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumannsprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (versiegelte Flächen, Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäume, Baum-Strauchpflanzungen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter bzw. Bodenbrüter am wahrscheinlichsten. Die im Rahmen der Planumsetzung erforderliche Entfernung von Gehölzstrukturen ist nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) durchzuführen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommenden Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit

zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet im Rahmen der Ursprungsplanung festgestellten Arten / potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitats in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet festgestellten / zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Grünland, Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Gewerbelärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zum Schutzgut Pflanzen ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen betrachtet und bewertet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Planvorhabens erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist aktuellem Planungsstand damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei 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 sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen 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.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2021) im östlichen Teil von mittlerem Podsol eingenommen. Der westliche Teil besteht aus Tiefen Podsol-Gley. Kleinflächig ragt im südwestlichen Teil Tiefes Erdniedermoor in das Plangebiet hinein.

Sulfatsaure Böden werden lediglich kleinräumig im Westen des Geltungsbereichs dargestellt. Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch

- extreme Versauerung (pH <4,0–2,5) des Bodens bzw. Baggergutes mit der Folge von Pflanzenschäden,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen (SO₄-, Säuren),
- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Insgesamt führen diese Eigenschaften bei Auftreten zu Problemen bei der Behandlung von Bodenmaterial in den betroffenen Regionen. Eine Bewertung von Böden vor einer Baumaßnahme dient der Abschätzung des Versauerungspotenzials des umzulagernden Materials. Es sind im Rahmen der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens zu ermitteln. Es wird geraten, dass vor Beginn der Baumaßnahmen u. a. mittels Feldmethoden der Kalkgehalt des Bodens geprüft werden sollte. Es sind bei Umsetzung des Vorhabens die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. Geofakten 25 des LBEG zu beachten. Zusätzlich zu den Geofakten 25 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.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bewertung

Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von 0,36 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit zu Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Es sind daher **erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt 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. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164, 1. Änderung wurde ein Entwässerungskonzept für das Gewerbegebiet entwickelt. Dieses hat weiterhin Bestand. Die Entwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken südlich der Hans-Schütte-Straße.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördwestlich verläuft in ca. 60 m Entfernung die Nordener Leke, ein Gewässer II. Ordnung.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2021) kam es im überwiegenden Teil des Plangebietes im Zeitraum zwischen 1981 bis 2010 zu einer Grundwasserzehrung. In den Randbereichen betrug die Grundwasserneubildung in diesem Zeitraum bei 0 - 50 mm/a.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 0 bis 2,5 m NHN. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 1,3 NHN.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers wird als hoch eingestuft.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Mit der Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Versiegelungsmöglichkeiten wird der Oberflächenabfluss erhöht. Die geplante Bodenversiegelung und die Nutzungsänderung führen aufgrund der Vorbelastung und der geringen Flächengröße zu **keinen erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Wasser.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet maritim geprägt und zeichnet sich durch ausgeglichene Temperaturverläufe mit weniger heißen Sommern und milderem Winter aus. Mit den am häufigsten auftretenden Südwest- und Nordwestwinden werden Luftmassen atlantischen Ursprunges herangeführt. Bei diesen Winden ist das Wetter häufig wechselhaft, feucht und wolkenreich. Der Jahresniederschlag liegt bei durchschnittlich 798 mm pro Jahr (PALANDT 2004).

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen haben Auswirkungen auf das Klima. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturengleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima durch die bestehenden Siedlungsstrukturen, Verkehrsflächen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgeprägt. Durch die am Rand des Plangebietes vorhandenen stärker frequentierten Verkehrsflächen besteht für das Plangebiet eine gewisse Vorbelastung durch verkehrsbedingte Immissionen.

Die Überplanung von Grünflächen und Gehölzen führt u.a. zu der Reduzierung von Verdunstungsfläche. Gehölze haben zudem eine windbremsende Wirkung. Insgesamt stellt sie Überplanung von ca. 210 m² Gehölzfläche und ca. 3.500 m² unversiegelter Fläche **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Klima und Luft dar. Durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen werden auch positive Auswirkungen auf Klima und Luft erreicht.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus. Es ist hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten.

Die Landschaft des Plangebietes weist auch heute noch verschiedene einheitliche Erlebnisräume auf, gleichwohl das Plangebiet auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes hätte bebaut werden können. Zum einen sind dort die vorhandenen Gewerbegebiete an der Gewerbestraße und der Panzerstraße, und hier vor allem der bestehende Hagebauarkt zu nennen. Zum anderen bestehen Grünländer an der Nordender Leke, die planungsrechtlich schon hätten überbaut werden können. Die übrigen bebauten Bereiche in

der Umgebung und der Verkehr der BAB A 29 und der Bundesstraße 437 sind weiterhin als Vorbelastung zu betrachten.

Bewertung

Durch die geplante Erweiterung und optimierte Erschließung des Baustoffmarktes „Hagebau“ werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baum-Strauchanpflanzungen nicht weiter festgesetzt. Die Reduzierung des Grünflächenanteils gegenüber dem Ursprungsplan ist aufgrund der geringen Flächenanteile nicht als zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzusehen. Auch die geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen von vormals $\leq 10,00$ m auf zukünftig $\leq 12,50$ m wird aufgrund der umliegenden bebauten Bereiche mit z. T. großmaßstäblichen Gebäuden nicht als zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewertet. Es werden somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Landschaft erwartet.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Planbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich bestehender Bebauungspläne. Mit der Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten sowie der Überplanung von Grünflächen und Einzelbäumen kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern über das bestehende Maß hinaus. Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind **keine Beeinträchtigungen** zu erwarten.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.3 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 kommt es zu einem Verlust von Boden sowie Pflanzen durch Flächenversiegelungen, was als weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Wasser und Landschaft durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung als wenig erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch	-
Pflanzen	• Verlust von planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen (u. a. Flächen zum Anpflanzen...)	•
Tiere	• keine Beeinträchtigung ersichtlich	-
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung, Vermeidung von Auswirkungen durch ein Entwässerungskonzept	-
Klima	• vergleichsweise geringfügige Reduzierung des Grünflächenanteils und Anpflanzflächen gegenüber dem Ursprungsplan	-
Luft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Reduzierung der Grünfläche und Einzelbäumen	-
Landschaft	• keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Baustoffhandels	-
Kultur und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	• gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden keine weitergehenden Wechselwirkungen erzeugt	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 260 wird die Erweiterung des Baustoffhandels „Hagebau“ ermöglicht.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Dies bedeutet, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 164, 1. Änderung sich Gewerbe ansiedeln kann, wie es die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

zulassen. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert:

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (LEK Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Einhaltung der Emissionskontingente durch Betriebe bzw. Anlagen ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. (§ 1 (4) Satz 1 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente. Zur Definition des Bezugspunktes und der Sektoren sind folgende Koordinaten maßgeblich:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)]		Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (6°))	
	tags	nachts	Start	Ende
A	9	0	E 441676 N 5916876	E 441675 N 5916799
B	0	0	E 441675 N 5916799	E 441569 N 5916708
C	14	0	E 441569 N 5916708	E 441676 N 5916876

Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (6°))	
Bezugspunkt B	E 441666 N 5916869

- Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und direktem funktionalen Anschluss an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Lärmschutzvorrichtung zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen und ist dauerhaft zu begrünen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Bezugspunkte sind maßgeblich.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert:

- Bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze § 47 (1) NBauO) ein Baum zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzenarten: Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
- Dauerhafte Begrünung der Lärmschutzwand mit heimischen Pflanzenarten.

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.
- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.
- Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt oder Röhrichte zurückgeschnitten

oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Darüber hinaus sind Grabenumgestaltungen außerhalb der Zeit zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juli durchzuführen. Bei Durchführung der Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

- Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

5.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert:

- Bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).
- Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.
- Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei die-

sen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

- Es sind im Rahmen der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens zu ermitteln. Es wird geraten, dass vor Beginn der Baumaßnahmen u. a. mittels Feldmethoden der Kalkgehalt des Bodens geprüft werden sollte. Es sind bei Umsetzung des Vorhabens die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. Geofakten 25 des LBEG zu beachten.
- Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Folgende Maßnahme trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden im Rahmen eines Hinweises gesichert:

- Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.
- Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Dauerhafte Begrünung der Lärmschutzwand mit heimischen Pflanzenarten.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 /205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Bilanzierung Schutzgut Pflanzen

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 260 werden in Teilen der seit 2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung und der seit 1994 gültige Bebauungsplan Nr. 122 den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Damit ist die Überplanung von planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.

Eingriffsbetrachtung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach der folgenden Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: $\text{Größe der Eingriffsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des vorhandenen Biototyps}$
- b) Flächenwert des Planungszustandes: $\text{Größe der Planungsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des geplanten Biototyps}$
- c) $\text{Flächenwert des Planungszustandes} - \text{Flächenwert des Ist-Zustandes} = \text{Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)}$

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Der nachfolgenden Bilanzierung wird als Ist-Zustand die bestehenden Bebauungspläne herangezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 entsprechen dem Planzustand.

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
B-Plan Nr. 160, 1. Änderung (anteilige Fläche: 19.875 m²)				B-Plan Nr. 260 (Fläche: 30.590 m²)			
X	15.900	0	0	X* ³	27.530	0	0
GR* ¹	3.975	1	3.975	GR* ⁴	2.400	1	2.400
				HFM* ⁵	215	3	645
B-Plan Nr. 122 (anteilige Fläche: 10.715 m²)				HFM* ⁶			
X	8.040	0	0		445	3	1.335
GR* ¹	2.460	1	2.460				
HBA* ²	215	3	645				

Ist-Zustand		Planung	
Flächenwert Ist-Zustand	7.080	Flächenwert Planungs-Zustand	4.380

Erklärungen:

- *1 Die unversiegelten Flächen des Gewerbegebietes, bzw. Mischgebietes der Ursprungsbebauungspläne werden als Scherrasen (GR) in der Bilanzierung mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *2 Es handelt sich um die im Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 260 innerhalb des Geltungsbereichs verlagert wird (vgl. auch *5).
- *3 Es handelt sich um die versiegelten Flächen der Sondergebiete 1 und 2. Es wird die GRZ von 0,8 zzgl. Überschreitung bis 0,9 zugrunde gelegt.
- *4 Es handelt sich um die unversiegelten Flächen der Sondergebiete 1 und 2.
- *5 Es handelt um den Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der für die gebietsinterne Verlagerung der in der Ursprungsplanung festgesetzte Baumreihe herangezogen wird. Dementsprechend erfolgt auch hier die Bewertung wie im Bestand.
- *6 Es handelt sich um die übrigen Teile der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als Baum-Strauchhecke zu entwickeln sind.

	Flächenwert Planung =		4.380
-	Flächenwert Ist-Zustand =		7.080
=	Flächenwert des Eingriffs =		- 2.700

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 2.700 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss.

5.2.2 Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 0,36 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie Wasser stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung der Nährstoffeinträge oder Bearbeitung mit sich bringen.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Einzelstrauchpflanzungen auf den geplanten Stellplätzen

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO ist auf Einstellplatzanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je zehn Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen.

Laubgehölze sind in Baugebieten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Baugebietes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume	Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Qualitäten	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Anlage einer standortgerechten, heimischen Baum-Strauchhecke (ca. 660 m²)

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, die als Baum-Strauchhecke zu entwickeln ist.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte, heimische, gebietseigene Laubgehölze zurückgegriffen. Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,00 m, vorzunehmen. Der Abstand der Hochstämme zueinander beträgt 15,00 m. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Bäume	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Birke	<i>Betula pendula</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Sträucher	Schwarzer Holunder
Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>
Felsenbirne		<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeiner Schneeball		<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose		<i>Rosa canina</i>

Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden:

Bäume	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
Sträucher	leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 90 - 120 cm

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsdefizit von **– 2.700 Werteinheiten**.

Die Stadt Varel hat dem Grundstückseigentümer angeboten, Flächen aus dem Kompensationspool der Stadt gegen Entgelt zum Nachweis des Ausgleichs des verbleibenden Kompensationsdefizits heranzuziehen, da lediglich ein Kompensationsdefizit von rd. 2.700 WE auszugleichen ist. Es handelt sich um den Pool „Rabenteich“.

Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Alte Sielweide/Rabenteich erfolgen. Dieser Kompensationspool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Auf dieser ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche wurden Grünlandextensivierungen durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet. Hier wurden bereits mehrere städtische Vorhaben ausgeglichen, es stehen aber weiterhin ausreichende Kompensationswertigkeiten zur Verfügung.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 2.700 Werteinheiten ist damit gedeckt.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort

Mit der vorliegenden Planung wird eine bedarfsgerechte, ortsverträgliche Gewerbeerweiterung an einem baulich vorgeprägten und planerisch dafür vorgesehenen Standort ermöglicht. Die Entwicklungsperspektiven eines ansässigen Betriebes sowie die damit verbundenen Arbeitsstätten können gesichert werden. Insgesamt begünstigt die Planung den Ausbau der Versorgungsfunktion im Mittelzentrum Varel und die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur.

6.2 Planinhalt

Entsprechend des formulierten Planungszieles die Erweiterung bzw. den Bau eines Bau- und Gartenmarktes und eines Baustoffhandels planungsrechtlich abzusichern, werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zwei sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ wird im Bereich des bestehenden Baumarktes festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich die Errichtung von Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkten sowie von Lager- und Produktionsflächen, Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräumen sowie Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

Um den Versiegelungsgrad trotz des nutzungsentsprechenden Bedarfes zu reduzieren, sind bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen innerhalb des

Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Darüber hinaus sollen aus städtebaulichen Gründen die Stellplatzflächen durch Bäume aufgelockert werden und damit auch zur Begrünung des Plangebietes beitragen. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) ist daher auf Stellplatzanlagen je zehn Stellplätze fünf standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen. Die Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 260 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Das Büro pSH Projektplanung GmbH erstellte eine Konzeptplanung zum in Planung stehenden Baustoffmärkten. Das Büro I + B Akustik GmbH erstellte ein schalltechnisches Gutachten.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Stadt Varel stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Stadt deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“ aufzustellen, um die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Baumarktes zu schaffen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen, die durch die zulässige Versiegelung entstehen. Die Umweltauswirkungen durch die zusätzlichen Versiegelungen sind auf das Schutzgut Pflanzen als weniger erheblich und auf das Schutzgut Boden als erheblich zu beurteilen. Alle weiteren Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Diese können anhand des bilanzierten Umfangs durch die vorgestellten geeigneten Kompensationsmaßnahmen anteilig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Verbleibende Kompensationsansprüche wurden ersetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende noch in die verbindliche Bauleitplanung einzustellenden Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.8.2021.

BÜROGEMEINSCHAFTS LANDSCHAFTSPLANUNG (2017): Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland. Fortschreibung.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

I + B AKUSTIK GMBH (2022): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 der Stadt Varel.

LBEG-SERVER (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2022): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Endfassung Oktober 2021.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2022): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

PALANDT, DIPL. ING. J. (2004): Landschaftsplan Stadt Varel.

PSH PROJEKTPLANUNG GMBH (2021): Erweiterung Hagebau + Drive In, Julius-Schultze-Straße, Varel. Neubau Baustoffhandel, Hans-Schütte-Straße, Varel. Freiflächenplan.

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Hannover.

