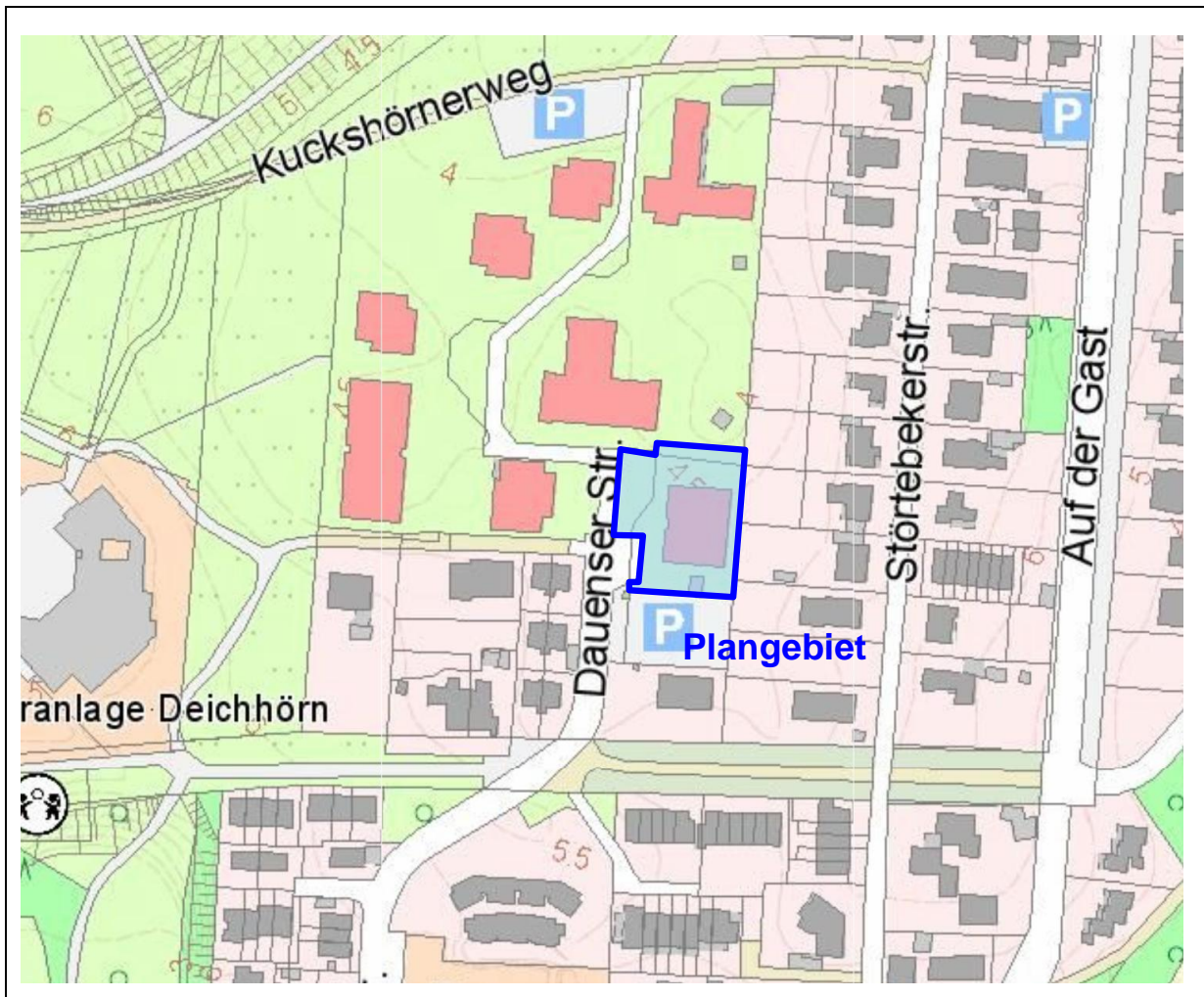




12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik Dangast



Begründung (Teil 1)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 17.11.2016



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
4. Stand der Bauleitplanung	4
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
6. Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz	7
7. Ver- und Entsorgung	8
8. Bau- und Bodendenkmalschutz	9
9. Flächenbilanz	9

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

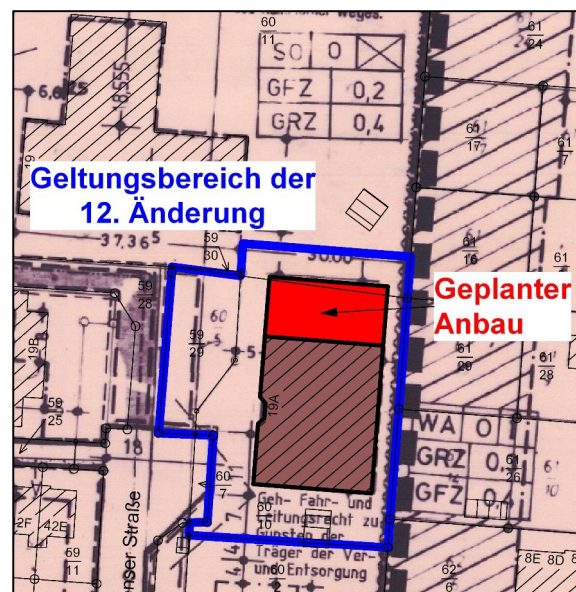
Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand März 2015), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 275/2016), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken betreiben im Dangast eine Mutter-Kind-Kurklinik. In den nächsten Jahren sind verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Außerdem ist die Errichtung von Neubauten für die Gästebeherbergung im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 214 geplant.

Diese Umstrukturierungen erhöhen auch den Bedarf an Funktionsräumen. Betroffen davon ist insbesondere das so genannte Verpflegungsgebäude (Haus 8), in dem Küche, Speisesaal, Küchenlager, Ernährungsberatung, Kurschule sowie eine Gymnastikhalle untergebracht sind. Zur Behebung des Raumproblems beabsichtigt der Vorhabenträger somit eine Erweiterung des bestehenden Verpflegungsgebäudes an der Nordseite um 10 m. Hier sollen ein erweiterter Speisesaal, ein Vortragsraum sowie weitere Funktionsflächen entstehen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass auch ohne eine Kapazitätserweiterung die Schaffung neuer Räumlichkeiten von besonderer Wichtigkeit ist, um Teile der heute im Souterrain befindlichen Funktionsräume in voll beleuchteten Bereichen zu ersetzen.



Die angestrebte Baumaßnahme fügt sich nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung (8. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B) ein. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die AMJ - Verwaltungsgesellschaft mbH, als Grundstückseigentümer hat deshalb für den Bereich des Verpflegungsgebäudes (Dauenser Straße 19A - Haus 8) auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Dangast die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beantragt. Ziel der Planung ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus an das Haus 8 auf dem Klinikgelände.

Da die Mutter-Kind-Kurklinik für die weitere Entwicklung des Nordseebades Dangast von besonderer Bedeutung ist, unterstützt die Stadt Varel das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch.

Die Stadt Varel ist der Ansicht, dass die durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ermöglichte Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke mit sich bringt. Der ermöglichte eingeschossige Anbau muss den gemäß der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstand einhalten. Somit bleiben die nachbarrechtlichen Belange gewahrt.

Das gilt auch für die Situation der Verschattung der östlich angrenzenden Grundstücke. Zwar wird es durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens zu einer Veränderung des Schattenwurfs kommen, da jedoch die Gebäude mit ihren Terrassen in einem deutlichen Abstand (35 m bis 40 m) zum überbaubaren Bereich liegen und eine Verschattung durch den neuen Anbau erst am frühen Abend auf den Nachbargrundstücken wirksam wird, sieht die Stadt Varel eine unzuträgliche Verschattung als nicht gegeben an.

Eine maßvolle Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Klinikflächen ist geboten, da der zusätzlich benötigte Raumbedarf anderweitig nicht gedeckt werden kann. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Stadt Varel auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

In der anstehenden Bebauungsplanänderung werden lediglich die Maße der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Abgrenzung des überbaubaren Bereiches neu geregelt. Ergänzend dazu wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen werden aus der 8. bzw. der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B unverändert übernommen.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B die folgenden Ziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Klinikgelände in Dangast,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Klinikgebäude
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen).

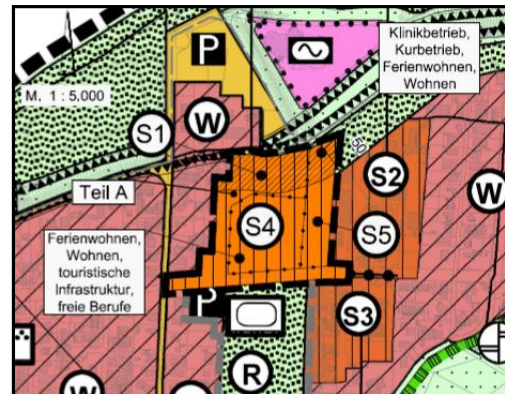
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B umfasst die Flurstücke 60/10 und 59/29 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 60/11 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land im Bereich der Friesenhörn - Nordsee - Klinik im Stadtteil Dangast.

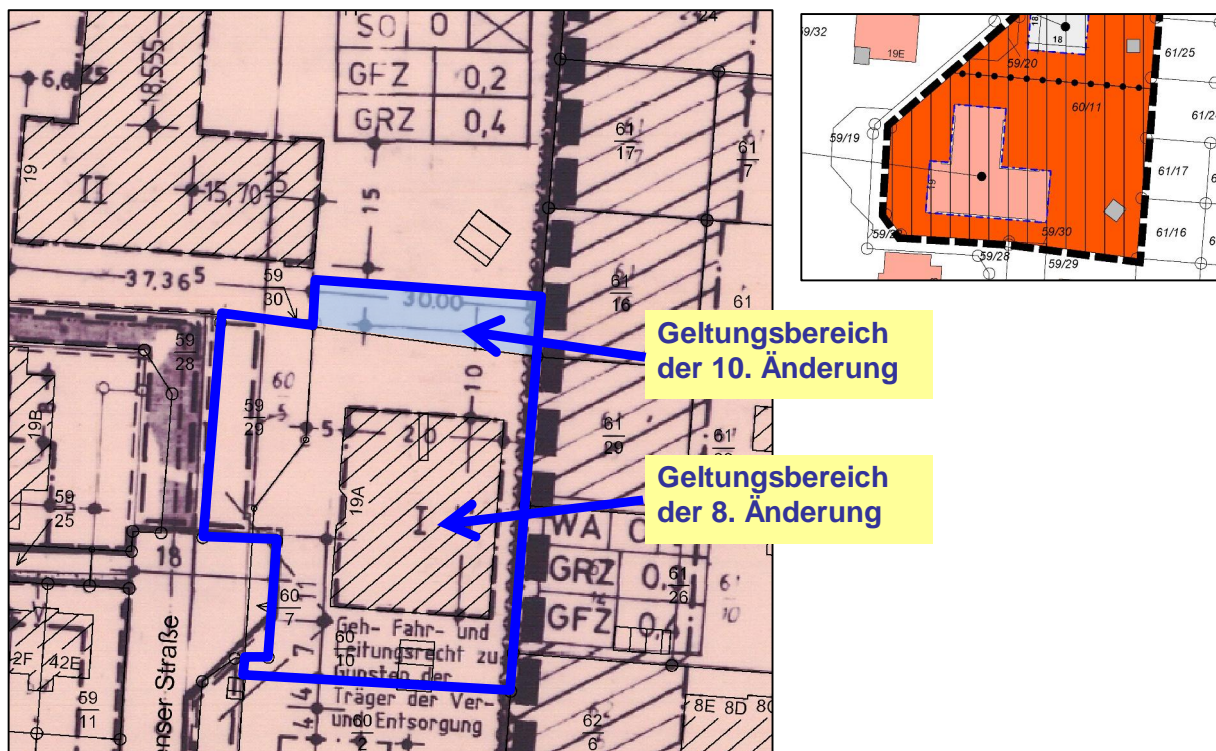
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha.

4. Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche (S2) - Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Berufen - dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.



Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich zum größten Teil von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B abgedeckt. Daneben ist auch ein kleiner Teilbereich der 10. Änderung betroffen. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das anstehende Änderungsgebiet derzeit in beiden Änderungsbereichen als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe“ ausgewiesen.



Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 einzuhalten. Es gilt eine offene Bauweise und es ist ein Vollgeschoss zulässig. Der überbaubare Bereich deckt derzeit nur die Grundfläche des bestehenden Gebäudes ab. An der Westseite sieht die 8. Änderung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung vor.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die anstehende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B soll eine geplante Baumaßnahme auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken planungsrechtlich vorbereiten. Nachfolgend werden die dafür vorgesehenen Änderungen im Einzelnen erläutert.

Änderung des überbaubaren Bereiches

Für den Bereich des Verpflegungsgebäudes sieht die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B einen sehr restriktiv gefassten überbaubaren Bereich vor. Es wird lediglich die Grundfläche des Bestandsgebäudes abgedeckt. Der überbaubare Bereich reicht für die geplante Baumaßnahme nicht aus.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird deshalb ein Bauteppich in den Abmessungen 36,5 m x 22,0 m ausgewiesen. Damit ist die Realisierung eines 10 m tiefen Anbaus an der Nordseite des Verpflegungsgebäudes möglich.

Zu den Grenzen der östlich gelegenen Wohnbaugrundstücke ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Änderung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl

Für den hier anstehenden Änderungsbereich sieht die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 vor. Für den von der 10. Änderung abgedeckten Teilbereich gelten eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,45. Damit der geplante Anbau realisiert werden kann, ist eine Änderung dieser Werte erforderlich. Deshalb erfolgt in dieser Bebauungsplanänderung eine Neufestsetzung der Grundflächenzahl auf 0,45 und der Geschossflächenzahl auf 0,5.

Die festgesetzten Werte sind erforderlich, da zum einen eine relativ kleine Bezugsfläche (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) zugrunde gelegt wird und zum anderen auch die Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung darf auch weiterhin nur eingeschossig gebaut werden. Zusätzlich erfolgt nunmehr auch eine Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe sowohl für den geplanten Erweiterungsbereich als auch für das Bestandsgebäude.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet dürfen danach eine Höhe von 8,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (Erdgeschossfußboden) nicht überschreiten. Der Sachverhalt wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt geregelt:

Nr. 2 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 19A und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde. Der Höhenbezugspunkt befindet sich im westlichen Eingangsbereich des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Übernahmen aus der 8. bzw. 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In der Textlichen Festsetzung Nr. 1 werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die dort zulässigen Nutzungen ergänzend abschließend geregelt. Sie hat folgenden Wortlaut:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels*
- Pensionen*
- Ferienwohnungen*
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.*

Weiterhin werden die Festsetzungen zur Bauweise und zur Zahl der Vollgeschosse wieder aufgenommen. Es gilt eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es ist weiterhin nur ein Vollgeschoss (I) zulässig.

6. Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz

Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B erfolgt für einen Bereich, der innerhalb der besiedelten Ortslage in Dangast liegt.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nähe das Europäische Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“. Dieser Sachverhalt ist bei der Planaufstellung zu beachten.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

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

Durch die Vorgaben der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich wird auf den städtischen Flächenpool *Alte Sielweide / Rabenteich* am Nordrand des Vareler Stadtgebietes westlich des Geländes der *Fa. Bahlsen* zurückgegriffen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks sind als Ausgleichsflächen bereits den Bebauungsplänen Nr. 123 (1. Änderung), Nr. 139 (1. Änderung), Nr. 214 und Nr. 218 zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der vorliegenden Planung zu kompensieren.

Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung).

Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 200 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zur anstehenden Bebauungsplanänderung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 3. Diese lautet wie folgt:

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B zugeordnet.

Bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das Plangebiet eine standortbezogene Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Kapitel 2 des Umweltberichtes dokumentiert. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen aufzeigt.

7. Ver- und Entsorgung

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

Das in der 8. Änderung vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung wird in die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B übernommen.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf die entsprechende nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verwiesen. Diese hat folgenden Wortlaut:

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

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 0,18 ha
davon:	
Sonstiges Sondergebiet (SO):	ca. 0,18 ha

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

**BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE**

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512

Auf der Gast 36 b - 26316 Varel - Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den

.....

Planverfasser



12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik Dangast

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 17.11.2016



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

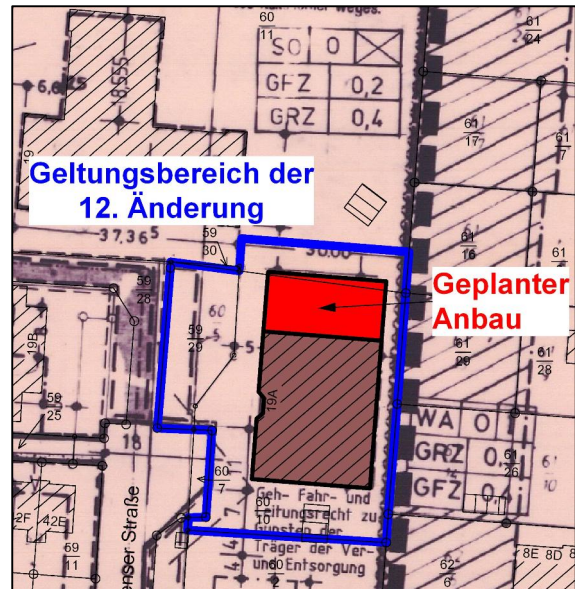
INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	2
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	7
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	15
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	15
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	16
4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen	16
4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen	18
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
5.1 Standort	19
5.2 Planinhalt	19
6. Zusätzliche Angaben	19
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	19
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	19
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken betreiben im Dangast eine Mutter-Kind-Kurklinik. In den nächsten Jahren sind verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Außerdem ist die Errichtung von Neubauten für die Gästebeherbergung im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 214 geplant.

Durch die geplanten Umstrukturierungen im Bereich der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken erhöht sich auch der Bedarf an Funktionsräumen. Betroffen davon ist insbesondere das so genannte Verpflegungsgebäude (Haus 8), in dem Küche, Speisesaal, Küchenlager, Ernährungsberatung, Kurschule sowie eine Gymnastikhalle untergebracht sind.

Zur Behebung des Raumproblems beabsichtigt der Vorhabenträger eine Erweiterung des bestehenden Verpflegungsgebäudes an der Nordseite um 10 m. Hier sollen ein erweiterter Speisesaal, ein Vortragsraum sowie weitere Funktionsflächen entstehen.



Da die angestrebte Baumaßnahme sich nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung einfügt, ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese umfasst im Wesentlichen eine Ausweitung des überbaubaren Bereichs nach Norden und eine Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl. Alle anderen Festsetzungen werden aus der 8. bzw. der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B unverändert übernommen.

Mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Varel das Ziel, das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben:

Größe des Plangebietes: ca. 1.770 qm

davon:

Sonstiges Sondergebiet: ca. 1.170 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben kurz dargestellt und es erfolgt jeweils der Hinweis darauf, wie diese bei der anstehenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

§ 1a Abs. 2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 3 Satz 1

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst Flächen, die bereits heute durch Gebäude und befestigte Grundstücksflächen einen hohen Bodenversiegelungsgrad aufweisen. Auch wenn die zusätzliche Versiegelung durch den geplanten Anbau so gering wie möglich gehalten wird, werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine Bewertung der Eingriffe und es werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Allgemeine Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Berücksichtigung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht direkt berührt, grenzen jedoch in unmittelbarer Nähe an.

Dabei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (DE2210-401), das das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (2306-301) überlagert.

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Rechtlicher Rahmen

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

Deshalb wurde bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine standortbezogene Artenschutzprüfung (SAP) für das Plangebiet durchgeführt. Insbesondere wurde untersucht, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Es ist verboten,

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

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

Untersuchungsumfang

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgte auf der Grundlage von Fachliteratur, diverser fachlicher Informationsquellen, die im Internet zur Verfügung stehen und örtlicher Bestandsaufnahmen. Durch Abgleich der Habitatansprüche der in Niedersachsen heimischen besonders oder streng geschützten Arten der verschiedenen Artengruppen und ihrer Verbreitung in Niedersachsen mit den im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräumen ergab sich eine potentielle Betroffenheit für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Geländes der Friesenhörn-Nordsee-Klinik und ist somit bereits komplett von Bebauung umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt (Bebauung, Hofbefestigung). Die verbleibenden Freiflächen stellen sich als Scherrasenfläche dar. Mit Ausnahme einiger Ziergebüsche sind keine Gehölze vorhanden.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit es bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotsatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 1. (Tötungsverbot):

Vögel: Im Plangebiet sind drei kleinere Pflanzbeete mit Ziergehölzen vorhanden. In den dortigen Bäumen und Sträuchern wurden keine Nester vorgefunden. Auch Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung (Klinikgelände) nicht anzutreffen. Somit ist eine Tötung von Vögeln bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Fledermäuse: Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 2. (Störungsverbot):

Vögel: Die Freiflächen im Plangebiet bieten nur einen eingeschränkten Lebensraum für Vögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb der Siedlungsbereiche in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Ver-

schlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Fledermäuse: Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung können aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Quartiere vorhanden.

Die in der Nachbarschaft potenziell vorhandenen Fledermäuse könnten die Freiflächen nördlich des Verpflegungsgebäudes als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 3. (Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Vögel: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt. Somit können diese auch nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Fledermäuse: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind ebenfalls nicht betroffen.

Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 4. (Pflanzen, ihre Entwicklungsformen oder Standorte):

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Abschließende Bewertung

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln wurden im Plangebiet ebenso wenig festgestellt, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

Berücksichtigung

Der Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens so weit wie möglich zu vermeiden, wird dadurch entsprochen, dass nur eine vergleichsweise kleine Fläche (200 qm) für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zur Verfügung gestellt wird.

Für die nicht zu vermeidende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ein externer ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

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

Berücksichtigung

Für die nicht zu vermeidende Versiegelung von Grund und Boden ist ein externer ökologischer Ausgleich vorgesehen. Der Grad der Versiegelung ist jedoch gering. Das Oberflächenwasser wird kontrolliert an einen bestehenden Regenwasserkanal abgegeben.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

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

Berücksichtigung

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen (gemäß BImSchG) ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Planinhalte wird es aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen.

Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast, so dass hier keine weiteren Festlegungen (z. B. Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete) gelten. Zwischen der Ortslage und der Küste des Jadebusens wird ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen. Südlich der Siedlungsflächen schließt sich ein Vorsorgegebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert wird.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland

Die Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans weist dem Plangebiet die Kategorie „umweltgerechte Nutzung“ zu. Hier wird den verschiedenen Nutzungsarten Vorrang eingeräumt, es soll jedoch eine Minimierung bestehender Belastungen des Naturhaushalts angestrebt werden und auf einen Verbund naturbetonter Strukturen hingewirkt werden. Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit der Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans.

Der Landschaftsrahmenplan stammt aus dem Jahr 1996, wird jedoch derzeit fortgeschrieben.

Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet derzeit bereits als Sonderbaufläche dar.

Baumschutzsatzung der Stadt Varel

Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keine umweltrelevanten Hinweise hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung vorgebracht.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Planungsraum dargestellt. Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet und des o. a. Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung und -bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen auf der Grundlage diverser Informationsquellen, insbesondere der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Darüber hinaus erfolgten örtliche Bestandsaufnahmen hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen) und die menschliche Gesundheit (Lärm, sonstige Immissionen) sowie auf die Erholungsfunktion der Landschaft (Verlärmung, Barrierewirkungen, sonstige Einschränkungen in Erholungsräumen) relevant.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geländes der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken östlich des Wendehammers der *Dauenser Straße*. Neben den Klinikgebäuden und befestigten Funktionsflächen (Parkplätze, innere Erschließungswege) sind dort Scherrasenflächen und einige Pflanzbeete mit Ziergehölzen vorhanden. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich östlich und südlich in einem Abstand von rund 30 m zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Ein Bezug zur freien Landschaft besteht aufgrund der beschriebenen Siedlungsstruktur nicht. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Durch die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Verpflegungsgebäude mit einer Bautiefe von 10 m erfolgt eine bauliche Nachverdichtung. Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung und der Abstände zu den benachbarten Wohnhäusern ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes. Die Störwirkung durch den Anbau ist als gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf betriebsbedingte Emissionen kann ebenfalls als gering eingestuft werden. Durch die geplante Baumaßnahme wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen generiert. Auf das Plangebiet selbst wirken bereits heute Lärm und Schadstoffemissionen ein, die durch den Verkehr auf der *Dauenser Straße* erzeugt werden. Somit besteht hier eine Vorbelastung.

Das Vorhaben wird zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes der Friesenhörn-Nordsee-Klinik Dangast beigetragen. Damit ist auch eine Stärkung des Nordseebades Dangast insgesamt verbunden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	-
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	●
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	-
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-

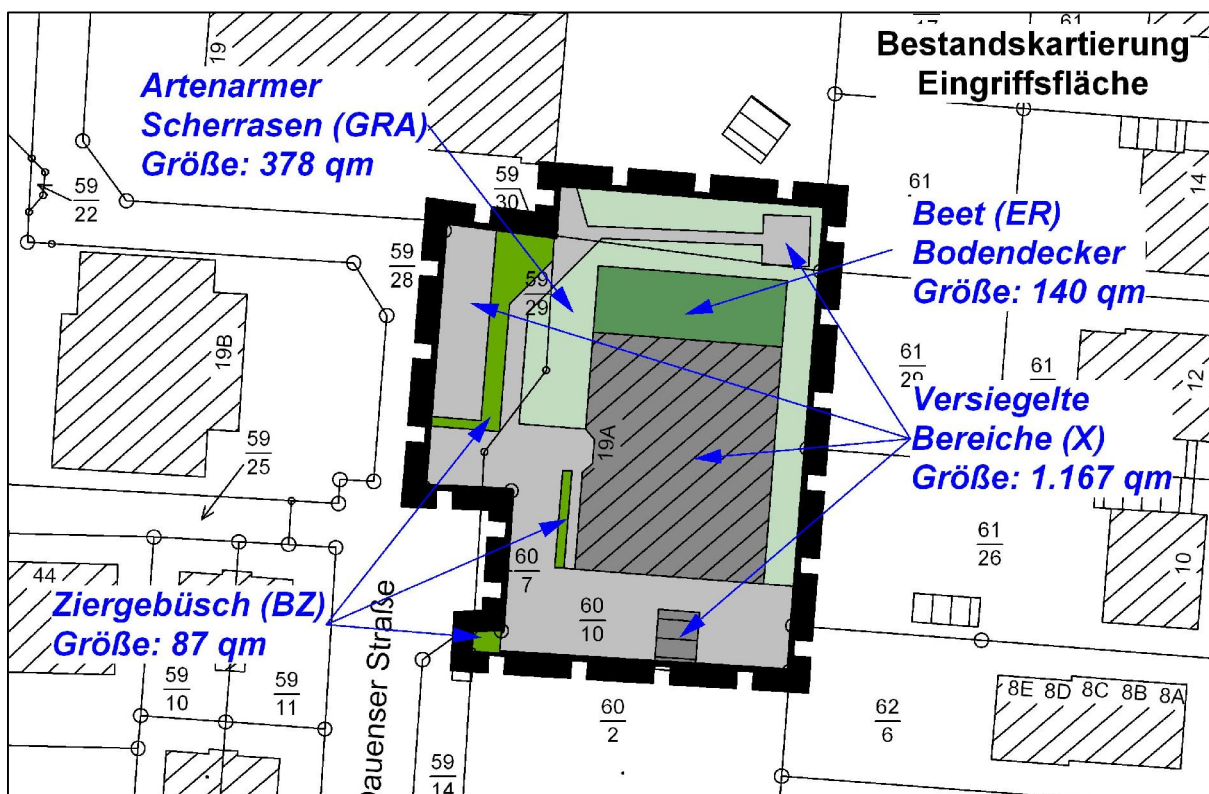
Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Mit einem Flächenanteil von 378 qm ist artenarmer Scherrasen (GRA) im Plangebiet vertreten. Aufgrund der geringen Artenvielfalt und der hohen anthropogenen Beanspruchung wird diesem Biotoptyp der Wertfaktor 1 (gemäß dem Niedersächsischen Städtetag - Modell) zugeordnet. Gleiches gilt für das mit Bodendeckern bepflanzte Beet mit einer Größe von 140 qm. Weiterhin befinden drei Pflanzbeete mit Ziergebüschen (BZ) innerhalb des Geltungsbereiches. Deren Größe beträgt insgesamt 87 qm und es ist von einem Wertfaktor 2 auszugehen. Die restlichen Flächen mit einer Größe von zusammen 1.167 qm sind bereits versiegelt (Gebäude, Parkplätze, Hofbefestigungen). Die versiegelten Flächen (X) werden mit 0 bewertet.



Gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind hier nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Der Bereich ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen als äußerst artenarm einzustufen. Von der geplanten Bebauung sind überwiegend artenarme Scherrasenbereiche betroffen, so dass dort die natürlichen Stoffkreisläufe gestört werden. Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Pflanzen soll extern ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen	●
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Förderung von Arten des Siedlungsraumes	●
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen	-
	○ Störung der natürlichen Stoffkreisläufe	●

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Gemäß BNatSchG sind wild lebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotoppe zu schützen. Deshalb wurde hinsichtlich der Fauna eine Analyse für das Plangebiet und dessen Nachbarschaft durchgeführt. Eingehende faunistische Erhebungen wurden aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit und der vorgefundenen Biotopstrukturen jedoch nicht durchgeführt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der Planbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen (Klinikgelände) nur von sehr untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Der Vorhabenstandort dient zwar teilweise als Nahrungshabitat und als Durchzugsgebiet für heimische Tierarten, als Bruthabitat, Nistplatz oder Lebensstätte hat er jedoch keine Bedeutung.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Im Plangebiet liegen bereits erhebliche anthropogene Störungen durch die Kliniknutzung und die benachbarten Siedlungsbereiche vor. Somit ist das Plangebiet für die Fauna nur von geringer Bedeutung. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der weiteren Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der vom Erweiterungsbau ausgehenden anthropogenen Störungen. Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Tiere soll extern ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen	-
	○ Beeinträchtigung von Fledermausjagdflächen	●
	○ Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume	-
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen	●

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt keine besondere Bedeutung. Weder ist eine Biototypenvielfalt vorhanden, noch bildet der Vorhabenstandort besondere Lebensbedingungen für Tiere.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Das Biotopentwicklungspotenzial dieses Bereiches ist aufgrund der Betroffenheit von Rasenflächen und bereits versiegelten Flächen eher gering. Durch die Realisierung der festgesetzten Planinhalte wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur in sehr geringem Maße weiter eingeschränkt.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Biologische Vielfalt	○ Beschränkung der Potenzialflächen für die Herausbildung einer Biototypenvielfalt und einer vernetzten Biotopstruktur	-
	○ Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere	-

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

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

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Danach sind Altablagerungen weder im Bebauungsplanbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden. Das Plangebiet umfasst sandige Standorte im Bereich einer Geestzunge, die zwischen den umliegenden Marschgebieten von Süden bis an den Jadebusen heranreicht. Gemäß Bodenübersichtskarte stehen im Plangebiet Gley-Podsolböden an. Auf Teilflächen ist bereits eine Versiegelung erfolgt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Die anthropogene Überprägung des Bodens ist als Vorbelastung zu werten. Ungestörte Bodenschichtungen kommen nicht mehr vor. Trotz der geringen Ausdehnung kommt den Scherrasenflächen im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Versiegelung besteht.

Durch die Baumaßnahme im Plangebiet werden rund 200 qm Boden zusätzlich versiegelt, was zu einem Verlust seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Während der Bauphase ist auch für die verbleibenden Freiflächen von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	○ Beeinträchtigung des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	•
	○ Verlust und Änderung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	•
	○ Einträge von Schadstoffen in den Boden	•

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

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

Schutzgut WasserBestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Grundwasserstandes kann davon ausgegangen werden, dass dieser in der Regel mindestens 4,50 m bis 5,50 m unter Geländeoberkante liegt.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Einwirkungsraum der Planung sind auch keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grundwassers vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt. Allerdings werden durch den Anbau lediglich 200 qm zusätzlich versiegelt, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	○ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	○ Belastung der Vorfluter	-
	○ Verlust von Oberflächenwasserretention	•
	○ bau- und betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser	•

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

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

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen, der durch erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s gekennzeichnet ist. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei rund 800 mm. Die Durchschnittstemperatur im Jahr beträgt 9°C. Die klimatische Wasserbilanz hat einen mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm im Jahr, wobei in den Sommermonaten ein kleines Defizit besteht.

Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner Größe von rund 1.770 qm als sehr gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

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

Durch die Realisierung des Gebäudeanbaus können sich folgende Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtlichen Luftverhältnisse ergeben:

- Veränderung des Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen (Gebäude, Mauern etc.),
- Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation,
- Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen.

Durch die geplante Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung kann eine Veränderung des Kleinklimas am Vorhabenstandort nicht gänzlich vermieden werden. Aufgrund der Größenordnung des Plangebietes liegen die Auswirkungen jedoch weit unterhalb der Erheblichkeitsgrenze.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
	○ Vergrößerung der Temperaturamplitude und Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen	-
	○ Beseitigung von Frischluftproduktionsflächen	-
	○ Änderung von Luftströmungen	•
	○ bau- und betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen	•

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

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

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Dangast und bildet einen Teilbereich der dort ansässigen Mutter-Kind-Kurklinik. Somit ist ein Bezug zur freien Landschaft nicht gegeben. Grünstrukturen sind nur in Form von Rasenflächen und Pflanzbeeten vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Durch die vorhandenen Klinikgebäude und die angrenzende Wohnbebauung bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen für das Landschaftsbild.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht hinsichtlich der weiteren baulichen Überformung der Landschaft durch Neubauten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	-
	○ bauliche Überformung durch neue Gebäude	●
	○ Zunahme durch anthropogene Störungen der freien Landschaft	-

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

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der anstehenden Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Die Wechselwirkungen, die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Bodenversiegelung im Bereich der Bebauungsplanänderung. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser initiiert.

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

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen
Mensch	-
Pflanzen	•
Tiere	•
Biologische Vielfalt	-
Boden	•
Wasser	•
Klima / Luft	-
Landschaft	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	-

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

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung würde der für den Gebäudeanbau vorgesehene Bereich weiterhin als Gartenfläche auf dem Klinikgelände dienen. Die Scherrasenflächen blieben erhalten. Somit würden die relevanten Schutzgüter keine weitere Beeinträchtigung erfahren.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich der Umweltzustand nur geringfügig verändern. Aufgrund der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung gehen die ökologischen Funktionen der Scherrasenflächen für den Boden und den Gewässerhaushalt verloren und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Dangaster Siedlungsbereiches befindet, ist eine Beeinträchtigung der freien Landschaft und ihrer Funktionen nicht zu erwarten. Auch für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft und sonstige Kulturgüter sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Aufgrund der örtlichen Grundstücksnutzungen können Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen daher auf einer externen Fläche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, wurde die Größe des zusätzlichen überbaubaren Bereiches so gewählt, dass dem voraussichtlichen Bedarf entsprochen wird. Eine Überdimensionierung mit entsprechendem Landschafts- und Naturverbrauch und sonstigen Störungen erfolgt somit nicht.

Zwecks Vermeidung des Verlustes wertvoller Bodenschichten soll im Plangebiet der bei Tiefbauarbeiten anfallende Oberboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abgeschoben und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

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

4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Mit der Bereitstellung eines erweiterten überbaubaren Bereichs und der Erhöhung der Ausnutzungskennziffer für die Grundflächenzahl wird eine bisher als Scherrasen genutzte Fläche für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Insgesamt wird der geplante Anbau eine Fläche von 200 qm aufweisen. Diesen dann versiegelten Flächen ist der Wertfaktor 0 zuzuordnen.

Die restlichen im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Zierbüsche, restliche Rasenflächen, versiegelte Bereiche) sind von der Baumaßnahme nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten. Eine Reduzierung der bestehenden Wertfaktoren ist nicht geboten.

4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die oben dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtetags - Modells“ erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der relevanten Eingriffsfläche. Danach bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen die Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft. Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild hat. Als Kriterien für die Wertermittlung werden die entsprechenden Funktionen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild herangezogen. Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Im zweiten Schritt wird der ökologische Wert nach Durchführung der geplanten Baumaßnahme ermittelt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Artenarmer Scherrasen (GRA)	378 qm	1	378 WE
Beet (ER)	140 qm	1	140 WE
Ziergebüsch (BZ)	87 qm	2	174 WE
Versiegelte Bereiche (X)	1.167 qm	0	0 WE
Summe Ist - Zustand:	1.772 qm		692 WE

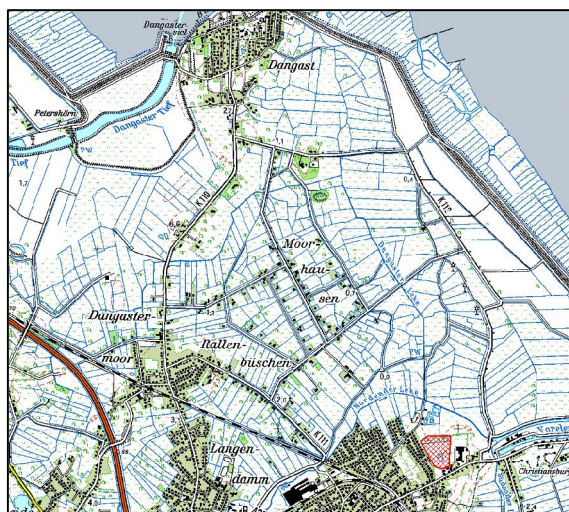
Ermittlung des Kompensationswertes

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Erhaltung Scherrasen (GRA)	318 qm	1	318 WE
Erhaltung Ziergebüsch (X)	87 qm	2	174 WE
Erhaltung und Neuanlage Versiegelte Bereiche (X)	1.367 qm	0	0 WE
Summe Soll - Zustand:	1.772 qm		492 WE

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Defizit von $692 - 492 = 200$ **Werteinheiten** besteht. Damit wird deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin als Scherrasen genutzten Bereich trotz geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 200 Werteinheiten ist deshalb durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)

Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird im Bereich des städtischen Flächenpools „Alte Sielweide/ Rabenteich“ erfolgen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks sind als Ausgleichsflächen bereits den Bebauungsplänen Nr. 123 (1. Änderung), Nr. 139 (1. Änderung), Nr. 214 und Nr. 218 zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der vorliegenden Planung zu kompensieren. Die Lage des Flächenpools (Schraffur) ist im nebenstehenden Übersichtsplan dargestellt (Grundlage: TOP 50 Niedersachsen/ Bremen. Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. CD-ROM 2003).



Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung). Mit dem Rabenteich war bereits eine hochwertige Biotopstruktur auf dem Gelände vorhanden, die nicht weiter aufwertbar war, aber eine wichtige Funktion für die natürliche Besiedelung der umliegenden Flächen erfüllen konnte.

Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert, die zugleich zur Vielfalt und Naturnähe des Landschafts-/ Ortsbildes am Siedlungsrand von Varel beitragen. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert. Von den naturräumlichen Gegebenheiten ist der Flächenpool ebenso wie die Eingriffsfläche der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen zugeordnet, auch wenn sich im Detail Unterschiede ergeben. Somit wird die vorgesehene Kompensation als funktional geeignet eingestuft.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 200 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Über eine Zuordnungsfestsetzung werden die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zugeordnet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Standort

Da es sich bei dem durch diese Bebauungsplanänderung vorbereiteten Bauprojekt um einen Anbau an ein bestehendes Klinikgebäude handelt, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt.

5.2 Planinhalt

Die gewählten Festsetzungen zum überbaubaren Bereich und zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Zielen der Planung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen nur in begrenztem Umfang räumliche Variationsmöglichkeiten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- Auswertung allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / standortbezogene Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung (Grundlage: „Niedersächsisches Städtetags-Modell“)

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

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist nach Fertigstellung des Projektes zu überprüfen, ob die zulässige Grundflächenzahl von 0,45 eingehalten wird.

Weiterhin muss der externe Standort für die ökologische Kompensationsmaßnahme in regelmäßigen Abständen dahingehend überprüft werden, ob die dort durchgeführten Maßnahmen dem gesteckten Ziel der ökologischen Werterhöhung entsprechen.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B soll auf einer Fläche von 200 qm ein Gebäudeanbau errichtet werden. Der dafür in Anspruch genommene Bereich stellt sich derzeit als artenarmer Scherrasen dar.

Mit der durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Flächenversiegelung wird die ohnehin schon geringe ökologische Funktion der vorhandenen Grünflächen noch weiter eingeschränkt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter beschnitten. Somit sind die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser von der Planung betroffen. Ökologisch bedeutende Lebensräume werden jedoch nicht in Anspruch genommen werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden, da die neuen Räumlichkeiten für die weitere Entwicklung des Klinikstandortes benötigt werden.

Um den betroffenen Schutzgütern Rechnung zu tragen, wird der Umfang der neuen Bauflächen auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 200 Werteinheiten vollständig abgedeckt wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.