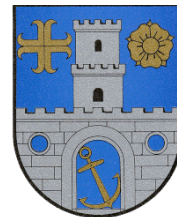


# Stadt Varel



Landkreis Friesland

## 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

(zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237

„Vollsortimenter-Obenstrohe“)



**Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf zum Feststellungsbeschluss**

**Februar 2020**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Teil I: Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....  | <b>1</b>  |
| 1. Einleitung.....   | 1         |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planung.....  | 1         |
| 1.2 Rechtsgrundlagen.....  | 1         |
| 1.3 Änderungsbereich der Planung.....  | 1         |
| 1.4 Planungsrahmenbedingungen.....   | 2         |
| 2. Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....   | 7         |
| 3. Inhalte der Planung.....  | 7         |
| 4. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....   | 7         |
| 4.1 Relevante Abwägungsbelange.....  | 7         |
| 4.1.1 Belange der Raumordnung.....   | 7         |
| 4.1.2 Verkehrliche Belange.....  | 9         |
| 4.1.3 Belange des Immissionsschutzes.....  | 9         |
| 4.1.4 Ergebnisse des Umweltberichtes.....  | 11        |
| 4.1.5 Landwirtschaft.....  | 12        |
| 4.1.6 Belange der Archäologie.....   | 12        |
| 4.1.7 Belange der Oberflächenentwässerung.....   | 12        |
| 4.1.8 Belange der Ver- und Entsorgung.....   | 12        |
| 4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....  | 13        |
| 4.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....                   | 13        |
| 4.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....  | 13        |
| 4.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....               | 14        |
| 4.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....  | 14        |
| 5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....   | 14        |
| 6. Daten zum Verfahrensablauf.....   | 15        |
| <b>Teil II der Begründung: Umweltbericht</b> .....   | <b>16</b> |
| 1 Einleitung.....  | 16        |
| 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....   | 16        |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes.....  | 16        |
| 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes.....  | 21        |
| 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....  | 24        |
| 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung..... | 25        |
| 2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....  | 25        |
| 2.1.2 Fläche und Boden.....  | 27        |
| 2.1.3 Wasser.....  | 27        |
| 2.1.4 Klima, Luft.....   | 28        |
| 2.1.5 Landschaft/Ortsbild.....   | 28        |
| 2.1.6 Mensch.....  | 28        |
| 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....  | 29        |

|       |  |           |
|-------|--|-----------|
| 2.1.8 | Wechselwirkungen .....   | 29        |
| 2.2   | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....   | 30        |
| 2.2.1 | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....   | 30        |
| 2.2.2 | Auswirkungen auf Fläche und Boden .....  | 31        |
| 2.2.3 | Auswirkungen auf das Wasser .....  | 31        |
| 2.2.4 | Auswirkungen auf Klima, Luft .....   | 31        |
| 2.2.5 | Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild .....   | 31        |
| 2.2.6 | Auswirkungen auf den Menschen.....   | 32        |
| 2.2.7 | Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter.....  | 32        |
| 2.2.8 | Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....  | 32        |
| 2.3   | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger<br>Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen..... | 33        |
| 2.3.1 | Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen.....  | 33        |
| 2.3.2 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....  | 34        |
| 2.4   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....   | 34        |
| 2.5   | Schwere Unfälle und Katastrophen.....  | 35        |
| 3     | Zusätzliche Angaben.....   | <b>35</b> |
| 3.1   | Verfahren und Schwierigkeiten.....   | 35        |
| 3.2   | Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....   | 36        |
| 3.3   | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 36        |
| 3.3   | Referenzliste der herangezogenen Quellen .....   | 39        |
|       | Anhang zum Umweltbericht.....  | <b>40</b> |

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006 .....               | 5  |
| Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 112 , 1990.....            | 6  |
| Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 112, 4. Änderung 2003..... | 6  |
| Abbildung 4: Übersicht Änderungsbereich.....                         | 25 |

## **Teil I: Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Varel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor Haar + Egerer Gbr, den Bebauungsplan Nr. 112 zu ändern, um die Umsiedlung und den Neubau eines EDEKA Marktes in Varel Oberstrohe von der Mühlenteichstraße an die Wiefelsteder Straße durchzuführen und planungsrechtlich abzusichern.

Dieser Einzelhandelsbetrieb möchte modernisieren, um das Warenangebot zu vergrößern sowie erweitern und den vorhandenen SB-Verbrauchermarkt insgesamt am neuen Standort auf einen markt- und wettbewerbsfähigen Größenstandard zu bringen. Vorgesehen ist zudem die Ergänzung mit einem Backshop und begleitendem Caféangebot.

Im Zuge der Realisierung des Lebensmittelsupermarktes im ZVB NVZ Oberstrohe wird der Edeka-Bestandsmarkt (Achter de Gast) aufgegeben. Für diesen Altstandort wird im Zuge einer begleitenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 240) eine wohnbauliche Nachnutzung angestrebt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich gemischte Baufläche dar. Die Zielsetzung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes erfordert eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Zuge der 42. Änderung in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 durchgeführt.

Der neue Standort befindet sich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel innerhalb einer Potenzialfläche für die Nahversorgung im Ortsteil Oberstrohe.

Die Stadt Varel unterstützt das Vorhaben und führt diese Planung vorhabenbezogen durch.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuellen Fassung.

#### **1.3 Änderungsbereich der Planung**

Der Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen eines ehemaligen Gasthofes an der Wiefelsteder Straße in Varel-Oberstrohe. Im Süden und Osten

begrenzt die Ortsdurchfahrt das Plangebiet; im Westen und Norden wird die Planfläche von Siedlungsbebauung und einem weiteren Einzelhandelsmarkt begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 8.700 m<sup>2</sup>; die Grenzen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil des Siedlungsgebietes und sind bereits fast vollständig mit Gebäuden (eh. Landgasthof) und Stellplätzen bebaut. Die Gebäude des ehemaligen Landgasthofes stehen leer und sind in weiten Teilen baufällig. Im westlichen Grundstücksbereich ist ein unbefestigter Bereich verblieben, der Standort einer alten und ortsbildprägenden Eiche ist. Dieser Baum weist einen Kronendurchmesser von ca. 20 m auf. Weite Teile des Änderungsbereiches sind mit Stellplätzen versiegelt.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist von eingeschossigen Wohngebäuden sowie kleingewerblichen Nutzungen sowie einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit begleitenden Shops (Bäcker, Blumenladen) umgeben. Beidseitig der Wiefelsteder Straße befinden sich mit einem Kfz-Handel sowie einem Floristikbetrieb gewerbliche Nutzungen. Die freiwillige Feuerwehr ist östlich der Wiefelsteder Straße mit einem Standort vorhanden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L819 „Wiefelsteder Straße“ in Richtung Varel mit Anschluss an die Bundesautobahn 29 Oldenburg-Wilhelmshaven. Das Plangebiet sowie die Stellplatzflächen werden über diese Straße erschlossen.

Entlang des bestehenden Einzelhandelsgebäudes verläuft an der rückwärtigen Gebäudeseite ein Fußweg mit Anbindung an die Straße „Im Warfen“, so dass ergänzend über diesen Weg die Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar sind.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine ÖPNV Haltestelle Obenstrohe-Haßmann, die mit den Buslinien Nr. 255 eine Verbindung von Montag-Freitag in Richtung Obenstrohe-Breddehorn sowie mit der Buslinie Nr. 388 Altjührden – Wiefelstede anfährt; ein weitgehend auf die Schülerbeförderung ausgerichteter Dienst.

#### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

##### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Entwurf Januar 2019**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, Entwurf Januar 2019, wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren sind im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Die zentralen Siedlungsgebiete sind Standorte von tragfähigen Einrichtungen der allgemeinen Daseinsfürsorge und einer leistungsfähigen Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Der zentrale Bereich der Stadt Varel sowie die Ortslage Obenstrohe sind als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Die geplante Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel in der Ortslage Obenstrohe bei. Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten sind die Richtlinien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die regionalen Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen.

## Ziele der Raumordnung/ Einzelhandel

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 des Landesraumordnungsprogrammes entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß §11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Dieser Betrachtung wurde mit Vorlage einer Verträglichkeitsanalyse erfolgt.

Das Planvorhaben gilt dementsprechend nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 und ist damit als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln

In Vorbereitung dieser Bauleitplanung wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt,<sup>1</sup> die hinsichtlich einer zwischenzeitlich veränderten Projektierung und Sortimentsstruktur in ihren Aussagen überprüft wurde.<sup>2</sup> Diese raumordnerischen Aussagen berücksichtigen auch die kumulierten Bedingungen zweier Vorhaben in Bockhorn. Das im Jahr 2019 durchgeführte Moderationsverfahren wurde festgestellt, dass die Attraktivitätssteigerung am Vorhabenstandort keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur in Varel und den Umlandkommunen zu erwarten sind.

Die raumordnerische Einstufung des geplanten Verlagerungsvorhabens wird wie folgt zusammengefasst:

- Die Stadt Varel stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist auf das Stadtgebiet mit ca. 23.800 Einwohner beschränkt; die Umsatzherkünfte entstammen zu einem überwiegenden Anteil aus dem Stadtgebiet Varels. (Kongruenzgebot erfüllt).
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Ortes (Mittelzentrum Varel) und dort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Der Vorhabenstandort befindet sich weiterhin im zweitgrößten Ortsteil der Stadt Varel (Obenstrohe) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. EHK Varel 2011). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Konzentrationsgebot für den Standort erfüllt ist.
- Das Kernsortiment des Planvorhabens liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches laut Vareler Sortimentsliste zu den zentren- und nahversorgungsrele-

<sup>1</sup> Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe, Stadt und Handel, Dortmund, 12. Mai 2017

<sup>2</sup> Kurz-Stellungnahme für ein Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkung am Vorhabenstandort, Stadt und Handel, Dortmund, 29.03.2019

vanten Sortimenten zählt. Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach in einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Niedersachsen 2017. Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben. Das Integrationsgebot ist eingehalten.

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung wurden untersucht und bewertet. Es sind - unter Berücksichtigung der Empfehlung (kein Drogeriefachmarkt) - keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen werden gering ausfallen. Der Rückgang der Zentralitäten in den zentralen Orten Bockhorn und Jade fällt sehr gering aus, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt.

Der geplante Lebensmittelsupermarkt entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den Zentralen Versorgungsbereich Obenstrohe. Das Planvorhaben ist zudem konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel 2011.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Standort des bestehenden Netto-Marktes. Daher ist von zusätzlichen Synergie- und Kopplungseffekten auszugehen. Insbesondere im Ortsteil Obenstrohe würde durch das Planvorhaben eine deutliche Ausdifferenzierung des Angebotsmixes einhergehen sowie aufgrund des aktuell nicht mehr vollkommen marktgängigen Edeka-Marktes auch ein deutlich tieferes und breites Sortiment offeriert werden können. Das Planvorhaben würde einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung leisten. Der geplante Lebensmittelsupermarkt dient somit insbesondere einem langfristigen und marktgerechten Angebot im vollsortimentierten Segment.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für den Änderungsbe- reich und die umgebenden Bereiche gemischte Bauflächen dar, die von Wohnbauflächen umgeben sind. Die Wiefelsteder Straße (L 819) sowie die Mühlenteichstraße (L 818) sind als Verkehrswege mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung abgebildet.

Die geplante Verlagerung der Einzelhandelsnutzung geht aufgrund der Großflächigkeit nicht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konform; der Flächennutzungsplan wird in seiner 42. Änderung an diese vorbereitenden Planziele angepasst.

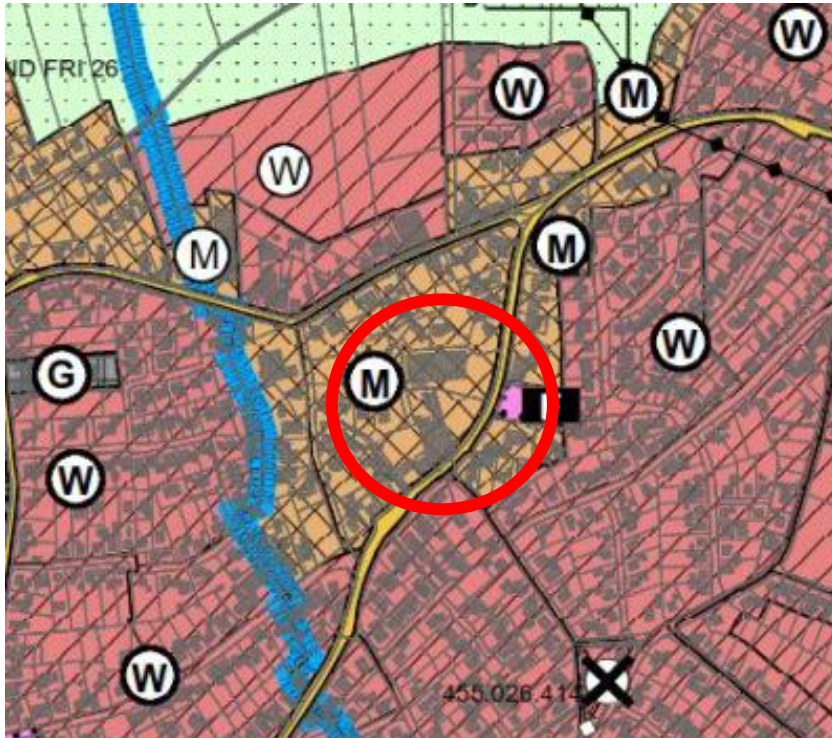


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006

## Bebauungspläne

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 werden Teile des Bebauungsplans Nr. 112, rechtskräftig seit dem 24.09.1991, überplant, der ursprünglich einen Landgasthof mit entsprechenden Freiflächennutzungen (Tennisanlage und Boule/ Bocciaanlage) sowie Wohnnutzungen im Umfeld westlich der Wiefelsteder Straße (L 819) abgesichert hat. Dieser Bebauungsplan wurde danach mehrfach rechtskräftig überplant:

Die 1. Änderung umfasst die Neuordnung der überbaubaren Flächen im nördlichen Änderungsbereich der Wohnbaulich genutzten Flächen und ist seit 1994 rechtskräftig.

Die 2. Änderung im Jahr 1997 wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt und hat verschiedene Wegeverbindungen aufgehoben.

Mit der 3. Änderung im Jahr 1999 wurde auf den bestehenden Freiflächen der Neubau eines Nahversorgungszentrums sowie gemeinsamen Stellplätze für den Einzelhandel und den Landgasthof planerisch abgesichert. Die Stellplatzflächen sollten zugleich als Dorfplatz für zentrale Veranstaltungen genutzt werden können.

Mit der 4. Änderung im Jahr 2003 wurden weitere Freiflächen für eine wohnbauliche Nutzung bereitgestellt. Im Zuge dieser Änderung wurden eine Spielplatzfläche sowie randliche Gehölzpflanzungen planerisch gesichert.

Die städtebaulichen Dichtewerte der maßgeblichen 3. und 4. Planänderungen belaufen sich bei den festgesetzten Mischgebietsflächen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 0,8. Die Geschossigkeiten sind mit I bzw. II Vollgeschossen (Landgasthof) angegeben.

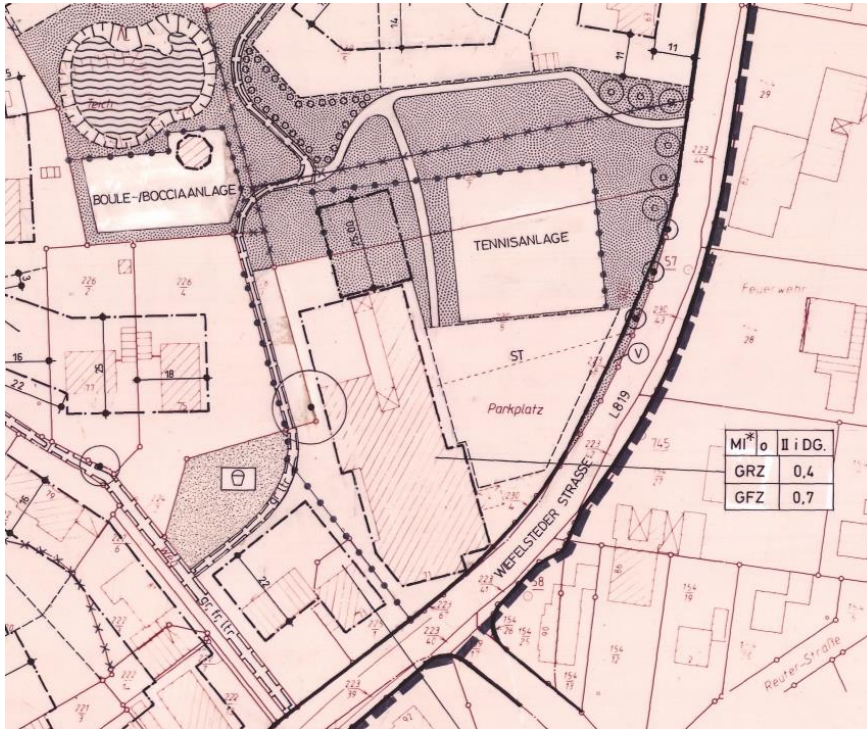


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 112 , 1990

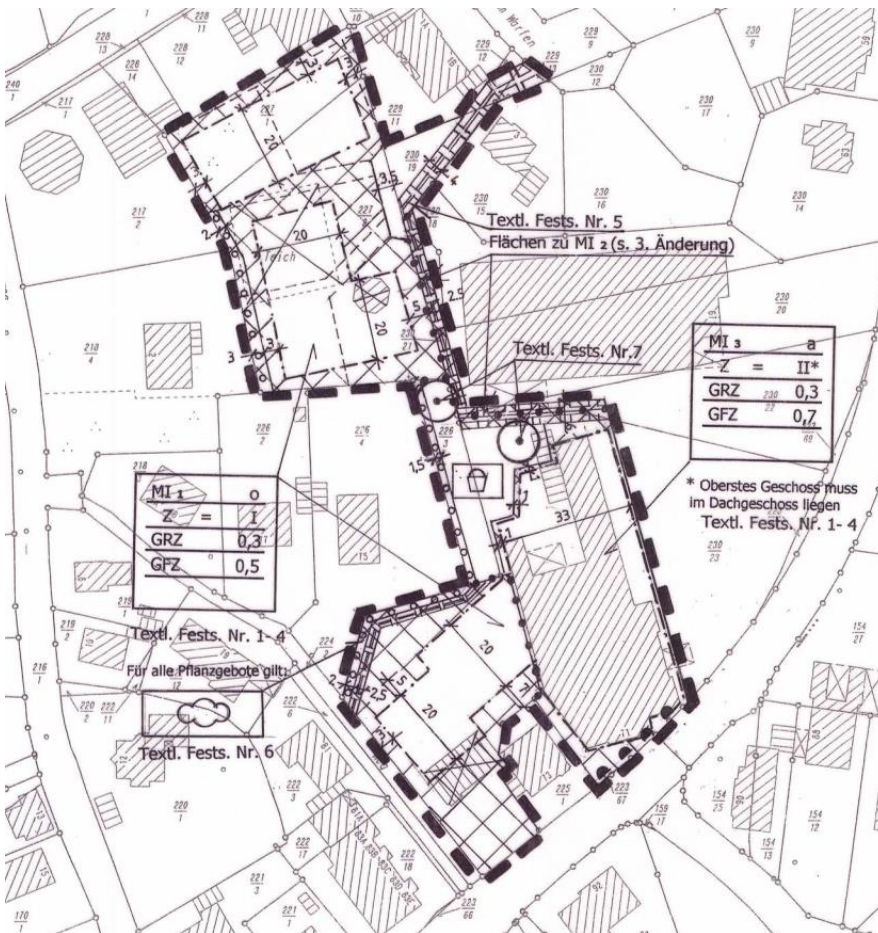


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 112, 4. Änderung 2003

## **2. Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Varel verfolgt mit dieser Bauleitplanung eine sinnvolle Nachnutzung eines bereits versiegelten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Somit werden keine Freiflächen bzw. derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

## **3. Inhalte der Planung**

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen wird der gesamte Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmungen "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Mit der gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO gewählten Flächendarstellung ist die geplante Umsiedlung und der Neuaufbau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planerisch vorbereitet. Auf der nachgelagerten Ebene wird mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Spezifizierung und Differenzierung mit Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgenommen.

## **4. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

### **4.1 Relevante Abwägungsbelange**

#### **4.1.1 Belange der Raumordnung**

Das Mittelzentrum Varel liegt südöstlich im Landkreis Friesland umgeben von den Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg, sowie den Mittelzentren Westerstede, Rastede, Bad Zwischenahn und Brake. Zusätzlich befinden sich mit Zetel, Bockhorn, Wiefelstede und Jade mehrere kleinere Städte und Gemeinden im direkten Umfeld von Varel. Die Stadt Varel nimmt daher eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein.

Aufgrund der zu erwartenden Erweiterung der Einzelhandelsfläche in der Stadt Varel wurden die Verträglichkeiten und Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen näher untersucht. Grundlage dieser Untersuchung war das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel, welches als vom Rat der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei planerischen Entscheidungen zu neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen ist. Aufbauend und das EHK ergänzend wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse<sup>3</sup> erstellt, die das Vorhaben am Standort in Obenstrohe näher beurteilt hat.

Die Stadt Varel ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und auf die ermittelten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, sollen verhindert werden.

### **Verträglichkeitsanalyse**

Das Hauptsortiment des Vollsortimenters liegt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Angebot wird durch Randsortimente ergänzt, die gemäß Varelener Liste ebenfalls den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevantem Sortimenten (Blumen, Zeitungen/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf) zuzuordnen sind.

Das Planvorhaben wird im Bereich des ehemaligen Landgasthofes Haßmann geplant, welcher im EHK Varel 2011 als Potenzialfläche im Nahversorgungszentrum Obenstrohe ausgewiesen. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Vorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die die Konformität zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel<sup>4</sup> sowie zum LROP Niedersachsen gegeben ist.

Im Ergebnis der raumordnerischen Untersuchungen entspricht der geplante Lebensmittelupermarkt vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich NVZ Obenstrohe: „Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter Netto wäre für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil ein umfassendes Nahversorgungsangebot in räumlicher Nähe gegeben. Dies gilt insbesondere, da der neue Marktstandort besser in die Wohnbebauung eingebettet wäre als es aktuell der Fall ist. Insbesondere im Ortsteil Obenstrohe würde durch das Planvorhaben eine deutliche Ausdifferenzierung des Angebotsmixes einhergehen sowie aufgrund des aktuell nicht mehr vollkommen marktgängigen Edeka-Marktes auch ein deutlich tieferes und breites Sortiment offeriert werden können. Das Planvorhaben würde einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung leisten.“

Der geplante Vollsortimenter dient somit insbesondere einem langfristigen und marktgerechten Angebot im vollsortimentierten Segment.

Der nächstgelegene hierarchisch höher eingestufte zentrale Versorgungsbereich ist das Hauptzentrum Varel in rd. 3,6 km nordöstlicher Entfernung (südlicher Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches). Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der sich am Vorhabenstandort befindliche Netto-Markt sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann im Hauptzentrum Varel in rd. 3,8 km nordöstlicher Entfernung und der familia in rd. 3,9 km nordöstlicher

<sup>3</sup> Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen, des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe, in Varel, Stadt und Handel, Dortmund, 12. Mai 2017

<sup>4</sup> Stadt + Handel (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel

Entfernung vom Vorhabenstandort. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Obenstrohe in rd. 700 m Entfernung vom Vorhabenstandort.

Vor diesem Hintergrund wurden die Steuerungsinstrumente des Bebauungsplanes entsprechend formuliert. Die textlichen Festsetzungen setzen die zulässigen Verkaufsflächen die Sortimentsstruktur gemäß der Sortimentsliste bindend fest. Die nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden in der Bauleitplanung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, d.h. 165 m<sup>2</sup> begrenzt.

Insgesamt betrachtet wird dem Verlagerungsvorhaben unter Berücksichtigung der getroffenen steuernden Instrumenten eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit konstatiert.

#### **4.1.2 Verkehrliche Belange**

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L819 „Wiefelsteder Straße“ in Richtung Varel mit Anschluss an die Bundesautobahn 29 Oldenburg-Wilhelmshaven. Das Plangebiet sowie die Stellplatzflächen werden über diese Straße erschlossen. Im Ortsteil Obenstrohe münden diverse Nebenstraßen in die Wiefelsteder Straße, wodurch der Vorhabenstandort für die hier lebende Bevölkerung gut erreichbar ist. Die Erreichbarkeit mittels motorisierter Fahrzeuge ist als gut zu bewerten.

Entlang des bestehenden Einzelhandelsgebäudes verläuft an der rückwärtigen Gebäudeseite ein Fußweg mit Anbindung an die Straße „Im Warfen“, so dass ergänzend über diesen Weg die Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar sind.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über eine Bushaltestelle, welche sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet. Diese ÖPNV Haltestelle „Obenstrohe-Haßmann“, schafft mit den Buslinien Nr. 255 eine Verbindung von Montag-Freitag in Richtung Obenstrohe - Bredehorn sowie mit der Buslinie Nr. 388 Richtung Altjührden - Wiefelstede und stellt einen weitgehend auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Dienst dar.

#### **4.1.3 Belange des Immissionsschutzes**

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier gekürzt wiedergegeben<sup>5</sup>. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, ob durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentes die umliegende, bestehende Wohnbebauung entsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) beschrieben.

##### Gewerbebelärm

Die Immissionsprognose setzt sich aus der gewerblichen Vorbelastung (Netto-Markt) und Autohaus sowie der gewerblichen Zusatzbelastung (EDEKA-Markt) zusammen. Die Verkehre des Blumenmarktes sowie der Bankfiliale werden mit denen des Netto-Marktes zusammengefasst.

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Bei der Ermittlung der Zusatzbelastung wurde der sich umlagernde Bäckerladen, die Anlieferung des Marktes durch Lkw, die Lüftungsanlagen und Verflüssiger, der Kundenparkplatz sowie die Benutzung der Einkaufswagensammelbox berücksichtigt.

Hinsichtlich der Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen wird, wie bei derartigen Vorhaben üblicherweise heute verwendet, von einer Pflasterung der Fläche mit einem phasenfreien Pflaster ausgegangen und in die Berechnung eingestellt. Die zu berücksichtigenden Lärmwerte entsprechen denen einer asphaltierten Fläche.

Die Öffnungszeiten des neuen Marktes werden von 6:00 bis 22:00 Uhr angegeben. Neben dem Parkplatzverkehr sowie der Nutzung der geplanten Einkaufswagensammelbox sind Geräuschimmissionen durch den Lieferverkehr und die Verladung der Waren an der nördlich des Marktes vorgesehenen Ladezone zu erwarten. Für die Ladezone sind eine Rampe mit einer Tiefe von bis zu 1,2 Meter unterhalb des Geländeniveaus sowie eine Überdachung im Bereich der Warenannahme geplant. Zu den Lieferverkehren sind Geräuschimmissionen durch eine in der Ladezone geplante Kartonpresse und einem Gasverflüssiger sowie einer Abluftanlage auf dem Dach zu erwarten.

Laut zukünftigem Betreiber liefern maximal drei Lkw mit Kühlaggregat Ware an der dafür vorgesehenen Laderampe während des Tagzeitraums (einer davon während der morgendlichen Ruhezeiten) an.

Die tägliche Anlieferung von Backwaren mittels Kleintransporter erfolgt in der Nachtzeit um 5:30 Uhr.

Die Geräusche der Cafénutzer wurden als Flächenschallquelle berücksichtigt.

Der Parkplatz wird mit 68 Stellplätzen für täglich ca. 600 Pkw-Kunden dimensioniert. Dieser ist an der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksseite angeordnet ebenso wie die erforderliche Einkaufswagensammelbox mit den jeweiligen Ein- und Ausstapelvorgängen. Die genannten technischen geräuschintensiven Anlagen (Abluftventilator, Anlieferung, Verflüssiger, Press- und Rollcontainer) befinden sich alle an der südöstlichen Gebäudeecke des Lebensmittelmarktes.

Die Anlieferung erfolgt gemäß aktueller Vorhabenplanung entlang der nordwestlichen Grundstücksseite und ausschließlich während des Tagzeitraumes.

Die Prognoseergebnisse bzgl. der Beurteilungspegel zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die zusätzliche Geräuschbelastung des geplanten Vollsortimenters an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum weiterhin eingehalten werden. Im Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert um mindestens 0,5 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 4,3 dB an dem am stärksten belasteten Immissionsorten (IP 1/IP 7) unterschritten.

Die Prognoseergebnisse bez. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzgl. der Spitzenpegel werden ebenfalls an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten. Die Immissionsrichtwerte bzgl. Spitzenpegel werden gemäß Prognose im Tagzeitraum um mindestens 18,4 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 3,5 dB unterschritten.

Aus den oben genannten Ergebnissen auf der Basis der in diesem Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe ist der Betrieb des Vollsortimenters auf dem Plangebiet aus immissionsrechtlicher Sicht als zulässig anzusehen. Es sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### Betriebsbezogener Verkehrslärm

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die der Anlage zuzuordnen sind, sind gemäß TA Lärm gesondert zu prüfen und nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen.

Der Prognose der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters um weniger als ein Fünftel erhöht. Demnach wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht und somit sind gemäß Abschnitt 3.1.2 TA-Lärm keine gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung diesbezüglich durchzuführen.

#### **4.1.4 Ergebnisse des Umweltberichtes**

Die Belange von Natur und Landschaft werden, wie auch die sonstigen Belange des Umweltschutzes, im Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) ausführlich dargelegt. Auf die dortigen detaillierten Ausführungen sei verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Natura 2000-Verträglichkeit: Aufgrund der Entfernung der NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

#### Eingriffsregelung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe. Das Plangebiet ist überwiegend durch einen ehemaligen Landgasthof mit Diskothek und einem Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Parkplätzen und Zuwegung versiegelt. Der nördliche Teil ist durch Gehölze eingegrünt. Diese bestehen aus Heckenstrukturen als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung bzw. Baumgruppen.

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan lässt die Planänderung keine höhere Versiegelung erwarten. Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für un gefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsbereiches) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Im parallelen Bebauungsplan wurde zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität der Niedersächsische Städtetag herangezogen. Dem Bestand wird die Planung gegenüber gestellt. Es ergibt sich überschlägig ein Wertstufendefizit von ca. 2.000 Werteinheiten. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ im Norden des Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen umgesetzt. Die abschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Konkretisierung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltwirkungen der vorliegenden Planung werden im parallelen Bebauungsplan konkretisiert. Hierbei handelt es sich v.a. um Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen bzw. Einzelbäumen, um Anpflanzung von

Hecken sowie Bäumen. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen beschränkt.

Artenschutz: Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.1.5 Landwirtschaft**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich bereits innerhalb des Siedlungsbereiches.

#### **4.1.6 Belange der Archäologie**

Aus dem Plangebiet heraus sowie dem Umgebungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Flächen bzw. Objekte bekannt.

#### **4.1.7 Belange der Oberflächenentwässerung**

Es sind durch die Realisierung dieser Planung keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz, die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht berührt.

#### **4.1.8 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

## 4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

### 4.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Hinweise abgegeben. Aufgrund des durchgeführten Parallelverfahrens sind die Stellungnahmen wortgleich zu beiden Planverfahren abgegeben worden. Die Abwägung erfolgt gemäß der jeweiligen Planungsebene.

Der Landkreis Friesland trägt die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“ mit und bittet um Übersendung des abschließenden Flächenbestandes.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die noch zu vertiefende Auseinandersetzung mit den Belangen der Fußgänger und Radfahrer hingewiesen.

Diese Inhalte werden in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Die Industrie- und Handelskammer trägt das Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsprojektes mit und hat seine Zustimmung bereits im Moderationsverfahren mitgeteilt. Es wird auf das neun Jahre bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Varel verwiesen und eine Überarbeitung empfohlen.

Die Stadt Varel wird die Empfehlung der politischen Diskussion zuführen.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (EWE Netz/Vodafone Kabel/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzungsebene Berücksichtigung finden.

Die Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland weist auf das Erfordernis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen hin, was ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird.

### 4.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 05.09.2019 wurden Fragen und Hinweise zu straßenbegleitenden Gehölzen, der Einsehbarkeit der Zufahrt, der Gebäudehöhe, dem Bauablauf sowie der Erreichbarkeit des Geländes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer abgegeben. Diese Fragen wurden durch die Planvorstellung sowie den Investor beantwortet.

Die Werbegemeinschaft Varel e.V. lehnt das Projekt ab mit der Begründung der negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Varel.

In einem gemeindeübergreifenden Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurde die raumordnerische Verträglichkeit festgestellt. Das Vorhaben ist auch städtebaulich grundsätzlich unbedenklich, da nicht zu erwarten ist, dass es mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ im Kernort Varel haben wird (vgl. Kurz-Stellungnahme 1, S. 3).

Die Stadt Varel ist als Flächengemeinde auf ein funktionierendes System von externen Nahversorgungsstandorten angewiesen und sieht den erweiterten bzw. erneuerten Markt als

Standort für eine sehr gute Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes und für gesicherte Arbeitsplätze vor Ort.

Weitere schriftliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

#### **4.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Hinweise abgegeben. Diese Hinweise und Stellungnahmen erfolgten weitgehend wortgleich zum Beteiligungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 und sind überwiegend auf Ebene der Bauumsetzung zu beachten.

Der Landkreis Friesland trägt die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“ mit und bittet um Übersendung des abschließenden Flächenbestandes.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer trägt das Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsprojektes mit und hat seine Zustimmung bereits im Moderationsverfahren mitgeteilt. Es wird auf das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Varel verwiesen und eine Überarbeitung empfohlen.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (OOWV/ EWE Netz/ Vodafone Kabel/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen sowie Sicherheitsbestimmungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung Berücksichtigung finden.

#### **4.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens zweier Grundstücksanrainer Hinweise zum Immissionsschutz sowie der Anordnung der technischen Anlagen am Gebäude gegeben. Diese Hinweise werden geprüft und auf der Umsetzungsebene weiter betrachtet.

### **5. Städtebauliche Übersichtsdaten**

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Sonderbaufläche | 8.700 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>   | <b>8.700 m<sup>2</sup></b> |

**6. Daten zum Verfahrensablauf**

|  |   |
|--|---|
|  | Änderungsbeschluss VA   |
|  | Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung VA |
|  | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB                               |
|  | Feststellungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Varel   |

## Teil II der Begründung: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet und die umgebenden Bereiche gemischte Bauflächen dar, die von Wohnbauflächen umgeben sind. Die Wiefelsteder Straße (L 819) sowie die Mühlenteichstraße (L 818) sind als Verkehrswege mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung abgebildet.

Die geplante Verlagerung eines Einzelhandelsmarktes geht aufgrund der Großflächigkeit nicht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konform. Daher wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 8.700 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

#### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu*

*entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.* § 1 Abs. 5 BauGB

Das Ziel wird berücksichtigt. Der Änderungsbereich umfasst eine bereits mit einem Discounter bebaute innerörtliche Lage.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...* § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet<sup>6</sup>. Im Fazit werden durch die mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichte Nutzungsänderung keine immissionsschutzrechtlichen Regelungen erforderlich. Die Richtwerte der TA Lärm werden vollumfänglich eingehalten.

Störfallbetriebe im Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ...* § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind bestehenden Gebäude und Erschließungsanlagen zu nennen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ...* § 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planänderung nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.u.).

*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*

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Bodenschutzklausel

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.* § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel)

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches genutzt und die Nachverdichtung gefördert.

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan lässt die Planänderung keine höhere Versiegelung erwarten. Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren. Es werden überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen, darunter ein Wohn-/Geschäftshaus. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Kleinflächig werden für Wohnzwecke genutzte Flächen planungsrechtlich in Anspruch genommen.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.* § 1 a Abs. 5 BauGB

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Natur und Landschaft sind aufgrund 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.*

§ 1 Abs. 1 BNatSchG

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan lässt die Planänderung keine höhere Versiegelung erwarten. Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren. Von der Flächeninanspruchnahme sind hauptsächlich Biotopstrukturen geringer Bedeutung betroffen (unbewohnte Gebäude, ehemalige Ziergartenflächen), in geringeren Anteilen auch von mittlerer Bedeutung (Gehölze).

Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

#### Natura 2000

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete weisen über 4,5 km Abstand zum Plangebiet auf. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete weisen über 6 km Abstand zum Plangebiet auf. Sie sind durch zwischenlie-

gende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt. Aufgrund der Entfernung sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

### Sonstige Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das nächst gelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Vareler Geest“ (LSG FRI 118) in ca. 500 m minimaler Entfernung. Aufgrund der dazwischenliegenden Siedlungsstrukturen von Varel-Obenstrohe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf das genannte Schutzgebiet zu prognostizieren.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.*

*vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG*

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet vor<sup>7</sup> (s.o.). Die Gutachter haben Planwerte für die Bestands- und Zusatzbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Vorhabens ermittelt. Im Ergebnis werden keine immissionsschutzwirksamen Festsetzungen erforderlich.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

*vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG*

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan lässt die Planänderung keine höhere Versiegelung erwarten. Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

<sup>7</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.* vgl. § 1 WHG

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

*Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass*

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*
- 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*

*vgl. § 27 WHG*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

*Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass*

- 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

*vgl. § 27 WHG*

Der Grundwasserkörper gehört zum „Jade Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist ebenfalls als gut bewertet<sup>8</sup>.

### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland im Entwurf Januar 2019 befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Einklang mit dem RROP Entwurf Januar 2019.

---

<sup>8</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff Mai 2019.

## Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 2017 (Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015) wird für das Plangebiet als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung angegeben, wobei ein hoher Anteil an zu entwickelnden Vegetationselementen herausgestellt wird. Die vorliegende Planung mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen bzw. der Anpflanzung widerspricht den Zieldarstellungen nicht.

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>9</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

### **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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 Populationen 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.*

---

<sup>9</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>10</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>11</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### **Potenziell artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen im Plangebiet**

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Die Hecken- und Baumbestände bieten Potenzial für Vögel. Ältere Bäume sowie die bestehenden Gebäude im Plangebiet können verschiedenen höhlenbauenden bzw. -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten Brut- und Quartierstandorte bieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der regelmäßigen Nutzung durch Liefer- und Kundenverkehr ist insgesamt von siedlungstoleranten und störungsempfindlichen Arten innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden

<sup>10</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

<sup>11</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Kenntnisse zum Vorkommen von Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie Pflanzenarten liegen nicht vor.

### ***Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände***

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden (können).

- ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***

Bei der Baufeldvorbereitung, der Bauphase, der Fällung von Bäumen oder der Entfernung von Sträuchern sowie dem Abriss von Gebäuden ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze vorhanden sind. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch bauzeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Altgehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- ***erhebliche Störung von Tieren:***

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits im derzeitigen Zustand menschlichen Aktivitäten unterliegt. Eine erhebliche Zunahme an Störung durch die Planung ist daher nicht abzuleiten.

- ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Bei dem Verbotstatbestand ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Brutvogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen

aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche generell möglich ist. Die umliegenden Siedlungsbereiche weisen eine ähnliche naturräumliche Ausstattung auf.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten können weiterhin durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung (Fällung von Bäumen und Sträuchern, Abriss von Gebäuden) außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Altgehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

**Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder bei der Biotoptypen-Erfassung festgestellt noch sind sie anhand der Standortbedingungen zu erwarten.

#### Fazit

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

## 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.



Abbildung 4: Übersicht Änderungsbereich

Die Bestandsaufnahme wurde im März 2019 unter Verwendung des Kartierschlüssels für Biotop in Niedersachsen<sup>12</sup> durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe (OIN, neuzeitliche Innenstadt). Das Plangebiet ist überwiegend durch einen ehemaligen Landgasthof mit Diskothek und einem Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Parkplätzen (OVP) und Zuwegung versiegelt. Der nördliche Teil ist durch Gehölze eingegrünt. Diese bestehen aus Heckenstrukturen (BZE, Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten) als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung bzw. Baumgruppen (HEB, Baumbestand des Siedlungsbereiches). Im nordwestlichen Teil befindet sich eine kleine Rasenfläche (GR) bzw. ehemalige Ziergartenfläche (PHZ).

Im Hinblick auf eine mögliche Erhaltung von einzelnen Bäumen wurde ein Gutachten erstellt<sup>13</sup>. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Eiche (im Baumbestandsverzeichnis 18/2199) mit einem Stammdurchmesser von 1,40 m und einer Höhe von ca. 25 m. Der statisch wirksame Wurzelteller-Radius beträgt 7 m. Die Eiche wird **auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes** zum Erhalt festgesetzt.

Die im Rahmen des Gutachtens und der Vermessung aufgenommene Buche (Nr. 1040 AZ.18/2199), die mit ihrem Stamm außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 226/4 verortet wurde, ist mittlerweile gefällt worden.

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Die Hecken- und Baumbestände bieten Potenzial für Vögel. Ältere Bäume sowie die bestehenden Gebäude im Plangebiet können verschiedenen höhlenbauenden bzw. -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten Brut- und Quartierstandorte bieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der regelmäßigen Nutzung durch Liefer- und Kundenverkehr ist insgesamt von siedlungstoleranten und störungsempfindlichen Arten innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird für das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen sowie der potenziellen Tierarten als eher gering eingestuft.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Ursprungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Bauflächen dargestellt.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

<sup>12</sup> Drachenfels, Olaf. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotop in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

<sup>13</sup> Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.

## 2.1.2 Fläche und Boden

### derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Als Bodentyp ist gem. der BK 50 Mittlerer Podsol angegeben<sup>14</sup>. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits nachhaltig gestört.

Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt<sup>15</sup>.

### voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

## 2.1.3 Wasser

### derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächst gelegenen Oberflächengewässer als Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie<sup>16</sup>sind die Nordener Leke Mittellauf in ca. 1.100 m nördlicher Richtung sowie die Südener Leke Mittellauf in ca. 825 m südlicher Richtung. Sie sind von der Planung nicht betroffen. Sie weisen ein schlechtes ökologisches Potenzial sowie schlechten chemischen Zustand auf.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Jade Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist ebenfalls als gut bewertet<sup>17</sup>.

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten ist gering<sup>18</sup>. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 201 bis 250 mm/a.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Varel“, Schutzzone IIIA<sup>19</sup>. Durch Rechtsverordnung festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet bzw. unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden<sup>20</sup>.

<sup>14</sup> NIBIS@Kartenserver (2014): Bodenkarte von Niedersachsen BK 50. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019.

<sup>15</sup> NIBIS@Kartenserver (2014): Altlasten. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff März 2019.

<sup>16</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff März 2019.

<sup>17</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff Mai 2019.

<sup>18</sup> NIBIS@Kartenserver (2014): Hydrogeologie. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Mai 2019.

<sup>19</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hydrologie&bgLayer=Topographie-Grau&X=5914647.94&Y=439979.75&zoom=10&catalogNodes=&layers=TrinkwasserschutzgebieteWSG>. Abfrage März 2019.

<sup>20</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hydrologie&bgLayer=Topographie-Grau&X=5914647.94&Y=439979.75&zoom=10&catalogNodes=&layers=TrinkwasserschutzgebieteWSG>. Abfrage März 2019.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Grund- bzw. Oberflächenwasser- verhältnisse nicht ersichtlich.

#### **2.1.4 Klima, Luft**

##### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen. Dieser ist geprägt durch eine allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude, erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s, infolgedessen ganzjährig guten Austauschbedingungen (Luftdurchmischung). Die Land-Seewind-Zirkulation tritt als wichtigstes lokales Windsystem hervor, kleinräumige, thermisch bedingte Austauschprozesse sind von geringer Bedeutung.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, sind klimarelevante Flächen (Waldflächen, größere gehölzbestandene Flächen) nicht herauszustellen.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 811 mm<sup>21</sup>.

Die durchschnittliche Sommertemperatur beträgt 13°C, die Wintertemperatur 4°C<sup>22</sup>.

Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

#### **2.1.5 Landschaft/Ortsbild**

##### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe. Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude sowie Parkplätze und Zuwegung versiegelt. Das Gebiet ist insbesondere am nordwestlichen Rand eingegrünt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ist dem Siedlungsbereich von Obenstrohe eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes zugeordnet<sup>23</sup>.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

#### **2.1.6 Mensch**

##### **derzeitiger Zustand**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung<sup>24</sup>.

21 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Mai 2019.

22 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima: Temperatur 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Mai 2019.

23 Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet<sup>25</sup>.

Die nächst gelegenen Arbeitsstätten befinden sich östlich des Änderungsbereiches mit dem bestehenden Discounter. Mit der Planung werden Arbeitsplätze innerhalb des Änderungsbereiches geschaffen.

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt<sup>26</sup>.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die Erschließungsanlagen zu nennen.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

#### **derzeitiger Zustand**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im konkreten Fall bestehen keine besonderen Wechselwirkungen.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

---

24 Schrödter; W; Habermann-Nießle, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

25 Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

26 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltskarten/?lang=de&topic=Luft%20und%20L%C3%A4rm&bg>. Abfrage Mai 2019.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelt auf einer bislang als Mischgebiet dargestellten Fläche

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Auf der konkretisierenden Planungsebene (Bebauungsplan) ist im Detail zu prüfen, inwieweit die aktuell bestehende Flächennutzung in die Beurteilung der Planungsauswirkungen einzubeziehen ist.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### 2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgehend von dem Bestand werden mit der vorliegenden Planung in geringem Umfang bislang unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt und Gehölze entfernt.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Ursprungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Bei einer Konkretisierung auf nachgeordneter Planungsebene entspricht das einer Grundflächenzahl von bis zu 0,6, d.h. eine Versiegelung inkl. Nebenanlagen wäre bis 80% zulässig. Für Sondergebiete ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 nach der BauNVO abzuleiten. Insofern sind für die nachgeordnete Planung keine zusätzlichen Versiegelungen gegenüber dem Ursprungsplan abzuleiten.

Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren. Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsbereiches) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Mit der Planung innerhalb des Siedlungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan lässt die Planänderung keine höhere Versiegelung erwarten (s. Kap. 2.2.1).

Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren.

Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Darum sind die Beeinträchtigungen als erheblich zu werten.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich daher nicht.

Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Im Bestand ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft**

Grundsätzlich sind durch Versiegelungen eine Minderung der Verdunstungsrate und ein Anstieg der Temperaturen im Bereich der versiegelten Flächen zu erwarten.

Ausgehend von dem Ursprungsplan (rechtswirksamer Flächennutzungsplan) ergeben sich mit der Planänderung keine Auswirkungen.

Auf nachgeordneter Planungsebene ist aufgrund bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung zu prognostizieren und ggf. von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Von einer Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der bestehenden überwiegenden Versiegelung jedoch nicht auszugehen.

### **2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild**

Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich mit der vorliegenden Planung keine gravierende Änderung des Ortsbildes. Erhebliche Auswirkungen werden nicht prognostiziert.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Ortsbild werden im parallelen Bebauungsplan Anpflanz- und Erhaltungsbindungen für Gehölze zur Abschirmung festgesetzt und eine maximale Bauhöhe festgelegt.

### 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben<sup>27</sup>. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, ob durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentes die umliegende, bestehende Wohnbebauung entsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beschrieben.

Die Prognoseergebnisse bzgl. der Beurteilungspegel zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die zusätzliche Geräuschbelastung des geplanten Vollsortimenters an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum weiterhin eingehalten werden. Im Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert um mindestens 0,5 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 4,3 dB an dem am stärksten belasteten Immissionsorten (IP 1/IP 7) unterschritten.

Die Prognoseergebnisse bez. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzgl. der Spitzenpegel ebenfalls an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte bzgl. Spitzenpegel werden gemäß Prognose im Tagzeitraum um mindestens 18,4 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 3,5 dB unterschritten.

Aus den oben genannten Ergebnissen auf der Basis der in diesem Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe ist der Betrieb des Vollsortimenters auf dem Plangebiet aus immissionschutzrechtlicher Sicht als zulässig anzusehen. Es sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Prognose der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters um weniger als ein Fünftel erhöht. Demnach wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht und somit sind gemäß Abschnitt 3.1.2 TA-Lärm keine gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung diesbezüglich durchzuführen.

Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.

### 2.2.7 Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der Planung bestehen weiterhin Sachgüter wie bauliche Anlagen (Discounter) und der Parkplatz.

### 2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechsel-

---

<sup>27</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

wirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes werden Erhaltungs- und Anpflanzbindungen für Gehölze festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe baulicher Anlagen beschränkt, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Eiche Nr. 942 (Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2199) sollte während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden. Gemäß Baumgutachten<sup>28</sup> ist vor den Abrissarbeiten ein ortsfester Baumschutzzaun im 7 m-Radius um die Eiche zu erstellen. Sofern Wurzeln über den statisch wirksamen Wurzeltellerradius von 7 m vorhanden sind, können darüber hinausgehende Wurzeln freigelegt werden und in ein überbaubares Baumsubstrat der FLL-Bauweise II eingebettet werden. Die Krone der Eiche sollte eine Kronenpflege erhalten, um das Totholz und die unteren Schleppäste einzukürzen, damit bei den Bauarbeiten durch Bagger und ähnliche Baumaschinen keine Äste ausgerissen werden können.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern und abzureißenden Gebäuden vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen und Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

<sup>28</sup> Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.

- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

### 2.3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen mit der Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan nach derzeitigem Stand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die folgende tabellarische Übersicht stellt den Ursprungsplan und die Planänderung mit jeweils angenommenen Grundflächenzahlen gegenüber.

| Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans                                       | 42. Änderung des Flächennutzungsplans   | Fazit der Auswirkungen |
|--|---|------------------------|
| Mischgebiet (gem. Baunutzungsverordnung GRZ bis 0,6 → max. 80% Versiegelung möglich) | Sondergebiet (gem. Baunutzungsverordnung GRZ bis 0,8 → max. 80% Versiegelung möglich) | <b>kein Eingriff</b>   |

Auf Ebene der nachgeordneten Planung wird hingegen ein Eingriff begründet, da für den Änderungsbereich konkretisierende Bebauungspläne vorliegen (3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112). Im parallelen Bebauungsplan wurde zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität der Niedersächsische Städtetag<sup>29</sup> herangezogen. Dem Bestand wird die Planung gegenüber gestellt. Es ergibt sich überschlägig ein Werteinheitendefizit von ca. 2.000 Werteinheiten.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ im Norden des Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen umgesetzt. Die abschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Konkretisierung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Umsiedlung und Neubau eines Lebensmittelmarktes wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die geplante Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel in der Ortslage Obenstrohe bei. Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten sind die Richtlinien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die regionalen Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen.

Der geplante Vollsortimenter entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den Zentralen Versorgungsbereich Obenstrohe. Das Planvorhaben ist zudem konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel 2011.

Es ergeben sich keine Standortalternativen.

29 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach Kenntnisstand nicht zum Einsatz.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme wurde im März 2019 unter Verwendung des aktuellen Kartierschlüssels für Biotope in Niedersachsen<sup>30</sup> durchgeführt. Hierin sind alle in Niedersachsen vorkommenden Biotope definiert. Der Kartierschlüssel dient als landeseinheitliche Grundlage für alle Biotopkartierungen in Niedersachsen. Der Schlüssel berücksichtigt neben dem gesetzlichen Biotopschutz auch besonders geschützte Lebensraumtypen gem. der FFH-Richtlinie.

Zur Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zur Eingriffsbilanzierung wurde das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages<sup>31</sup> herangezogen, das die Biotoptypen einer Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert, maximal 5 für besondere Biotoptypen) zuordnet. Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt.

- Auswertung folgender Fachgutachten:
  - Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.
  - Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem<sup>32</sup> ausgewertet. Weiterhin wurden die Umweltkarten Niedersachsens ausgewertet<sup>33</sup>

<sup>30</sup> Drachenfels, Olaf. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

<sup>31</sup> Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Niedersächsischer Städtetag, 9. Überarbeitete Auflage 2013.

<sup>32</sup> NIBIS@Kartenserver

Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland<sup>34</sup> und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2003 bzw. Vorentwurf 2018 und Entwurf 2019.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland benachrichtigt.
- Die Stadt Varel wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplante Verlagerung eines Einzelhandelsmarktes geht aufgrund der Großflächigkeit nicht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konform. Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet

33 <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

34 Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015.

und die umgebenden Bereiche gemischte Bauflächen dar, die von Wohnbauflächen umgeben sind. Die Wiefelsteder Straße (L 819) sowie die Mühlenteichstraße (L 818) sind als Verkehrswege mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung abgebildet.

Die Zielsetzung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes erfordert eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Zuge der 42. Änderung in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 durchgeführt.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar und umfasst eine Größe von 8.700 m<sup>2</sup>.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Varel-Obenstrohe. Das Plangebiet ist überwiegend durch einen ehemaligen Landgasthof mit Diskothek und einem Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Parkplätzen und Zuwegung versiegelt. Der nördliche Teil ist durch Gehölze eingegrünt. Diese bestehen aus Heckenstrukturen als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung bzw. Baumgruppen. Im nordwestlichen Teil befindet sich eine kleine Rasenfläche bzw. ehemalige Ziergartenfläche.

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Die Hecken- und Baumbestände bieten Potenzial für Vögel. Ältere Bäume sowie die bestehenden Gebäude im Plangebiet können verschiedenen höhlenbauenden bzw. -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten Brut- und Quartierstandorte bieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der regelmäßigen Nutzung durch Liefer- und Kundenverkehr ist insgesamt von siedlungstoleranten und störungsempfindlichen Arten innerhalb des Plangebietes auszugehen.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Ursprungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits nachhaltig gestört. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Varel“, Schutzzone IIIA. Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, sind klimarelevante Flächen (Waldflächen, größere gehölzbestandene Flächen) nicht herauszustellen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland dem Siedlungsbereich von Obenstrohe eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes zugeordnet.

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die Erschließungsanlagen zu nennen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

Bei Durchführung der Planung lässt die Planänderung gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine höhere Versiegelung erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die biologische Vielfalt sind daher im Vergleich zum Ursprungsplan nicht abzuleiten.

Im parallelen Bebauungsplan lässt sich aufgrund der konkretisierenden Planung und bestehender Baurechte eine zusätzliche Versiegelung prognostizieren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Es ergeben sich hier erhebliche Beeinträchtigungen für Biotoptypen und Boden im Sinne der Eingriffsregelung. Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Siedlungsbereiches) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, ob durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentes die umliegende, bestehende Wohnbebauung entsprechend der Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beschrieben.

Die Prognoseergebnisse bzgl. der Beurteilungspegel zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die zusätzliche Geräuschbelastung des geplanten Vollsortimenters an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum weiterhin eingehalten werden. Der Betrieb des Vollsortimenters auf dem Plangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als zulässig anzusehen. Es sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Prognose der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters um weniger als ein Fünftel erhöht. Demnach wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht und somit sind gemäß Abschnitt 3.1.2 TA-Lärm keine gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung diesbezüglich durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltwirkungen der vorliegenden Planung werden im parallelen Bebauungsplan konkretisiert. Hierbei handelt es sich v.a. um Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen bzw. Einzelbäumen, um Anpflanzung von Hecken sowie Bäumen. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen beschränkt.

Auf Ebene der nachgeordneten Planung wird ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da für den Änderungsbereich konkretisierende Bebauungspläne vorliegen (3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112). Im parallelen Bebauungsplan ergibt sich überschlägig ein Werteinheitsdefizit von ca. 2.000 Werteinheiten. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ im Norden des Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen umgesetzt.

Für das geplante Vorhaben ergeben sich keine Standortalternativen. Die geplante Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel in der Ortslage Obenstrohe bei. Der geplante Vollsortimenter entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den Zentralen Versorgungsbereich Obenstrohe. Das Planvorhaben ist zudem konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts Varel 2011.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel I, itap, Projekt 3453, Oldenburg 17.05.2019
- Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann (2018): „Neubau von Einzelhandelsflächen, Wiefelsteder Straße 69-73 in 26316 Varel“. Stand 25.20.2018.
- Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015.
- Landkreis Friesland (2018): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland Vorentwurf 2018.
- Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehberg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem<sup>35</sup> sowie der Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz<sup>36</sup> ausgewertet.

---

<sup>35</sup> NIBIS@Kartenserver, Abfrage Mai 2019.

<sup>36</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

## Anhang zum Umweltbericht

### Anhang 1 zum Umweltbericht: Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)

| <b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b> |  |  |
|---|--|--|
| aa)   | Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:   | Gegenüber dem Ursprungsplan wird durch die Planänderung keine zusätzliche Versiegelung begründet.  |
| bb)   | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:   | Gegenüber dem Ursprungsplan wird durch die Planänderung keine zusätzliche Versiegelung begründet.<br><br>Für die nachgeordnete Planung wird ausgehend vom konkreten Baurecht ein Eingriff durch zusätzliche Versiegelungen begründet, so dass mit erheblichen Beeinträchtigungen für Biotoptypen zu rechnen ist. |
| cc)   | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:  | Hinsichtlich des Lärms sind keine Festsetzungen erforderlich.<br><br>Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.  |
| dd)   | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:   | Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.   |
| ee)   | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):   | Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.   |
| ff)   | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: | Kumulierungseffekte sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.   |
| gg)   | Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:  | Ausgehend von dem Ursprungsplan (rechtswirksamer Flächennutzungsplan) ergeben sich mit der Planänderung keine Auswirkungen.  |
| hh)   | Eingesetzte Techniken und Stoffe:  | Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.   |

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

| <b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b> |   |
|--|---|
| die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen        |   |
| o  | keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten   |
| x  | Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich  |
| <b>X</b>   | Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes         |
| kurzfristig  | vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend |
| mittelfristig  | vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung                          |
| langfristig  | vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung                              |

| <b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b><br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) | ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | <b>Kurz-Erläuterungen</b>   |
|--|---|----------|----------|-----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------|---------------|---------|---------|---|
|  | direkt  | indirekt | sekundär | kumulativ | grenzüberschreitend | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | ständig | vorübergehend | positiv | negativ |   |
| a) Auswirkungen auf ...  |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| Tiere  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Es ergeben sich mit der Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen.<br>Auf Ebene der nachgeordneten Planung wird hingegen ein Eingriff begründet. |
| Pflanzen   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       |   |
| Fläche   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       |   |
| Boden  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       |   |
| Wasser   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       |   |
| Luft   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       |   |
| Klima  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       |   |
| Wirkungsgefüge   | x   | x        | x        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | x       | x       | Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.   |
| Landschaft   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich mit der vorliegenden Planung keine Änderung des Ortsbildes.   |
| biologische Vielfalt   | x   | x        | o        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | o       | x       | Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind durch die Planung nicht zu erwarten.   |
| b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.   |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit,   | x   | x        | x        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | o       | x       | Die mit der Planung verbundenen Nutzungsänderungen führen nicht zu  |

| <b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b><br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) | ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | <b>Kurz-Erläuterungen</b>   |
|--|---|----------|----------|-----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------|---------------|---------|---------|---|
|  | direkt  | indirekt | sekundär | kumulativ | grenzüberschreitend | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | ständig | vorübergehend | positiv | negativ |   |
| Bevölkerung  |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | immissionsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen.   |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...   |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| Kulturgüter  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Kulturgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.  |
| sonstige Sachgüter   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Mit der Planänderung wird weiterhin baulicher Bestand als sonstige Sachgüter bestehen.  |
| e) Vermeidung von Emissionen   |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.   |
| f) Nutzung erneuerbarer Energien   |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| sparsame und effiziente Nutzung von Energie  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Mit der Planung werden keine erneuerbare Energien verstärkt. Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.   |
| g) Darstellungen von   |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| Landschaftsplänen  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 2017 (Fort-schreibung Landschaftsrahmenplan 2015) wird für das Plangebiet als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung angegeben, wobei ein hoher Anteil an zu entwickelnden Vegetationselementen herausgestellt wird. Die vorliegende Planung mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen bzw. der Anpflanzung widerspricht den Zielerwartungen nicht. |
| sonstigen Plänen<br>(Wasser-, Abfall-, Immissions-   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Es sind keine sonstigen Pläne bekannt   |

| <b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b><br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) | ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | <b>Kurz-Erläuterungen</b> |   |
|--|---|----------|----------|-----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------|---------------|---------|---------|---------------------------|---|
|  | direkt  | indirekt | sekundär | kumulativ | grenzüberschreitend | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | ständig | vorübergehend | positiv | negativ |                           |   |
| schutzrecht u.a.)  |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |                           |   |
| h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden                           | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | o                         | Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.   |
| i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)  | x   | x        | x        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | x       | x       | x                         | Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich. |

