



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEBAUUNGSPLAN NR. 198 „GEWERBEGEBIET RAHLING“

Gemeinsamer Umweltbericht

Stadt Varel



PROJ.NR. 11916 | 26.05.2023

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	5
2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	5
2.1.	Fachgesetze.....	5
2.2.	Planerische Vorgaben	6
3.	Beschreibung des Plangebiets	7
3.1.	Nutzungen	7
3.2.	Naturräumliche Lage	8
4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	8
4.1.	Luft / Klima / Lärm	8
4.2.	Boden	9
4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	10
4.4.	Biotopstrukturen	11
4.5.	Landschaftsbild	14
4.6.	Mensch.....	14
4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	15
4.8.	Wechselwirkungen	15
5.	Prognose ohne aktuelles Bauleitverfahren	15
6.	Anderweitige Planungsalternativen	15
7.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	15
8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	15
9.	Eingriffsregelung.....	17
10.	Maßnahmen zum Monitoring.....	19
11.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	19
11.1.	Rechtliche Grundlagen	19
11.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	19
11.3.	Beurteilung.....	20
12.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	20
12.1.	Rechtliche Grundlagen	20

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

12.2.	Prüfungsrelevante Arten	22
12.3.	Beurteilung.....	23
13.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	24
14.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
15.	Quellenverzeichnis	25

Anlage: Biotoptypenplan

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Auf dem Betriebsgelände der Porzellanfabrik Friesland zwischen Varel und Bockhorn wird seit 1952 Porzellanware hergestellt. Das insgesamt 11,51 ha große Gelände umfasst zahlreiche Hallen und Gebäude.

Das langgestreckte Betriebsgelände befindet sich östlich der Rahlinger Straße K 104 und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen der freien Landschaft umgeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. Ein Teil des Betriebsgeländes soll als Sondergebiet „Gewerbe und Logistik“ ausgewiesen werden, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan liegt bislang nicht vor. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 198 soll angestrebte Erneuerungen auf dem Gewerbestandort regeln.

Der Bebauungsplan sieht eine überbaubare Fläche von 73.000 m² vor, welche etwa der bestehenden überbauten und versiegelten Flächen entspricht. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,5 m NHN festgesetzt, sodass Gebäudehöhen von rund 12 m möglich sind.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie im Nordosten sieht der Bebauungsplan eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Vegetation (Gehölze und Schilf) vor. Im Nordwesten und Südosten sind ebenfalls die vorhandenen und aufkommenden Gehölze zum Zwecke der Eingrünung zu erhalten. Der vorhandene Löschwasserteich bleibt bestehen und dient weiterhin als Regenrückhaltegewässer.

Der ca. 3,21 ha große Änderungsbereich der FNP-Änderung befindet sich im Norden des Betriebsgeländes. Die randlichen Flächen sind als Erhaltungs- und Kompensationsflächen nicht Teil des Sondergebiets. Die südlichen Flächen bleiben wie im FNP dargestellt als Gewerbegebietsflächen bestehen und umfassen ca. 5,93 ha. Die Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nehmen ca. 2,25 ha ein. Die Fläche für die Regenrückhaltung umfasst ca. 0,12 ha.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)) und des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatSchG vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)) jeweils in der aktuellen Fassung zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

gemäß der Bestimmungen des Immissionschutzrechts. Im vorliegenden Fall ist daher die TA Luft, die Geruchsimmisionsrichtlinie sowie die TA Lärm zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Schutzgebiete sind im Nahbereich des Planungsraumes nicht vorhanden; das nächste Schutzgebiet des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000, das FFH-Gebiet 180 „Marschen am Jadebusen“, liegt nördlich in ca. 2,3 km Entfernung.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 64) jeweils in der aktuellen Fassung zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potentials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen die Gewässer II. Ordnung „Jeringhaver Bäke“ und „Nubbertschloot“. Die Gewässer liegen im Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Friedeburg-Bockhorn.

Trinkwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

2.2. Planerische Vorgaben

Aus dem **Landes-Raumordnungsprogramm** des Landes Niedersachsen (LROP) gehen keine direkten Vorgaben für das Plangebiet hervor.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland wird im Plangebiet selber die nordöstlich querende Hochspannungsleitung dargestellt sowie die Kennzeichnung eines kleinen Bereichs im Osten als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung. Umliegend sind Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung von Ton dargestellt. Die Flächen im Süden des Plangebietes sind nach dem RROP Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Varel stellt das Plangebiet vollständig als gewerbliche Fläche dar. In der Umgebung liegen Flächen für die Landwirtschaft. Das Plangebiet grenzt östlich an den Verkehrsweg K 104 „Rahlinger Straße“. Die umliegenden Flächen sind teilweise als Vorranggebiet für die Tongewinnung festgelegt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 118 Varel-er Geest. Die Jeringhaver Bäke entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sowie der Nubbertschloot an der östlichen Grenze sind als Fließgewässer dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Friesland (2017) weist den Bio-

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

toptypen überwiegend eine sehr geringe Bedeutung zu; im Nordosten ist dem unversiegelten Bereich sowie den Gehölzen entlang der südlichen Grenze eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Die unversiegelten Gartenbereiche der Wohnhäuser haben eine geringe Bedeutung. Die nördlich und östlich gelegenen Gewässer weisen eine hohe Bedeutung als Biototyp auf. Das Landschaftsbild ist von mittlerer Bedeutung. Das angrenzende Gewässer im Norden und der lineare Gehölzbestand im Süden sind als typische und prägende Elemente des Landschaftsbildes dargestellt. Für die Wasser- und Stoffretention spielt das Plangebiet keine besondere Rolle, da es größtenteils bebaut ist. Das Zielkonzept des LRP sieht für die nordöstliche Ecke des Plangebiets eine umweltverträgliche Nutzung und die Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen vor. Nach Karte „Klima und Luft“ befindet sich das Plangebiet in einem Pufferbereich um empfindliche Biotope (Waldflächen).

Die Karte „Schutz, Pflege und Entwicklung“ kennzeichnet den nordöstlichen Teilbereich als gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil. Aufgrund der Gesetzesänderung des NNatSchG § 22 (Geschützte Landschaftsbestandteile) vom 11.11.2020, nach dem Ödländer (Flächen, die keiner wirtschaftlichen Nutzung unterliegen) nicht mehr als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile eingestuft werden, entfällt dieser Schutzstatus.

Im **Landschaftsplan** (LP) der Stadt Varel wird der Planbereich als Industrie- und Gewerbefläche in der freien Landschaft gekennzeichnet. Die Biotope im Nordosten sowie die angrenzend fließende Jeringhaver Bäke haben eine hohe Bedeutung. Einzelne lineare randliche Gehölzstrukturen sind im Landschaftsplan gekennzeichnet.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1. Nutzungen

Das Plangebiet umfasst die vorhandenen Produktions-, Verkaufs- und Lagerhallen der Porzellanfabrik Friesland. Der Gewerbestandort wird seit 1952 für die Produktion von Porzellan genutzt. Als Teil der Firmengruppe Melitta wurden zeitweise bis zu 1.200 Personen am Standort beschäftigt. Heute stehen einige Hallen und Bereiche auf dem Gewerbestandort leer, sind abgängig oder renovierungsbedürftig. Die Porzellanfabrik nimmt vor allem die Gebäudeteile auf der südlich gelegenen Seite ein. Es sind derzeit noch rund 50 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Hauptteil des Plangebietes ist im Bestand versiegelt und wird seit vielen Jahren als Gewerbestandort genutzt.

Im Nordosten stehen vier Einzelhäuser, die temporär von Personen bewohnt werden, die in der Porzellanfabrik arbeiten.

Des Weiteren wird die Fläche im Nordosten von einer Stromleitung überquert. Es befindet sich dort ein Mast. Die angrenzende Grünfläche ist teilweise von Bäumen bewachsen und dient mit einem angelegten Löschwasserteich der Regenrückhaltung.

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

3.2. Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Oldenburg Ostfriesische Geest“ und in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Bockhorner Geest“. Die Landschaftseinheit ist von einer mittleren Dichte an Wallhecken außerhalb von Gewässerniederungen geprägt. Die Natürlichkeit wird im Landschaftsrahmenplan als gering beschrieben, die Vielfalt der Landschaft als mittel eingestuft.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ein Erlen-Eichen-Hainbuchenwald oder ein trockener Eichen-Buchenwald entwickeln.

4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1. Luft / Klima / Lärm

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums, die durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen charakterisiert ist.

Dieser Bereich der feucht gemäßigten Klimazone wird durch den Einfluss der Nordsee bestimmt. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass die Durchschnittstemperatur im Jahr bei 8,7 °C liegt.¹

Die Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 803 mm im Jahr, die Verdunstungsmenge liegt bei 549 mm im Jahr.

Im Planungsraum ist von einer relativen Luftreinheit auszugehen, auch wenn durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet und dem Straßenverkehr der K104 eine gewisse Belastung anzunehmen ist. Auch landwirtschaftliche Immissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind nicht auszuschließen. Luftverunreinigungen werden jedoch durch die üblichen starken Luftbewegungen schnell verteilt und verwirbelt.

Lärmimmissionen gehen vom Gewerbe im Plangebiet aus.

Auswirkungen der Planung

Da das Gebiet im Bestand bereits gewerblich intensiv genutzt wird, führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen wesentlichen Änderungen hinsichtlich Luft- und Lärmimmissionen oder Auswirkungen auf das Klima. Zusätzliche Versiegelungen sind nur sehr kleinmaßstäblich möglich (40 m²).

Durch die Festlegung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der

¹ NIBIS© Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Lärmimmissionen auf ein zulässiges Maß beschränkt. Tagsüber sind Lärmkontingente bis zu 65 dB (A)/m² zulässig; während der Nachtzeiten sind in den verschiedenen Teilbereichen die zulässigen Emissionen auf maximal 45 dB (A)/m² bis zu 65 dB (A)/m² beschränkt.

4.2. Boden

Bestand

Das Plangebiet gehört zur Landschaft der Ostfriesischen Geest, die von fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen geprägt ist. Im Plangebiet liegt hauptsächlich Mittlerer Pseudogley vor; im Nordosten ist ein kleiner Bereich tiefer Podsol-Pseudogley vorhanden.²

Die Bodenfruchtbarkeit und somit Ertragsfähigkeit im Plangebiet wird hauptsächlich als mittel bis äußerst gering eingestuft.³

Östlich des Plangebietes liegen laut dem Nibis-Kartenserver Altablagerungen vor. Eine 11.000 m² große Fläche wird genannt, von der keine akute Gefährdung ausgeht und bei der keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.⁴ Nach dem Landschaftsplan der Stadt Varel liegt die gefährdete Fläche durch Altlasten außerhalb des Geltungsbereichs. Sulfatsaure Böden liegen im Planungsbereich nicht vor.⁵

Im Bestand ist der Hauptbereich des Geltungsbereiches bereits versiegelt und bebaut. Die nicht versiegelten Flächen mit einer Größe von rund 4,22 ha bieten Pflanzen und Tieren einen Lebensraum, sorgen für die Versickerung von Niederschlagswasser und ihre Reinigung. Eine Vorbelastung der Bodenfunktionen im Nahbereich der baulichen Anlagen aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht nur eine geringe zusätzliche Versiegelung von 40 m². Da im Bestand bereits rund 7,3 ha mit Fahrwegen und Gebäuden versiegelt sind, sind Bauvorhaben auf diesen Flächen umzusetzen. Einige Hallen sind verfallen und abgängig, sodass ein Abriss oder eine Sanierung sinnvoll erscheint. Neubaumaßnahmen sind somit auf die bereits versiegelten Flächen beschränkt oder müssen durch Entsiegelung / Abriss ausgeglichen werden. Durch die Planung wird die versiegelte Fläche im Plangebiet nicht nennenswert größer.

Zusätzliche kleinmaßstäbliche Versiegelungen führen in den betroffenen Bereichen

² NIBIS© Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen (BK50). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³ NIBIS© Kartenserver (2019): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁴ NIBIS© Kartenserver (2011): Altablagerungen in Niedersachsen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ NIBIS© Kartenserver (2018): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der zu erhaltenden un bebauten Flächen an der südlichen Plangebietsgrenze sowie im Nordosten sind zusätzliche Versiegelungen nur im Nahbereich und innerhalb der bestehenden Bebauung möglich. Einige Flächen, die an die baulichen Hallen angrenzen, sind durch Ablagerungen von Industrieabfällen, Verdichtungen usw. bereits vorgeschädigt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und muss entsprechend ausgeglichen werden.

4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand

Im Plangebiet selber befindet sich ein künstlich angelegter Löschwasserteich im Nordosten. Der kleine Teich mit einer Größe von knapp 300 m² ist von Bäumen umgeben. Die Böschungen sind sehr steil und daher kaum bewachsen.

Die Gewässer II. Ordnung „Jeringhaver Bäke“ und „Nubbertschloot“ verlaufen entlang der nördlichen und östlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches. Zwischen den Gewässern und dem Plangebiet ist nur ein geringer Abstand vorhanden. Das Gelände ist randlich größtenteils umzäunt, im Osten zum Nubbertschloot stehen teilweise Sträucher, nach Norden vor allem im Nordosten wird die Jeringhaver Bäke von Bäumen gesäumt. Im Bestand ist der Gewässerrandbereich weniger als 5 m breit.

Die Grundwasserneubildung variiert im Plangebiet sehr stark. In den bebauten Bereichen des Gewerbebetriebes liegt die Grundwasserneubildung mit den Stufen 1 bis 3 mit 0 – 150 mm/a sehr gering. Nördlich und südlich des Plangebietes liegt die Grundwasserneubildung mit >300 – 350 mm/a in einem hohen Bereich. Die weitere Umgebung sowie nordöstliche und westliche Bereiche des Plangebietes weisen eine durchschnittliche Grundwasserneubildung von >150 – 200 mm/a auf.⁶

Die Grundwasseroberfläche liegt bei > 2,5 m bis 5 m NHN.

Aufgrund der bindigen Bodenschichten ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten ist gering.⁷ Die Entnahmebedingungen von Grundwasser sind ungünstig.⁸

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

⁶ NIBIS© Kartenserver (2019): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ NIBIS© Kartenserver (2000): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS© Kartenserver (1982): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Entnahmebedingungen in grundwasserführenden Gesteinen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

Auswirkungen der Planung

Da nur geringfügige zusätzliche Versiegelungen zulässig sind, ergeben sich keine erheblichen Änderungen des Oberflächenwasserabflusses oder der Grundwasserneubildung.

Der vorhandene Löschwasserteich im Nordosten soll weiterhin als Regenrückhaltegewässer dienen. Oberflächenwasser wird dort gesammelt und gedrosselt an den Vorfluter, die Jeringhaver Bäke abgeleitet.

Grundsätzlich ist eine Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorgesehen. Für das gesamte Plangebiet ist eine Überarbeitung der Schmutzwasserentsorgung geplant. Dabei soll das häusliche Schmutzwasser und das Produktionsabwasser getrennt voneinander abgeleitet werden.

Die bisherigen Kleinkläranlagen für häusliche Abwässer und für Produktionsabwässer sollen aufgegeben werden. Über ein neues Pumpwerk ist ein Anschluss an die Druckrohrleitung nach Varel geplant.

Im Osten zum Nubbertschloot liegt die Baugrenze 10 m vom Gewässer entfernt. Nach Norden zur Jeringhaver Bäke ist der Abstand zwischen Baugrenze und Gewässer mit rund 6 m unter Berücksichtigung des örtlichen Bestandes etwas geringer. Insgesamt sind keine Änderungen oder Beeinträchtigungen der Gewässer und Uferbereiche zu erwarten.

Das Entwässerungskonzept mit der Erneuerung der Leitungen führt zu einer verbesserten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser.

4.4. Biotopstrukturen

Bestand

Der Hauptbereich des Geltungsbereiches ist bereits durch Gebäude oder Verkehrsflächen versiegelt.

Nahe der Zufahrt von der Rahlinger Straße stehen drei Gebäude sowie einzelne Gehölze. Es sind zwei größere Scherrasenflächen vorhanden.

Im Süden grenzt eine dichte Strauch-Baumhecke das Plangebiet zur freien Landschaft ab. Hier wachsen zahlreiche Pappeln und Weiden. Es handelt sich überwiegend um Jungaufwuchs verschiedener Laubgehölze. Prägnant sind mehrere sehr hohe und mächtige Pappeln. Die Borke ist bereits stark rissig und gefurcht, einzelne obere Bereiche der Krone weisen noch eine glatte, weiß-gräuliche Rinde auf.

Mittig des Plangebietes gibt es zwei Freiflächen, auf denen 5 einzelne größere Linden und Kastanien umgeben von Scherrasen wachsen. Im Westen einer Freifläche ist ein dichter Gehölzbestand mit jungen, aufkommenden Laubgehölzen vorhanden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze stehen einzelne wie Linden, Buchen, Erlen, Weiden und Pappeln.

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht

Abbildung 4: Pappelbestand an der südlichen Plangebietsgrenze (Foto vom 12.04.2022)



Im Nordosten befindet sich ein naturnaher, ungenutzter Bereich, der von einer Stromleitung überquert wird. Hier sind randlich Gehölze wie Weiden und Weißdorn vorhanden. Eine freie Fläche ist mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie Schilf bewachsen.

Im Bereich der Stromleitung wurden vor kurzem einige Gehölze gefällt. Weiter west-

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

lich befindet sich ein angelegter Löschwasserteich mit steilen Ufern und einer spärlichen Wasservegetation. Rund um den Teich wachsen Erlen, Birken, einzelne Pappeln und Fichten.

Der als „Siedlung“ bezeichnete Bereich mit vier einzelnen Häusern sowie mehreren Nebengebäuden, Zuwegungen und Terrassen ist von Rasenflächen umgeben. Einzelne Ziergehölze wurden gepflanzt. In den nördlichen Freiflächen dominieren zwei mächtige Weiden mit Stammdurchmessern bis zu 1,20 m.

Im Osten des Plangebietes stehen vereinzelt Bäume und Sträucher. Es handelt sich um eine halbruderales Fläche mit Brennnesseln und Schilfbeständen. Um die südöstlich gelegene Versandhalle führt eine asphaltierte Zuwegung. Zum Gewässer sowie nach Süden hin ist das Plangebiet durch einen Zaun abgegrenzt.

Auswirkungen der Planung

Im Bestand ist bereits rund 60 % der Gesamtfläche versiegelt. Durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation (rund 2,2 ha) sind Umgestaltungen und Neubauten überwiegend nur auf bereits versiegelten Flächen möglich. Es sind jedoch nur geringe Neuversiegelungen (40 m²) zulässig, sodass bei einer weiteren Versiegelung von Flächen an anderer Stelle im Plangebiet Flächen entsiegelt werden müssen.

Insgesamt werden auf den Gewerbegebietsflächen sechs Einzelbäume mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m als zu erhalten festgesetzt. Weitere Einzelbäume insbesondere mittig des Gebiets zwischen den Industriehallen stehen im Nahbereich von Leitungen und können überplant werden. Der mögliche Verlust der Gehölze wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und muss entsprechend ausgeglichen werden.

Neben dem Verlust von Einzelgehölzen können auch Bereiche mit Sukzessionsgebüsch und halbruderaler Gras- und Staudenflur überplant oder als Scherrasenfläche angelegt werden. Die Planung erlaubt auch eine Umgestaltung der Gartenbereiche mit Ziergehölzen und Beetflächen. So ist beispielsweise zu erwarten, dass die aufkommenden Gehölze an der südlichen Plangebietsgrenze teilweise für die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt entfernt werden.

Die randlichen Gehölzstrukturen sowie die nordöstlich vorhandene unversiegelte Fläche mit Gehölzen und offenen Bereichen bleiben erhalten. Auch der kleine Teich bleibt für die Regenrückhaltung und Bereitstellung von Löschwasser bestehen. Diese Bereiche können weiterhin von verschiedenen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bevor mit Umbau- und Abrissarbeiten begonnen wird, ist zwingend eine faunistische Untersuchung durchzuführen. Eine qualifizierte Fachkraft muss die zum Umbau vorgesehenen Gebäudeteile oder zum Fällen vorgesehenen Gehölze auf vorhandene besetzte Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen untersuchen.

Zusätzliche Geruchs- und Lärmimmissionen sind durch die Ausweisung der Flächen als Industriegebiet nicht auszuschließen. Somit können betriebsbedingte Beeinträch-

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

tigungen der umliegenden Biotope entstehen. Da bereits von der bestehenden Produktion Lärmimmissionen ausgehen, sind diese möglichen verstärkten Beeinträchtigungen für die Tierwelt und die Umgebung nicht als erheblich zu bewerten.

4.5. Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand bereits fast vollständig bebaut. Die großen Hallen der Porzellanfabrik sind unter 10 m hoch und werden nach Süden durch die randlichen Gehölze so gut wie vollständig abgeschirmt. Auch im Norden und Osten sind einzelne Gehölze vorhanden, die einer Abgrenzung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft dienen.

Die Umgebung ist durch eine offene von landwirtschaftlichen Flächen geprägte Landschaft gekennzeichnet. Im Westen grenzt an die K 104 eine Fläche mit Photovoltaik an. Etwas nördlich der Photovoltaik-Fläche stehen drei sehr große Mastställe.

Auswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Nutzung ermöglicht. Neue Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 12 m nicht überschreiten. Es sind somit Neubauten möglich, die von der Zulässigkeit höher als die bestehenden Hallen gebaut werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist dadurch jedoch nicht zu erwarten. Auch 12 m hohe Gebäudeteile werden nach Süden, Osten und Westen ausreichend abgeschirmt und sind nach Norden nur teilweise sichtbar. In der Umgebung sind weitere landschaftsbildbeeinträchtigende Bauten wie Mastställe und Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorhanden.

Um langfristig eine Eingrünung des Geländes zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen und aufkommenden Gehölze getroffen. Diese Festsetzungen sichern eine Eingrünung der baulichen Anlagen an der Nord-, Süd-, und Ostseite mit Ausnahme des Leitungsschutzbereichs der 110 kV-Hochspannungseitung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht gegeben.

4.6. Mensch

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Mitarbeiterwohnungen.

An der K 104 Rahlinger Straße befinden sich die nächsten Hofstellen in einer Entfernung von rund 120 m und 550 m zum Gewerbegebiet. Die Ortschaft Winkelsheide / Borgstede beginnt rund 900 m östlich des Gewerbegebietes.

Auswirkung der Planung

Aufgrund der Schalleistungspegel und der fehlenden öffentlichen Zufahrt können keine allgemeinen Wohnbauflächen entstehen. Die Gebäude können somit nur für Mitarbeiter, Monteure oder Vertreter der ansässigen Firmen genutzt werden. Dauerhaftes Wohnen mit eigenem Hausstand ist nicht möglich.

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

4.7. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Gebäude können als Sachgüter eingestuft werden.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der Sachgüter zu erwarten. Die Planung schafft Grundlagen für eine bessere Auslastung der Gebäude im Plangebiet und bietet Möglichkeiten der Erneuerung.

4.8. Wechselwirkungen

Die Planung führt zu keinen relevanten Wechselwirkungen, die über die bereits beschriebenen Auswirkungen der Planung hinausgehen.

5. Prognose ohne aktuelles Bauleitverfahren

Ohne das aktuelle Bauleitplanverfahren würden die Flächen voraussichtlich weiterhin gewerblich von der Porzellanfabrik genutzt werden. Allerdings ist eine langfristige Sicherung des Gewerbestandortes nicht gegeben und Erneuerungen sind durch die fehlende bauplanungsrechtliche Grundlage schwer umzusetzen.

6. Anderweitige Planungsalternativen

Im Zuge der Planung wurde über die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet, Industriegebiet oder Sondergebiet diskutiert. Die gewählte Lösung schließt Industriebetriebe aus und lässt Gewerbebetriebe und Logistikunternehmen zu, die die entsprechenden Lärmkontingente einhalten.

7. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Für den Fall eines Brandes ist zu gewährleisten, dass genügend Löschwasser zur Verfügung steht und die Feuerwehr zu allen Gebäuden gelangen kann.

Werden die Vorgaben des Brandschutzkonzeptes eingehalten sowie eine ordnungsgemäße Lagerung und Nutzung von gefährdenden Stoffen, ist keine erhebliche Gefährdung infolge von Unfällen oder Katastrophen zu erwarten. Es sind Maßnahmen zu treffen, um Störfälle zu verhindern.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Gewährleistung der Regenrückhaltung / Erhalt des Löschwasserteichs

Das knapp 300 m² große Gewässer im Nordosten des Plangebietes bleibt erhalten und fungiert weiterhin als Regenrückhaltegewässer. Von dem Teich wird das Wasser gedrosselt an die Jeringhaver Bäke abgegeben. Zusätzlich stellt das Gewässer Löschwasser zur Verfügung.

Die Gehölze rund um das Gewässer sind zu erhalten, sofern dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich ist.

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

Erhaltung der Gehölze

Zum Erhalt der Gehölze werden entlang der südlichen und nördlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Erhalt im Plan festgesetzt. Im Süden handelt es sich um viele junge Gehölze und um einen alten Pappel- und Erlenbestand. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze stehen ebenfalls einige unterschiedlich große Gehölze, die zu erhalten sind. Im Gartenbereich der „Siedlung“ befinden sich zwei sehr alte und hohe Weiden, die u. a. in der Erhaltungsfläche stehen.

Im Norden soll eine Fläche mit Gehölzbestand der natürlichen Sukzession überlassen werden. Um den Gehölzen mehr Platz zu bieten, sind zwei Gebäude abzureißen und die Flächen inklusive der Zuwegungen zu entsiegeln.

Insgesamt werden zusätzlich sechs große Bäume im Gewerbegebiet als zu erhalten festgesetzt. Zwei Bäume befinden sich mittig des Gebiets zwischen den Gewerbehallen. Vier Bäume stehen im Westen im Eingangsbereich.

Erhalt der naturnahen Ruderalfläche

Im Nordosten befindet sich eine unbebaute Fläche, die teilweise mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist und offene Bereiche mit Schilfbestand und einer halbruderalen Gras- und Staudenflur aufweist. Zum Schutz der Vegetation und des Lebensraums für die Fauna werden diese ungenutzten Flächen aus dem Gewerbegebiet ausgeklammert und dürfen nicht überplant werden.

Eingrünung des Geländes

Zur weiteren Eingrünung des Geländes sind im Nordwesten und Südosten die vorhandenen und aufkommenden Gehölze auf einer Breite von 1,00 m dauerhaft zu erhalten. Ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze ist auf eine Höhe von mindestens 4,00 m zulässig, um eine mögliche Verschattung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zu vermeiden.

An der Geltungsbereichsgrenze im Südosten ist nur ein sehr schmaler Bereich von rund 0,30 m unversiegelt. Die Festsetzung sieht auch hier den Erhalt der aufkommenden Gehölze vor, die sich über die befestigte Fläche hinaus bis zu einer Breite von 1,00 m ausdehnen können. Eine Entsiegelung ist hier nicht erforderlich.

Im Osten quert die 110 kV-Hochspannungsleitung das Plangebiet. Der Leitungsschutzbereich sowie Maßnahmen der Gewässerunterhaltung der angrenzenden Gewässer bleiben unberührt. Die vorhandenen Gehölze im Norden im Böschungsbereich der Jeringhaver Bäke können nach Angaben der Sielacht bestehen bleiben.

Schutz vor Lichtverschmutzung

Um eine Beeinflussung der Tierwelt, insbesondere von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden, soll eine überflüssige Beleuchtung der Gewerbeflächen vermieden werden. Es werden textliche Festsetzungen getroffen: Hiernach dürfen die Außenbeleuchtungen nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen versehen werden.

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

Artenschutzprüfung vor Gehölzbeseitigung und Abriss von Gebäuden

Kommt es im Zuge der Planung, zu Gehölzbeseitigungen oder zum Abriss von baulichen Anlagen, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 ff. BNatSchG durchzuführen. Die zu entfernenden Bäume sind auf potentielle Höhlen, die als Quartiere oder Bruthöhlen für Fledermaus- und Vogelarten dienen können, zu überprüfen. Auch die Gebäude sind auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren.

Zeitliche Beschränkungen der Baumaßnahmen

Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sind außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September), im Herbst / Winter oder zumindest außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März - Mitte Juni) durchzuführen, um die Störung der Avifauna während des Brutgeschäftes zu vermeiden.

9. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“⁹ vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

Bestand			
Biotoptyp	Flächengr. [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	10.841	2	21.682
Naturnahes Feldgehölz (HN)	6.675	4	26.700
Baumgruppe / Einzelbaum	182	3	546
sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)	414	2	828
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	6.043	3	15.108
halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	1.306	3	3.918
Sukzessionsgebüsch / halbruderales Gras- und Staudenflur (BRS/UHM)	6.465	2,5	16.163
Artenreicher Scherrasen (GRR)	8.716	1	8.716
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.231	1	1.231
Beet (ER)	242	1	242
Zierhecke (BZH)	76	1	76
Verkehrsfläche (OVW)	19.134	0	0
Weg/Schotter (OVW)	765	0	0
Lagerplatz / Müll- und Schuttplatz (OFL)	998	0	0
Einzelhäuser (OED)	502	0	0
Gewerbegebiet (OGG)	51.561	0	0
Einzelbäume (HBE)	991	3	2.973
Gesamtfläche	115.151		98.182
Planung			
Biotoptyp	Flächengr. [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
gewerbliche Bauflächen, versiegelbar (OGG)	73.000	0	0
gewerbliche Bauflächen, nicht versiegelbar (GR/BZ)	18.504	1	18.504
Ruderalfläche (HN/UHF/BRS)	19.951	3,5	69.829
Entsiegelung/Aufwertung	2.500	3,0	7.500
Fläche für die Regenrückhaltung (SXS)	1.196	2	2.392
Gesamtfläche	115.151		98.225
Eingriffsbilanz			
Bestand	115.151		98.182
Planung	115.151		98.225
Kompensationsüberschuss			43

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 43 Werteinheiten auf m² bezogen. Aufgrund der Erhaltungsflächen und Flächen für Maßnahmen wie Entsiegelung und Aufwertung sind somit keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

10. Maßnahmen zum Monitoring

Wesentliche Maßnahmen zum Monitoring sind im Zuge dieser Planung nicht notwendig.

Die Zuständigkeit für die Kontrolle der Ausführung der internen Kompensationsmaßnahmen sowie für die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens liegt bei der Stadt Varel.

11. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen des Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“¹⁰ soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

11.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

11.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Folgende Natura 2000-Gebiete liegen im Nahbereich des Plangebietes:

- EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“, kürzeste Entfernung ca. 2,2 km nordöstlich
- FFH-Gebiet Nr. 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“, kürzeste Entfernung ca. 3,7 km
- FFH-Gebiet Nr. 009 „Neuenburger Holz“, kürzeste Entfernung ca. 4,3 km
- FFH-Gebiet Nr. 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, kürzeste Entfernung ca. 4,9 km

¹⁰ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“, kürzeste Entfernung ca. 4,9 km

11.3. Beurteilung

Das Plangebiet stellt keinen Lebensraum für Kennarten der EU-Vogelschutzgebiete dar. Da es sich um einen langjährig genutzten Gewerbestandort handelt, ergeben sich für Natur und Landschaft durch die Planung keine erheblichen Änderungen oder Beeinträchtigungen. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die Schutzzwecke der FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete zu erwarten. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird oder unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹¹

Das Plangebiet ist zwar von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, ist im Bestand aber fast vollständig bebaut und stellt somit im Kern keinen attraktiven Lebensraum für die Avifauna dar. Die dominierenden Gehölzstrukturen bilden keine kennzeichnenden Lebensräume für die wertbestimmenden Vogelarten der Schutzgebiete. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung bestehen keine Beeinträchtigungen von wertbestimmenden Arten der nächstgelegenen Vogelschutzgebiete. Die angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Gewässer sind verhältnismäßig schmale Gewässer II. Ordnung und stellen kein prioritäres Gewässer für die Teichfledermaus dar. Ein Vorkommen der Teichfledermaus im Plangebiet ist somit nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit eine Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der Natura-2000-Gebiete gegeben.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

12.1. Rechtliche Grundlagen

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

¹¹ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

Hiernach 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 Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 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 die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) 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 Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach 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 Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

Vermarktungsverbote nicht vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere oder Brutreviere von bodenbrütenden Vogelarten) zu verstehen.

12.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht. Demnach können Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geografischen Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes und seiner Umgebung vorkommen; z. B.

- Breitflügel-Fledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Gebäuden)
- Braunes Langohr (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden, Baumhöhlen; Winterquartier in Gebäuden)
- Rauhaufledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Winterquartier in Gebäuden, Baumhöhlen)
- Großer Abendsegler (Jagdgebiete, Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Baumhöhlen)
- Fransenfledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Gebäuden, Wochenstube/Winterquartier in Gebäuden)
- Zwergfledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/ Sommer- und Winterquartier in Gebäuden).

Das Vorkommen von Quartieren einzelner Fledermäuse in den Gebäuden oder randlich vorkommenden Gehölzen ist nicht auszuschließen. Darüber hinaus können die randlichen Gehölzstrukturen und Fließgewässer (Jeringhaver Bäke und Nubbertschloot) Leitlinien bilden und die umliegende freie Landschaft als Jagdgebiet genutzt werden.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind vor allem die in den Gehölzbeständen brütenden Vogelarten sowie Schilfbrüter zu beachten. Eine avifaunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt.

Weder im Landschaftsplan Varel noch im Landschaftsrahmenplan (2017) des Landkreises Friesland befinden sich explizite Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

12.3. Beurteilung

- Verbot 1

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

Baubedingte Wirkfaktoren:

Grundsätzlich sind die für Baumaßnahmen notwendigen Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar, durchzuführen. Hierdurch kann auch eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, die in den Gehölzen ihre Wochenstuben und Sommerquartiere haben, verhindert werden. Vor Beseitigung größerer Gehölze (ab einem Stammdurchmesser von 20 cm) ist zu überprüfen, ob Höhlen oder Spalten vorhanden sind, die potentiell als Brut- oder Quartierhöhle von Vogel- und Fledermausarten genutzt werden können. Sollte dies der Fall sein, sind weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig. Ebenfalls sind die Gebäude- teile vor Abrissarbeiten auf mögliche Quartiere und Vogellebensräume von z.B. Eulen, Käuzen, Staren, Schwalben, Mauerseglern zu überprüfen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erkennen.

- **Verbot 2**

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

Baubedingte Wirkfaktoren:

Zur Vermeidung einer Störung der Avifauna in der Brutzeit sind die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in die Biotopstrukturen möglichst außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar vorzunehmen bzw. zu beginnen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Die gewerbliche Nutzung kann zu verstärkten Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen führen, die störend auf vorkommende Tierarten wirken. Bei Umgestaltung des Plangebietes sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten erheblich verschlechtern. Es werden Festsetzungen zur Verminderung von Lichtimmissionen getroffen.

- **Verbot 3**

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

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Gehölzen. Es handelt sich vor allem um Gehölzaufwuchs, aber auch um einzelne ältere Bäume mit vorhandenen Höhlen. Vor der Fällung (besonders von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 20 cm) ist zu prüfen, ob Höhlen oder Risse als Brutstätte oder Quartier für Vogel- oder Fledermausarten dienen können. Wird ein Höhlenbaum gefällt, sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Schritte, wie die Anbringung von Fledermauskästen und Vogel-Nistkästen als Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Ebenfalls ist bei Gebäudeabriss von einer qualifizierten Fachkraft zu prüfen, ob die betroffenen Gebäudeteile von Vögeln oder Fledermäusen als Lebensraum genutzt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

- **Verbot 4**

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da keine artenschutzrelevanten Pflanzenarten bekannt sind, ist eine Zuwiderhandlung gegen dieses Verbot nicht gegeben.

Bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen können daher die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

13. **Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

14. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Planungsrecht für den langjährig bestehenden Gewerbebetrieb der Porzellanfabrik Friesland geschaffen. Durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der nördliche Teil der gewerblich genutzten Flächen als Sondergebiet „Gewerbe und Logistik“ dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst rund 11,5 ha. Das Plangebiet ist bereits umfangreich durch eine Vielzahl von Gebäuden, Hallen und Verkehrswege versiegelt. Im Nordosten liegt eine Ruderalfläche mit Baumbestand und einem Gewässer für die Regenrückhaltung vor. Diese Bereiche sowie die randlichen Baumbestände entlang der

51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“ gemeinsamer Umweltbericht

südlichen Grenze sowie Einzelbäume im Westen und mittig der gewerblich genutzten Fläche sind als zu erhalten festgesetzt. Einzelne Gehölze, die mittig zwischen den Industriehallen wachsen sowie Jungaufwuchs können durch die Planung entfernt werden.

Bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden sowie Fällungen von Gehölzen sind Kontrollen durch fachkundige Personen vor Durchführung der Maßnahmen notwendig. Besteht der Verdacht, dass artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insgesamt sind bei Beachtung des Artenschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, da es sich um einen intensiv bebauten und gewerblich genutzten Standort handelt. Die versiegelte Fläche kann durch die Planung nicht wesentlich vergrößert werden.

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Um externe Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden, werden innerhalb des Plangebietes Flächen von ca. 450 m² entsiegelt und insgesamt 0,26 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Weitere 1,99 ha sind als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine gewerbliche Entwicklung bzw. Nutzung ausgeschlossen.

Insgesamt handelt sich bei der Planung um eine Neuordnung des bereits intensiv genutzten Planungsraums.

15. Quellenverzeichnis

BfN (2020): Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete – 2513-331 Neuenburger Holz (FFH-Gebiet). Zugriff unter <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/show/ffh/DE2513331.html>

Drachenfels, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 331 Seiten

Friesland Porzellan (2022): Unternehmensgeschichte – Zugriff unter <https://friesland-porzellan.de/geschichte>

Krüger, T. & Nipkow, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35 (4) (4/15): 181-256

Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland. Fachbereich 61: Regionalplanung

Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland – Fortschreibung.

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

LBEG (2020): Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene, GeoBerichte 26, 2. Auflage

NIBIS© Kartenserver (2011): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2018): Bodenkundliche Feuchtestufe, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2019): Effektive Durchwurzelungstiefe, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (1982): Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2000): Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2018): Pflanzenverfügbares Bodenwasser, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (1982): Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2018): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000 – seltene Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2019): Sickerwasserrate, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2018): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000, Landesamt für Bergbau. - Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

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

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2022): Downloads zu NATURA 2000. Zugriff unter https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. – Hannover

**51. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 198 „Gewerbegebiet Rahling“
gemeinsamer Umweltbericht**

Stadt Varel (2004): Landschaftsplan Stadt Varel. Bearbeitet von Ingenieur- und Planungsbüro für Frei- und Siedlungsräume, Dipl.-Ing. Jobst Palandt. Hude

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 26.05.2023

i.A. M.Sc. Linda Auping

S:\Varel\11916_Varel_Friesland_Porzellan_B_Plan\05_B-
Plan\03_Satzung\Umweltbericht\2023_05_26_11916_gem_Umweltbericht.docx