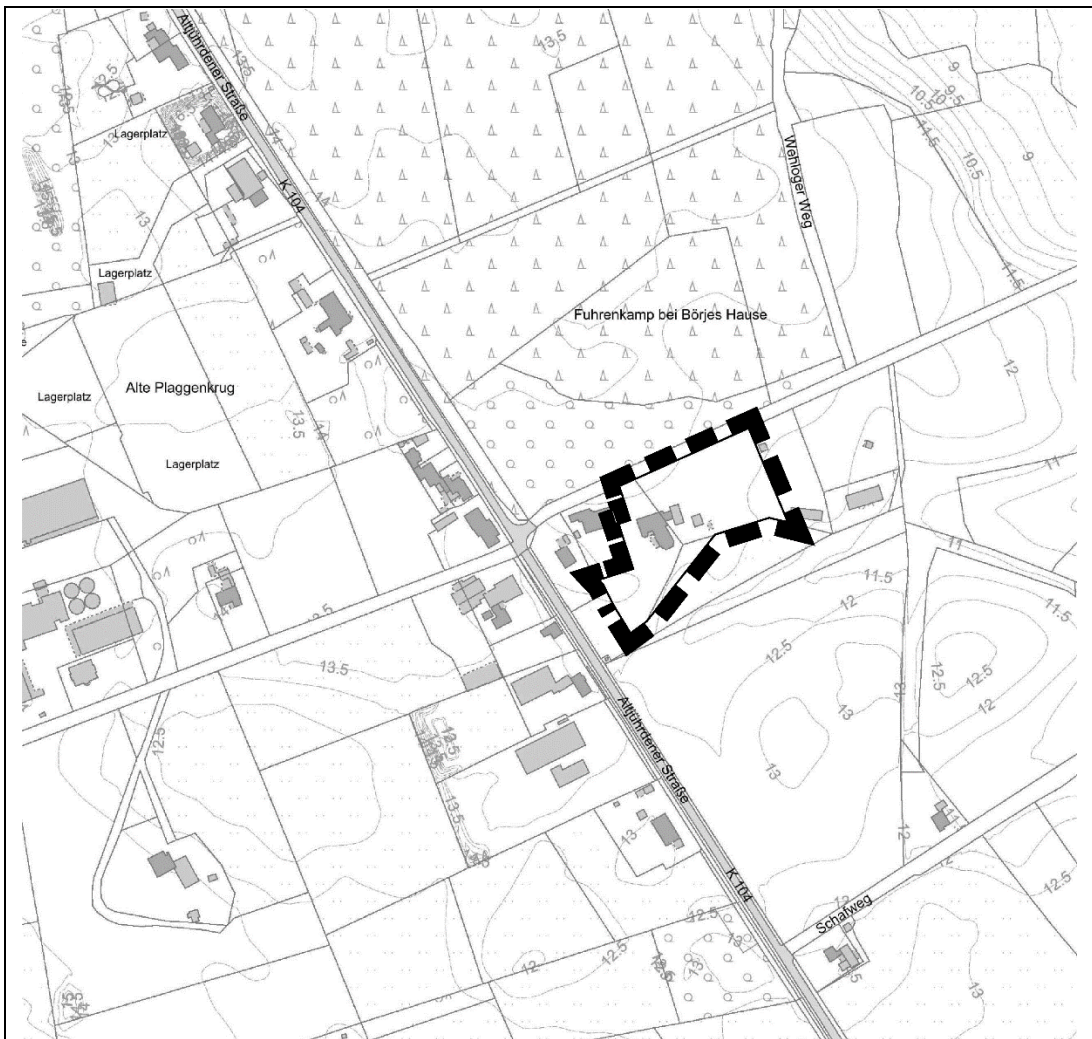




Stadt Varel

53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Plaggenkrugstraße“

Begründung



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND	7
3.2	ERSCHLIEBUNG	7
4	DARSTELLUNGEN	8
5	UMWELTBERICHT	9
5.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1.1	<i>Angaben zum Standort.....</i>	9
5.1.2	<i>Art und Umfang der Planung.....</i>	9
5.1.3	<i>Fläche - Bedarf an Grund und Boden.....</i>	9
5.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	9
5.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete.....</i>	9
5.2.2	<i>Fachbeiträge.....</i>	9
5.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
5.4	BESTANDSERHEBUNGEN BIOTOPTYPEN	10
5.5	SCHUTZGÜTER.....	13
5.5.1	<i>Boden.....</i>	13
5.5.2	<i>Tiere.....</i>	13
5.5.3	<i>Pflanzen.....</i>	13
5.5.4	<i>Wasser.....</i>	13
5.5.5	<i>Luft/Klima.....</i>	13
5.5.6	<i>Landschaftsraum und -bild.....</i>	13
5.5.7	<i>Biologische Vielfalt.....</i>	13
5.5.8	<i>Kultur- und Sachgüter.....</i>	13
5.5.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	14
5.6	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	14
5.6.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....</i>	14
5.6.2	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....</i>	14
5.6.3	<i>Besonders geschützte Biotop.....</i>	14
5.6.4	<i>Luftqualität.....</i>	14
5.7	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES.....	14
5.7.1	<i>Eingriff.....</i>	14
5.7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	16
5.7.3	<i>Planung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....</i>	16
5.7.4	<i>Bauphase.....</i>	16
5.7.5	<i>Alternativen - Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten</i> <i>16</i>	
5.7.6	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....</i>	17
5.7.7	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....</i>	17
5.7.8	<i>Abfälle.....</i>	17
5.7.9	<i>Abwässer.....</i>	17
5.7.10	<i>Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien.....</i>	17
5.8	ARTENSCHUTZ.....	17
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	19
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	19
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	19
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	19

6.5	STROMVERSORGUNG	19
6.6	TELEKOMMUNIKATION	19
7	HINWEISE.....	20
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	20
7.2	UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE	20
7.3	SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN/ ATLASTEN	20
7.4	KAMPFMITTEL	20
7.5	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ.....	20
7.6	VERFAHRENSBETREUUNG.....	20
7.7	KARTENGRUNDLAGE	21
8	VERFAHRENSSTAND	22

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Vareler Ortsteil Altjührden. Es umfasst mehrere Flurstücke, hier befindet sich ein großes Wohnhaus mit umfangreichen Gartenflächen und Gehölzbestand.

Ziel der Planung ist es in dem ehemaligen Wohnhaus eine Ferienanlage mit 7 Ferienwohnungen und 1 Physiotherapiepraxis zu verwirklichen. Zusätzlich wird es eine Verwaltungseinheit geben. Jede der Ferienwohnungen weist eine Küchenzeile und mindestens ein Bad auf, im Erdgeschoss ist eine Rezeption geplant. Das bestehende Gebäude wird äußerlich nicht verändert. Energetisch soll das Objekt den neuesten Ansprüchen gerecht werden.

Die Planungsabsicht erfordert ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein bebautes Grundstück bestehend aus mehreren Grundstücken südlich der Plaggenkrugstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

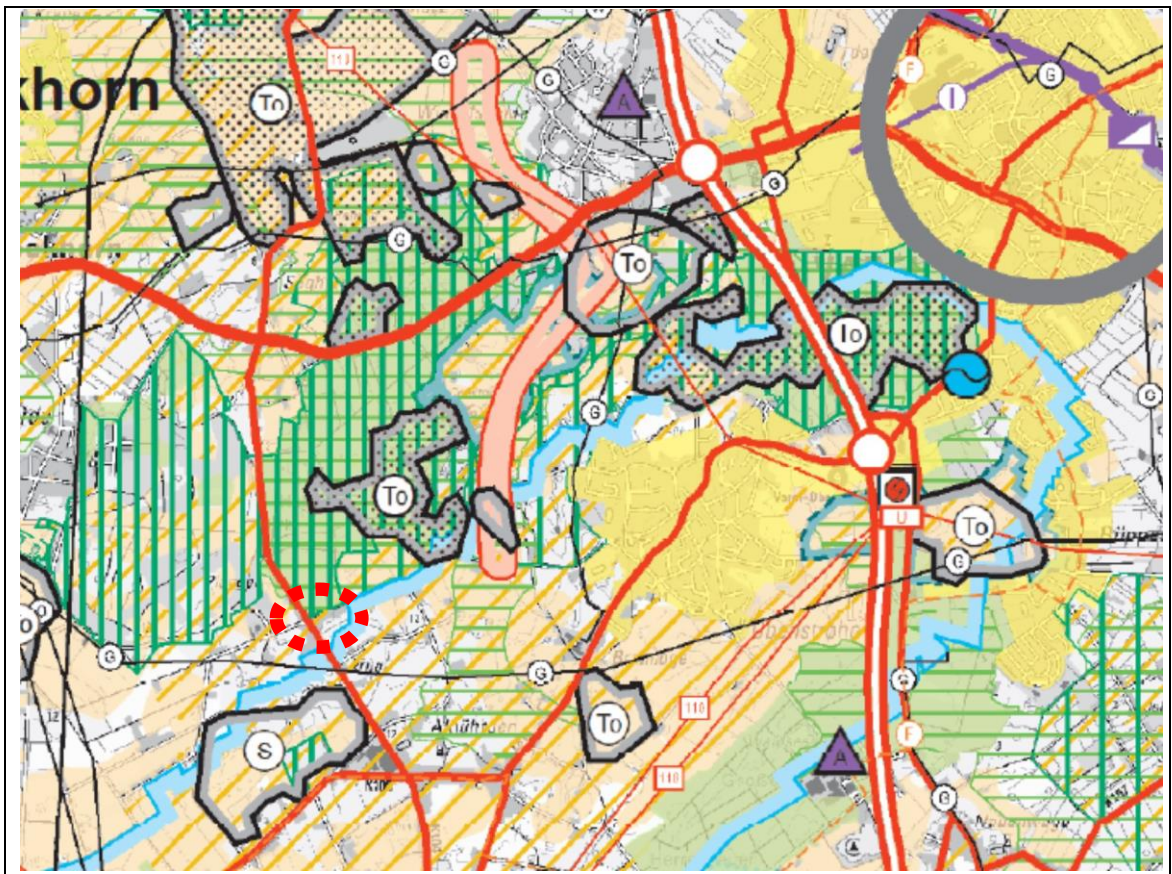
Die Stadt Varel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 als Mittelzentrum festgelegt.

Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung (Entwicklungsaufgabe Tourismus in Bezug auf das Nordseebad Dangast).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich. Es liegt direkt südlich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft und eines Vorbehaltsgebietes für landschaftsbezogene Erholung (Z). Zudem liegt es in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen (G).

Westlich verläuft eine Vorrangstraße von regionaler Bedeutung.

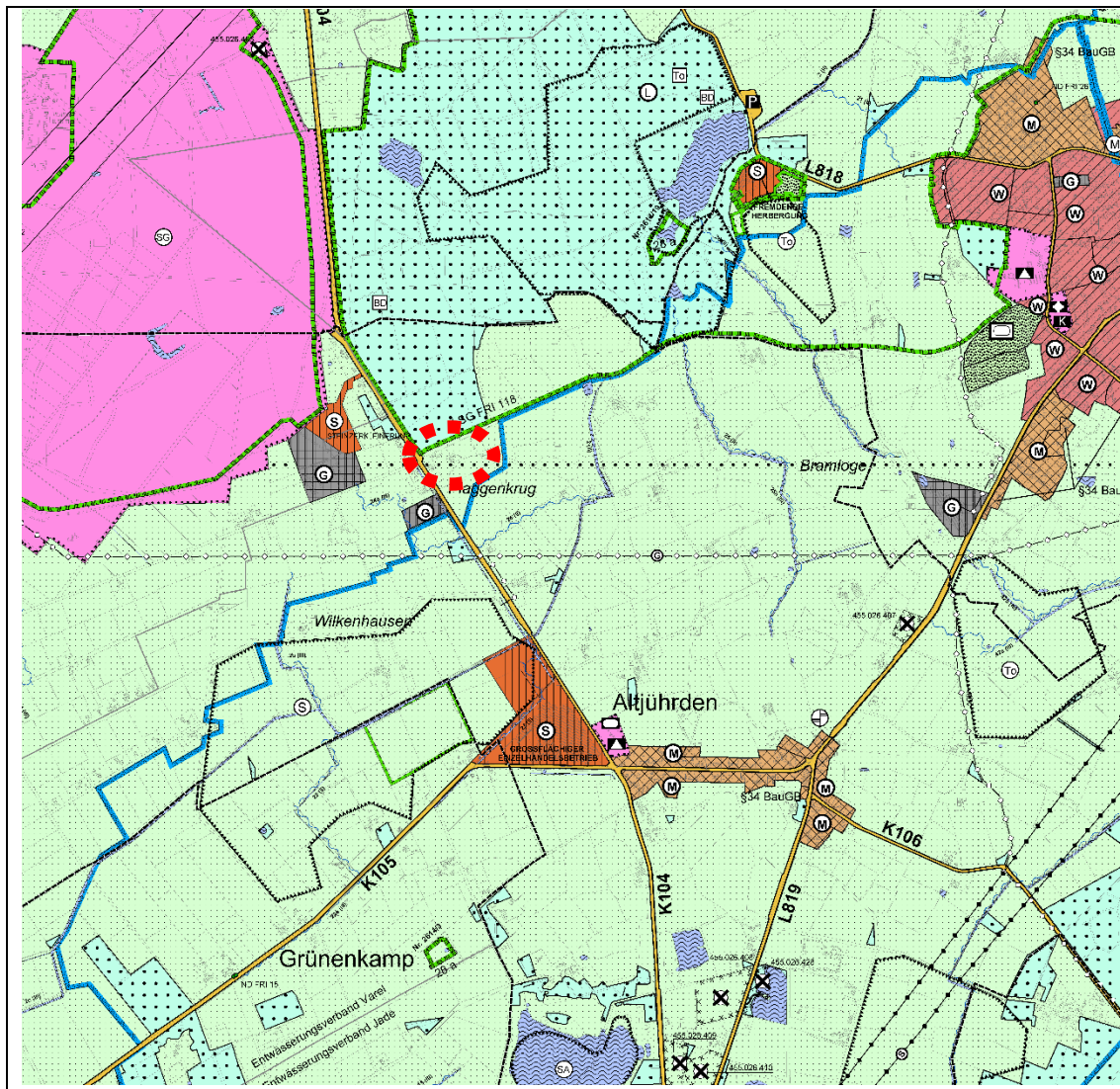
Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (Auszug)



Da es sich lediglich um eine bestandssichernde Überplanung handelt, ist diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Die Planungsabsicht für Ferienwohnen stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 263 geändert.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich als Gartengrundstück mit einem villenartigen Gebäude dar.

Gepflasterte Wege führten innerhalb des Grundstückes zum Einzelhaus, hier sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vorhanden. Zudem liegt ein Parkplatz östlich des Hauses. Beiderseits der gepflasterten Wege erstreckt sich Scherrasen. Teilweise befinden sich auf dem Grundstück dichte Gehölzbestände von begrenztem Umfang sowie eine alte Buche in der südwestlichen Ecke des Grundstückes.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich westlich ein weiteres Wohngrundstück an. Östlich und südlich liegen landwirtschaftliche Flächen, nördlich die Plaggenkrugstraße und dann anschließend ein Wald.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Plaggenkrugstraße erschlossen.

4 Darstellungen

Ziel der Planung ist es in dem ehemaligen Wohnhaus eine Ferienanlage mit 7 Ferienwohnungen und 1 Physiotherapiepraxis zu verwirklichen.

Entsprechend diesem Ziel wird für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung eine Sonderbaufläche „Ferienwohnen“ dargestellt.

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

5.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet stellt sich als Gartengrundstück mit einem villenartigen Gebäude, direkt an der Plaggenkrugstraße gelegen, dar.

Gepflasterte Wege führten innerhalb des Grundstückes zum Einzelhaus, es sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vorhanden. Beiderseits der gepflasterten Wege erstreckt sich Scherrasen. Teilweise befinden sich hier dichte Gehölzbestände geringer Größe und auch eine alte Buche (100 bis 150 Jahre, Stammdurchmesser ca. 120 cm) in der südwestlichen Ecke des Grundstücks.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich ein einzelnes Wohngrundstück an.

5.1.2 Art und Umfang der Planung

Planungsziel ist es im bestehenden Gebäude 7 Ferienwohnungen und Physiotherapiepraxis unterzubringen. Die Garten- und Grünbereiche werden durch die Planung nicht verändert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Plaggenkrugstraße.

5.1.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden

Für das Vorhaben werden keine neuen Flächen baulich in Anspruch genommen, es wird das Gebäude umgenutzt.

5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

5.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen.

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

Das sich nördlich des Plangebiets befindliche Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

5.2.2 Fachbeiträge

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme und –erhebung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

5.4 Bestandserhebungen Biotoptypen

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Frühjahr/Frühsummer im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2019) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

Um festzustellen, ob sich B-Plangebiet wertvolle und geschützte Biotope befinden, ist eine Kartierung der dortigen Biotoptypen vorgenommen worden. Die Biotoptypenkartierung wurde am 07.07.2023 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen nach VON DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Wetter: 18° bis 25° C, 0/8, SO 1-2. Die Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (Schutz, Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung) erfolgt ebenfalls nach VON DRACHENFELS (2019).

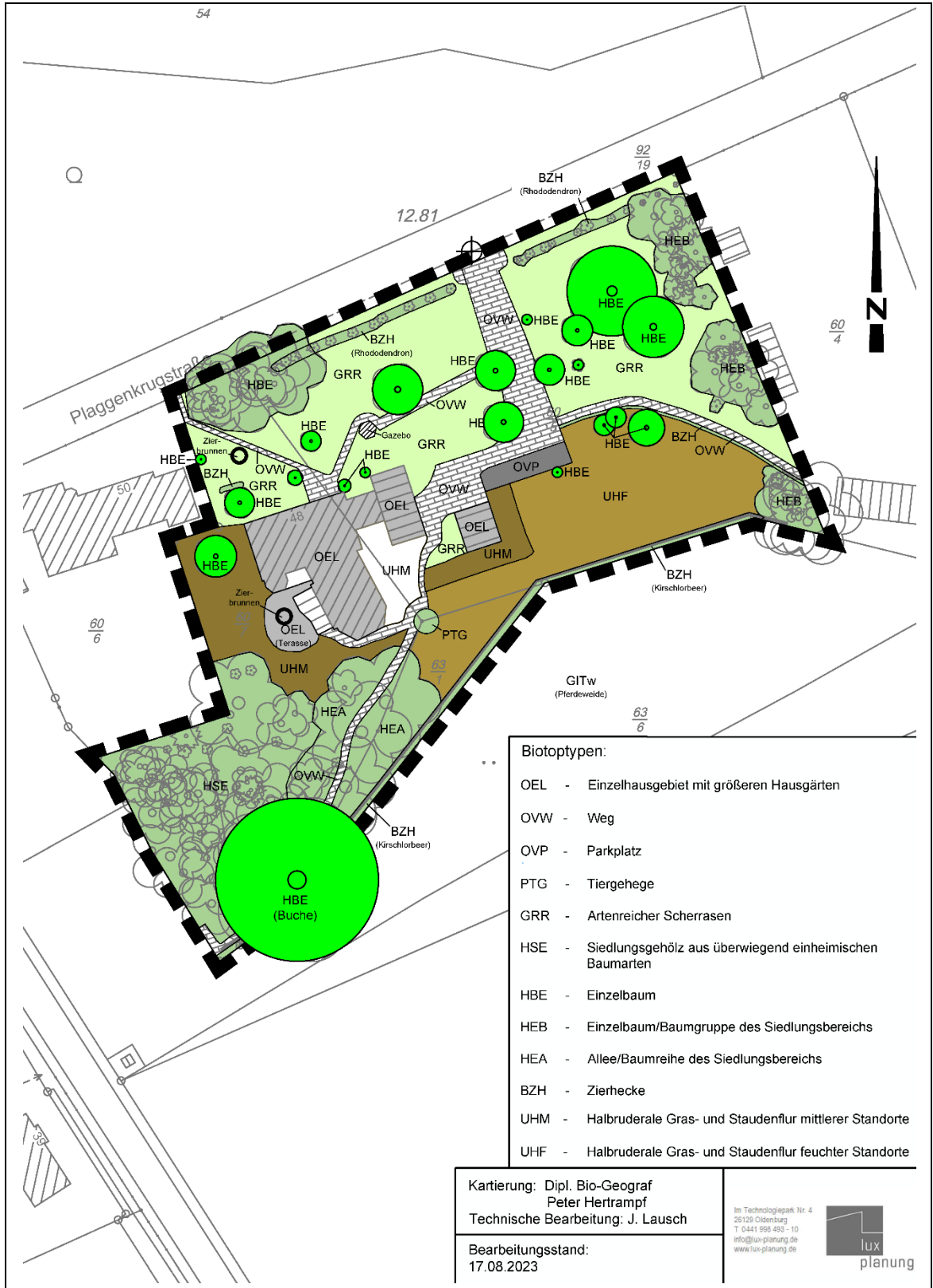
Ergebnis

Es wurden folgende Biotoptypen kartiert und zueinander abgegrenzt.

- | | |
|-----|---|
| OEL | Einzelhausgebiet mit größeren Hausgarten. |
| OVW | gepflasterte Wege führten innerhalb des Grundstückes zum Einzelhaus. |
| OVP | Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Ein Parkplatz liegt östlich des Einzelhauses |
| PTG | kleinere, meist private Tiergehege. Im betrachteten B-Plangebiet liegt eine Vogelvoliere südlich des Einzelhauses. |
| GRR | Es sind weniger intensiv genutzte und gepflegte, relativ artenreiche Rasenflächen. Beiderseits der gepflasterten Wege erstreckt sich artenreicher Scherrasen. |
| HSE | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten. Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe (bis 0,5 ha) im Siedlungsbereich, die keinem Wald- |

- oder Forsttyp zuzuordnen sind. Unterwuchs meist von nitrophilen Arten oder Zierpflanzen geprägt.
- HBE Einzelbaum, eine alte Buche (100 bis 150 Jahre, Stammdurchmesser ca. 120 cm) wächst in der südwestlichen Ecke des B-Plangebietes.
- HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches. Wächst verstreut im gesamten Plangebiet.
- HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches. Lineare Baumbestände an Wegen und Straßen des Siedlungsbereiches. Wächst im Südwesten des B-Plangebietes.
- BZH angepflanzte, regelmäßig beschnittene Zierhecken aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (für Zierzwecke, als Sicht- oder Lärmschutz). Eine Kirschlorbeerhecke wächst entlang der südlichen Begrenzung des B-Plangebietes. Weitere Zierhecken wachsen abschnittsweise entlang der gepflasterten Wege und eine Rhododendronpflanzung an der Plaggenkrugstraße innerhalb des Grundstückes.
- UHM Im Umfeld des Einzelhauses wachsen halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte. Festgestellte Arten: Brennnessel, Ampfer, diverse Süßgräser.
- UHF Halbruderales Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) mit der Flatterbinse (*Juncus effusus*) als Feuchtezeiger wachsen im südöstlichen Teilbereich des B-Plangebietes.

Biotopkartierung



5.5 Schutzgüter

5.5.1 Boden

Der Hausgarten mit dem vorhandenen Bewuchs wird durch die Planung nicht verändert. Insgesamt ist dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktion eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Vom Bodentyp handelt es sich laut NIBIS-Kartenserver (Bodenkarte BK 50) um Podsol mit Sanden.

Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung und Versiegelung des Bodens, es wird lediglich ein neuer Fahrradunterstand errichtet..

5.5.2 Tiere

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen in der Bestandssituation, da die Grünstrukturen fast vollständig erhalten werden.

Somit ergeben sich hier für die Fauna und Avifauna keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.

5.5.3 Pflanzen

Das Grundstück hat einen größeren Hausgarten mit intensiv genutzten, relativ artenreichen Rasenflächen. Randlich sind hier teilweise umfangreiche Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten vorhanden. Als Einzelbaum ist eine alte Buche und verschiedene Baumgruppen des Siedlungsbereiches zu nennen. Des Weiteren sind Zierhecken aus überwiegend einheimischen Gehölzarten vorzufinden.

5.5.4 Wasser

Auf dem Grundstück sind keine Gräben vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen.

5.5.5 Luft/Klima

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

5.5.6 Landschaftsraum und -bild

Das Plangebiet liegt auf der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest.

Aufgrund der aktuellen Bestandssituation wird dem Schutzgut Landschaft eine mittlere Bedeutung beigemessen, es findet durch die Planung keine Veränderung statt.

5.5.7 Biologische Vielfalt

Das Vorkommen der Biotoptypen wurde in den vorigen Kapiteln dargestellt.

5.5.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.5.9 Wechselwirkungen

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung kein spürbarer Wandel (Gebäude mit großem Garten) vollzieht.

Der Garten sowie der Baum- und Strauchbestand wird durch die Planung gesichert.

5.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck

5.6.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Im Umfeld befinden sich keine Gebiete des Natura 2000 Netzwerkes.

5.6.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

Das sich nördlich des Plangebiets befindliche Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.6.3 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes oder § 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vorhanden.

5.6.4 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

5.7 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.7.1 Eingriff

Durch die Überplanung wird die Bestandnutzung gesichert und in ihrer Bau- und Nutzungsstruktur nicht verändert. Die wichtigen Bäume und Gehölzbestände werden planungsrechtlich gesichert, ebenfalls die wesentlichen Gartenbereiche.

Bilanzierung

Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

Es wurden folgende Biotoptypen kartiert und zueinander abgegrenzt.

Einzelhausgebiet mit größeren Hausgarten OEL, gepflasterte Wege OVW, Abstellflächen für Kfz, OVP, Tiergehege (Vogelvoliere) PTG	Wertfaktor 0
intensiv genutzte, relativ artenreiche Rasenflächen /artenreicher Scherrasen GRR	Wertfaktor 1
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten HSE	Wertfaktor 3

Einzelbaum, eine alte Buche (100 bis 150 Jahre HBE)	Wertfaktor 4
Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches HEB	Wertfaktor 4
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches HEA	Wertfaktor 5
Zierhecken aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (u.a. Rhododendronpflanzung) BZH	Wertfaktor 2
halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte UHM	Wertfaktor 3
Halbruderales Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF)	Wertfaktor 3

Wertfaktor 5 – sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Sondergebiete Wertfaktor 0 /1
- Scherrassen/Grünflächen Wertfaktor 1
- Pflanzbindungsflächen mit HSE, HBE, HEB, HEA Wertfaktor 3
- Einzelbäume Wertfaktor 4

Tabelle Bestand und Planung

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Einzelhausgebiet, OEL, gepflasterte Wege OVW, Abstellflächen für Kfz, OVP(Vogelvoliere) PTG	2.150 / 0	0	Sondergebiet unverriegelt (40 %)	1.360 / 1	1.360
Rasen GRR	2.800 / 1	2.800	Sondergebiet versiegelt (60 %) einschl. Stellplatzflächen	2.040 / 0	0
Bäume, Baumreihen HEB/HEA/HBE	1.400 / 4	5.600	Pflanzbindungsflächen mit HSE/HBE/HEB/HEA	3.550 / 3	10.650
Zierhecke BZH	400 / 2	800	Grünflächen	2.900 / 1	2.900
Ruderales Gras- und Staudenflur UHM, UHF	2.000 / 3	600	Einzelbäume im Norden HBE	200 / 4	800
Siedlungsgehölz HSE	1.300 / 3	3.900			
Summe	10.050 m²	13.700	Summe	10.050 m²	15.710
Kompensationsüberschuss:					2.010 WE

Es ergibt sich kein Kompensationsdefizit.

5.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zur Vermeidung beschränken sich die Baumöglichkeiten auf die Bestandsgebäude, die Grünstrukturen werden zudem gesichert.

5.7.3 Planung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Aus der Planung resultieren keine Veränderungen hinsichtlich Natur und Landschaft.

5.7.4 Bauphase

Es finden nur Umbaumaßnahmen statt. Während der Bauphase sind gewisse Lärmeinwirkungen auf die benachbarten Wohnhäuser zu erwarten. Punktuell kann es zu Störungen der Avifauna kommen.

5.7.5 Alternativen - Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit einer Bestands-Wohnnutzung zu rechnen.

Bei einer Bestandsnutzung wäre die Nutzungsintensität auf dem Grundstück geringer.

5.7.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

5.7.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es sind keine Monitoring-Maßnahmen vorgesehen.

5.7.8 Abfälle

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

5.7.9 Abwässer

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Das Abwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

5.7.10 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

5.8 Artenschutz

Da großen Bestandsbäume und -gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist mit der Planung keine Beseitigung von sonstigen Bäumen und Gehölzen verbunden. Somit sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240) ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen 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 Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt geregelt: Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 – 2400 Kelvin und einem maximalen Wert von 2.700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Varel möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung eine Bestandsüberplanung ermöglichen.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass sich durch die Bestandsüberplanung keine Eingriffe im Plangebiet ergeben. Durch den Erhalt der wesentlichen Baum-Strauch-Strukturen wird zudem den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Da es sich um eine Bestandsüberplanung ohne zusätzliche Versiegelung handelt, ändert sich die Situation zu Oberflächenentwässerung nicht.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

6.3 Abfallentsorgung

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

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3, Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

7.2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/205766-15 oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baufeldfreimachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen und ist der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

7.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

7.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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

7.6 Verfahrensbetreuung

Das Bebauungsplanverfahren wird durch das Planungsbüro lux planung betreut.

7.7 Kartengrundlage

Es wird die amtliche Karte 1:5000 (AK5) der verwendet.

8 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am ... 2023 die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... 2024 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2024 bis ... 2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2024 die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

L.S.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 05.11.2024

M. Lux - Dipl. Ing. -