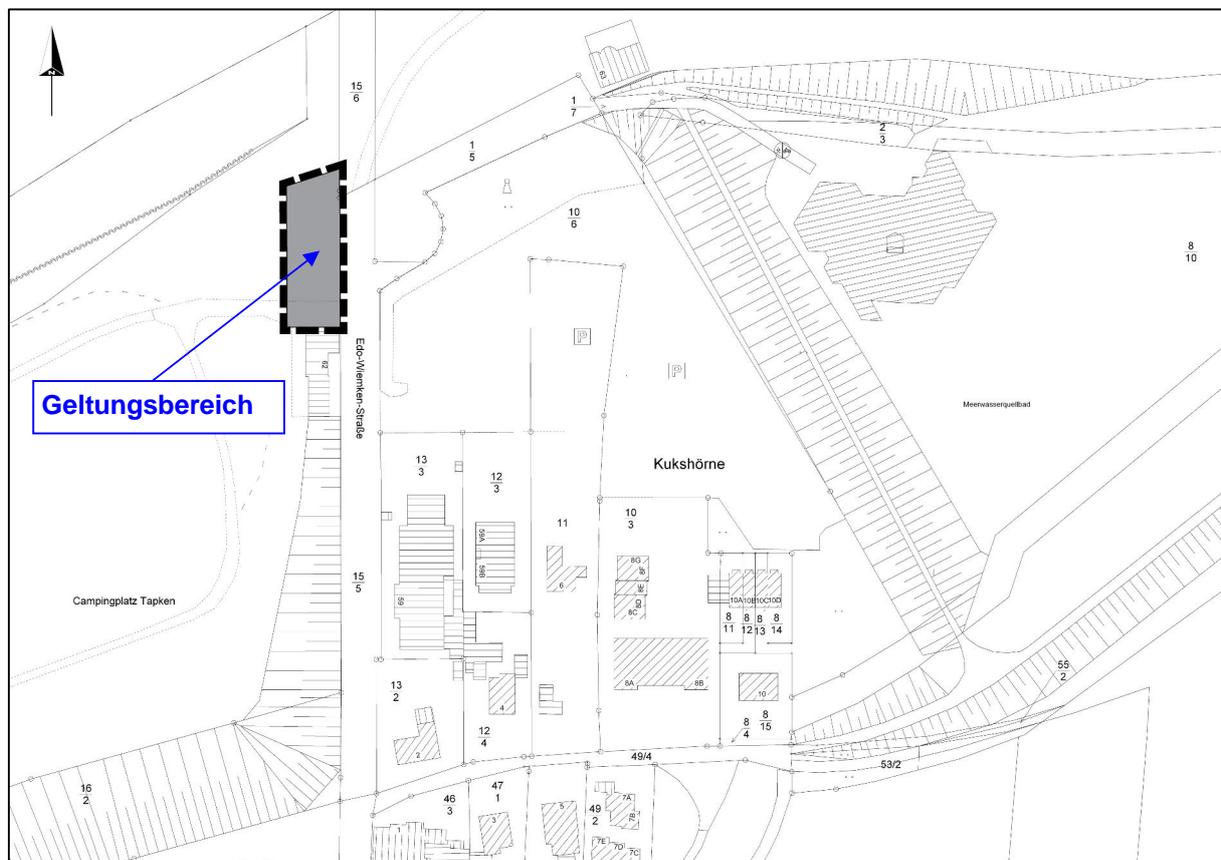




Bebauungsplan Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Begründung (Teil 1)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 23.11.2015



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

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

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Rechtlicher Rahmen	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2.2 Planungsrechtliche Situation	1
2.3 Bestandssituation	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	5
3.2 Städtebauliche Zielsetzung	5
4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
4.1 Bauflächen	6
4.2 Verkehrsflächen	8
5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	9
5.1 Raumordnung	9
5.2 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz	9
5.3 Verkehrliche Anbindung	11
5.4 Küstenschutz	11
5.5 Immissionsschutz	12
5.6 Wasserwirtschaft	12
5.7 Versorgungseinrichtungen	14
5.8 Bodenschutz / Abfallwirtschaft	14
5.9 Überflutungsgebiet	15
5.10 Bau- und Bodendenkmalschutz	15
5.11 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	15
5.12 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16
5.13 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17
5.14 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
6. Planungsalternativen	18
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	18
8. Flächenbilanz	19
9. Verfahrensablauf	19

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtlicher Rahmen

Verfahrensgrundlage für diesen Bebauungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand März 2015), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 931815), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt. Die genaue geometrische Einordnung des räumlichen Geltungsbereiches in die ALK erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich der Wendeanlage der *Edo-Wiemken-Straße* im Ortsteil Varel-Dangast. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 16/1 (Vorhabenfläche) der Flur 1, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 0,077 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2012)

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z. B. Gymnasien, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen. Der Jadebusen ist Teil eines großräumigen Natura 2000 Gebietes.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) für den Landkreis Friesland wird der Stadt Varel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Mittelzentren sind so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt wird. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg im Süden und Wilhelmshaven im Norden.

Weiterhin obliegt der Stadt Varel die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Gemäß RROP ist deshalb durch bedarfsgerechte und geeignete Maßnahmen des Städtebaus ein zukunftsorientiertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei sind Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere die Zuordnung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgungseinrichtungen anzuwenden.

Als weitere Schwerpunktaufgabe hat die Stadt Varel die „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ übertragen bekommen. Hier soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten bereitgestellt werden.

Darüber hinaus erfolgt im RROP für das Stadtgebiet Varel die Zuordnung der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“, was zur Folge hat, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist. Dem Ortsteil Varel-Dangast ist die „Besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugeordnet. Mit der ergänzenden Darstellung des Sportboothafens erhält der Standort eine Gewichtung in Richtung Freizeit und Erholung.

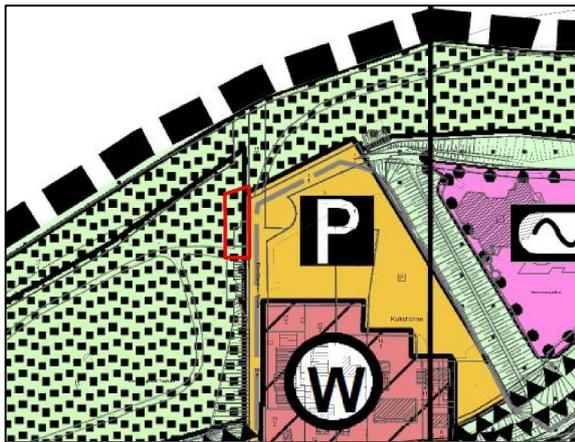


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 liegt nördlich des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast in einem Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Südlich der Siedlungsflächen schließt sich ein Vorsorgegebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert wird.

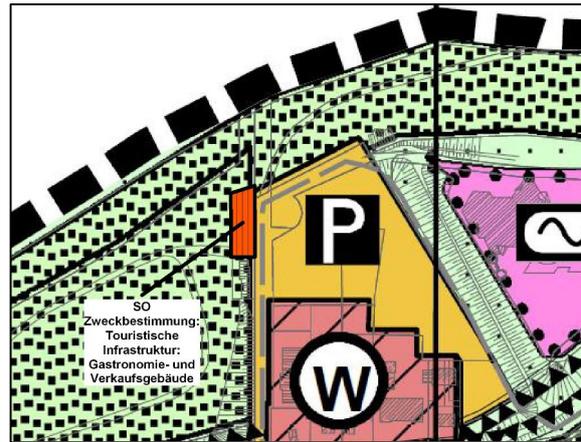
Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt; ein Entwurf liegt allerdings noch nicht vor.

Vorbereitende Bauleitplanung

Derzeit deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.



Flächennutzungsplan 2006



Entwurf der 24. FNP - Änderung

Da nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 24. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

2.3 Bestandssituation

Wie aus den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen ist, sind die vom Vorhaben betroffenen Flächen derzeit noch Teil eines Campingplatzes. Hier befinden sich im mittleren Teil provisorische Befestigungen für mobile Verkaufsstände. Außerdem ist ein kleines Funktionsgebäude vorhanden. Der südliche Bereich wird von der Hauptzufahrt zum Campingplatz eingenommen.

Ansonsten sind Scherrasenflächen vorzufinden, in die vereinzelt befestigte Wohnwagenstellplätze eingebettet sind. Auf dem Vorhabengelände stehen zwei jüngere Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 cm.

Westlich und nördlich schließen sich weitere Campingplatzflächen an, die ebenfalls Scherrasen und befestigte Stellplätze aufweisen. An der Ostseite grenzt das Plangebiet direkt an die *Edo-Wiemken-Straße* an. Südlich der Vorhabenfläche befindet sich das Empfangsgebäude des Campingplatzes, dem auch ein Kiosk angegliedert ist.

Das Plangebiet liegt auf dem Dangaster Geestrücken, der aufgrund dieser topografischen Besonderheit derzeit nicht von einem Seedeich geschützt werden muss. Bei besonders heftigen Sturmfluten kann es aber am Vorhabenstandort zu Überschwemmungen kommen. Weiterhin gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014.



Mit der *Edo-Wiemken-Straße* besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an das örtliche Straßennetz anzubinden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

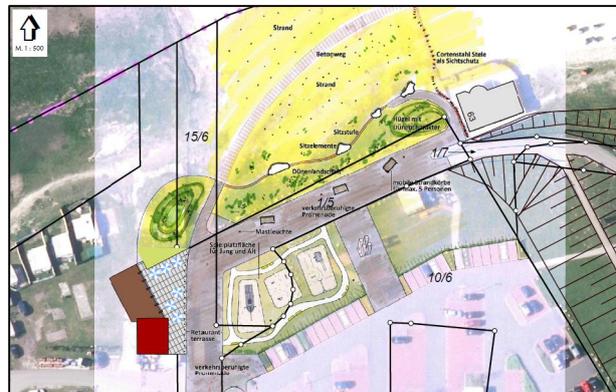
Die Vorhabenträgerin betreibt seit vielen Jahren den Campingplatz an der *Rennweide*, der sich bis an den Rand des Jadebusens erstreckt. Zwecks Attraktivitätssteigerung der Einrichtung ist der Bau eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes vorgesehen. Auch die Urlauber aus anderen Einrichtungen und die Tagesgäste sollen für das neue Angebot der touristischen Infrastruktur gewonnen werden.

Das neue Gebäude auf der Vorhabenfläche wird eine Backwarenverkaufsstelle mit angeschlossenem Café, einen Imbissbetrieb sowie Funktionsräume zum Betrieb der genannten Einrichtungen und des angrenzenden Campingplatzes umfassen. Zur *Edo-Wiemken-Straße* hin ist eine Terrasse für die Außengastronomie geplant. An der Südseite des Gebäudes sind vier Stellplätze für Kunden vorgesehen, die über die Hauptzufahrt zum Campingplatz angefahren werden können.

Ausführliche Erläuterungen zum Projekt sind der im Anhang beigefügten Vorhabensbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

3.2 Städtebauliche Zielsetzung

Ein Ziel der Ortsentwicklung für Dangast besteht darin, den Küstenstreifen westlich des neuen Weltnaturerbeportals attraktiver zu gestalten. Schon im Rahmen der Dorferneuerung wurden hierzu Überlegungen angestellt. Danach soll zwischen der Nordspitze der *Edo-Wiemken-Straße* und dem Weltnaturerbeportal eine neue Promenade entstehen, der vorgelagerte Sandstrand gestalterisch aufgewertet werden und die Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs neu geregelt werden. Die nebenstehende Skizze zeigt einen ersten Vorentwurf (Verfasser: Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel, Mai 2015) zur geplanten Umgestaltung.



Einbezogen in die Planung wird auch die Fläche nördlich der Hauptzufahrt zum Campingplatz, da hier in der Sommersaison mobile Verkaufsstände stehen, die einen eher provisorischen Charakter ausstrahlen und deshalb mit der geplanten Aufwertung des Strandbereiches nicht kompatibel sind. Für die Erreichung des Planungszieles wäre hier ein fester und architektonisch an die Umgebung angepasster Baukörper sinnvoller. Dieser würde als westliche Begrenzung der neuen Promenade fungieren.

Mit dem geplanten Bau eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes trägt die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Umgestaltungskonzeptes für den o. a. Küstenabschnitt bei. Da mit der Errichtung des Gastronomie- und Verkaufsgebäudes ein Beitrag zur Attraktivitätssteige-

rung des Strandbereiches geleistet wird, unterstützt die Stadt Varel das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 beschlossen.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes in der touristischen Kernzone in Dangast
- Berücksichtigung der Belange der örtlichen Wirtschaft,
- Steuerung der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen.

4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Planbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen wie folgt weiter konkretisiert:

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. eine Backwarenverkaufsstelle mit angeschlossenem Café mit einer Grundfläche von maximal 70 qm,
2. ein Imbissbetrieb mit einer Grundfläche von maximal 80 qm,
3. eine Terrasse für die Außengastronomie und
4. Funktionsräume zum Betrieb der oben angeführten Einrichtungen sowie des benachbarten Campingplatzes.

Mit den zulässigen Nutzungen wird zum einen den Bauabsichten der Vorhabenträgerin entsprochen, zum anderen wird mit den Vorgaben zur maximalen Grundfläche der einzelnen Einrichtungen das Vorhaben auf ein für den Standort verträgliches Maß begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet soll die bauliche Anlage mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Somit wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen des Projektes wird auf die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet. Stattdessen wird gemäß des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt und in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt geregelt:

Nr. 2 Grundfläche

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ darf die Grundfläche des Gebäudes, der Terrasse, der Stellplätze und der sonstigen Erschließungswege zusammen maximal 500 qm betragen.

Für das Gastronomie- und Verkaufsgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m vorgegeben. Die gewählte Gebäudehöhe entspricht zum einen den Planungen der Vorhabenträgerin, zum anderen passt sich dieses Höhenmaß an die südlich angrenzenden Funktionsgebäude (Kiosk, Empfangsgebäude) des Campingplatzes an.

Die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes wird mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 3 wie folgt geregelt:

Nr. 3 Gebäudehöhe

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

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Beim Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn der Edo-Wiemken-Straße anzunehmen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.

Überbaubarer Bereich

Es wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der für die Realisierung des geplanten Gebäudes ausreichend dimensioniert ist. Der Bauteppich wird mit einer Baugrenze eingefasst.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Damit die neue bauliche Anlage sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes in die bestehende Bebauung harmonisch einfügt, sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 und 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung vor.

Während im § 1 der Geltungsbereich definiert wird, regelt der § 2 die Fassadengestaltung des Gebäudes. Ziel dabei ist es, dass das Gebäude deutlich als roter Klinkerbau wahrgenommen wird. Dieses Gestaltungselement prägt die historische Dangaster Bebauung und fand auch beim neuen Weltnaturerbeportal Anwendung. Nachfolgend werden die Örtlichen Bauvorschriften dokumentiert.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“.

§ 2 Fassadengestaltung

Die südliche, westliche und nördliche Außenwand des zu errichtenden Gebäudes sind in Mauerwerk zu errichten. Dabei ist ein dunkelroter Klinkerstein (angelehnt an die RAL-Töne 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verwenden. Das Aufbringen von Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton (angelehnt an die RAL-Töne 7000, 7001, 7005, 7023, 7030, 7036, 7038, 7040, 7042) ist bis zu einem Anteil von 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Bei der östlichen Außenwand des zu errichtenden Gebäudes ist der Sockel unterhalb der Fensterfront mit einem dunkelroten Klinkerstein (angelehnt an die RAL-Töne 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verblenden. Über den Fenstern und Türen ist das Aufbringen von Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton (angelehnt an die RAL-Töne 7000, 7001, 7005, 7023, 7030, 7036, 7038, 7040, 7042) zulässig.

4.2 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes eine rund 50 qm große Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen. Hier können vier Kundenparkplätze realisiert werden, die für die vorgesehenen Nutzungen ausreichen.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (Stellplatzerlass) ist bei Gaststätten von örtlicher Bedeutung pro 8 bis 12 Sitzplätze ein Einstellplatz vorzusehen, wobei hiervon 75 Prozent für Besucherinnen und Besucher bestimmt sind. Bei den geplanten 32 Sitzplätzen in den beiden Gastronomieeinheiten ergibt sich somit ein Bedarf an 2 Einstellplätzen für die Gäste. In den Sommermonaten erhöht sich der Bedarf auf 4 Einstellplätze, da dann auch auf der Terrasse Sitzplätze angeboten werden.

Die angesprochenen Stellplätze sollen über die Hauptzuwegung des Campingplatzes erschlossen werden. Deshalb wird der relevante Streckenabschnitt der Zuwegung mit in den Bebauungsplan aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ ausgewiesen.

5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

5.1 Raumordnung

Im Kapitel 2.2 wurden bereits die Ziele der Raumordnung vorgestellt. Der vorgesehene Planungsinhalt berücksichtigt diese Vorgaben. Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsbauwerke“ wird zum einen die Zukunftsfähigkeit des Campingplatzes unterstützt, zum anderen werden Voraussetzungen geschaffen, die touristische Entwicklung des Nordseebades Dangast insgesamt zu fördern. Damit wird insbesondere der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ entsprochen, die dem Ortsteil Varel-Dangast zugeordnet ist.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 erfolgt für einen Bereich, der bereits heute intensiv für die Naherholung und den Tourismus genutzt wird.

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

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 218 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

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

Durch die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung

nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

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

Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung). Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 240 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Die Vorhabenträgerin wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zum anstehenden Bebauungsplan erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 4. Diese lautet wie folgt:

Nr. 4 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 zugeordnet.

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

5.3 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt direkt an der *Edo-Wiemken-Straße*, die als Haupteerschließungsachse in Dangast fungiert. Somit ist eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichergestellt. Da die geplante Gastronomie- und Verkaufseinrichtung als Gäste in erster Linie diejenigen anspricht, die sich sowieso schon in Dangast aufhalten, sei es als Urlauber, Tagesgast, Kurgast oder als Einheimische, ist nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Der zu erwartende Zielverkehr zur Vorhabenfläche wird sich mit dem allgemeinen Verkehr auf der *Edo-Wiemken-Straße* mischen.

5.4 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2014 (Deichvorlandverordnung).

Gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung ist es grundsätzlich ganzjährig verboten, Anlagen jeglicher Art, auch baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen dauerhaft zu errichten oder wesentlich zu verändern. Allerdings sieht der § 6 der Verordnung die Möglichkeit einer Befreiung von diesem Verbot vor. Danach kann die untere Deichbehörde nach Anhörung des zuständigen Trägers der Deicherhaltung, des Erhaltungspflichtigen der Schutzwerke und des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten Befreiungen gewähren. Die Befreiung kann widerruflich unter Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Auflagenvorbehalts zugelassen werden. Eine Befreiung ist zu erteilen für die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von baulichen Anlagen, soweit ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde.

In der Begründung zur Deichvorlandverordnung wird auf die Möglichkeit der Befreiung näher eingegangen. Danach obliegt es der unteren Deichbehörde, geplante Anlagen im Deichvorland auf ihr Gefährdungspotenzial für den Küstenschutz zu prüfen und zu beurteilen.

Die Befreiung **kann** erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher touristischer oder gewerblicher Art, notwendig ist oder der Vollzug der Verordnung im Einzelfall zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Betroffenen führen würde und dies mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist. Die Befreiung **ist** zu erteilen, wenn die bauliche Anlage bereits bauplanerisch und bauordnungsrechtlich gewürdigt wurde.

Die Vorhabenträgerin wird daher für die Umsetzung des Vorhabens bei der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung stellen.

Für die Realisierung des Vorhabens spricht, dass im Rahmen der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Dangast das Ziel entwickelt wurde, den Bereich zwischen Weltnaturerbeportal und dem privaten Campingplatzgrundstück der Antragstellerin als so genannten „Schnupperstrand“ neu zu gestalten.

Ein wichtiger Aspekt dabei ist es, den Bereich der mobilen Verkaufsstände neu zu beordnen. Durch die Errichtung eines festen und ansprechend gestalteten Verkaufsbauwerkes würde ein markanter Endpunkt der künftigen Promenade entlang des neuen Schnupperstrandes entstehen. Gleichzeitig wird der dahinter liegende Campingplatz optisch abgeschirmt. Eine Neuordnung und Neugestaltung, des derzeit noch von mobilen Verkaufsständen bestanden Arealen würde den Strandbereich westlich des Weltnaturerbeportals gestalterisch deutlich aufwerten. Damit liegt der Bau des Gastronomie- und Verkaufsbauwerkes nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Interesse. Da das Bauvorhaben außendeichs liegt, trägt die Vorhabenträgerin das private Risiko und wird daher die Gebäude sturmflutsicher herstellen und erhalten.

Das betroffene Grundstück befindet sich derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden u. a. die untere Deichbehörde beim Landkreis Friesland, der II. Oldenburgische Deichband und die Nationalparkverwaltung um Stellungnahme zu dem Vorhaben gebeten. Insbesondere ist das Gefährdungspotenzial der Baumaßnahme für den Küstenschutz zu prüfen und zu beurteilen.

5.5 Immissionsschutz

Das Vorhaben wird in einem, durch die Dangaster Haupterschließungsstraße lärmvorbelasteten Bereich errichtet. Die Verkehrsstärke auf dem Abschnitt der *Edo-Wiemken-Straße*, der das Plangebiet tangiert, liegt in der Sommersaison an Wochentagen bei 3.700 bis 4.300 KFZ/Tag. An den Wochenenden befahren bis zu 5.000 KFZ/Tag den relevanten Streckenabschnitt (vgl. Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast; Februar 2015, Verfasser: INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM UND TJARDES GBR, SCHORTENS).

Der dadurch erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings ist mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet auch der Schutzanspruch entsprechend gering, da dieses aufgrund der angestrebten Nutzung einem Kerngebiet (MK) entspricht. Da auf der *Edo-Wiemken-Straße* eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt und im geplanten Gebäude keine Wohnräume oder sonstige besonders geschützte Nutzungen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorgesehen sind, ist von einer Verträglichkeit mit dem bestehenden Verkehrslärm auszugehen.

5.6 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Oberflächenentwässerung

Direkt entlang des Vorhabenstandortes im Straßenraum der *Edo-Wiemken-Straße* verläuft ein Regenwasserkanal des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). An diese Rohrleitung (DN 300) ist bereits das bestehende Funktionsgebäude im Eingangsbereich zum Campingplatz angeschlossen. Es ist vorgesehen, dass auch das neue Gastronomie- und Verkaufsgebäude in den vorhandenen Regenkanal entwässert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Vorhabenfläche soll auch an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angebunden werden. Westlich des bestehenden Empfangsgebäudes des Campingplatzes ist bereits ein Kleinpumpwerk vorhanden, an das auch das neue Gebäude angeschlossen werden soll. Von dort wird das Schmutzwasser in ein Schachtbauwerk gepumpt, das sich rund 100 m südlich des Plangebietes in der *Edo-Wiemken-Straße* befindet.

Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt.

Wasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet soll an das vorhandene Trinkwassernetz des OOWV angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Für den Anschluss an das Trinkwassernetz befindet sich rund 42 m südlich des neuen Gebäudes eine Anschlussmöglichkeit im westlichen Seitenraum der *Edo-Wiemken-Straße*.

Die leitungsabhängige und leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wird im Zusammenwirken der Stadt Varel, dem OOWV und der örtlichen Feuerwehr rechtzeitig vor Baubeginn geregelt.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Solebohrung

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Kurverwaltung Dangast ist über die anstehende Bauleitplanung informiert.

5.7 Versorgungseinrichtungen

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Das Plangebiet soll an das Elektrizitäts- und Erdgasversorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen werden. Für Gas besteht eine Anschlussmöglichkeit im Bereich des Empfangsgebäudes des Campingplatzes, eine Stromleitung verläuft an der Ostseite der *Edo-Wiemken-Straße*. Es ist weiterhin vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG vornehmen zu lassen.

5.8 Bodenschutz / Abfallwirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitere Bodenversiegelungen im Planbereich vorbereitet. Allerdings sind nur bereits durch anthropogene Nutzungseinflüsse überprägte Böden ohne besondere Bedeutung betroffen.

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage, so dass für das Vorhaben keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Außerdem wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad auf insgesamt 500 qm begrenzt. Somit entspricht die Stadt Varel den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt 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).

5.9 Überflutungsgebiet

Das Plangebiet liegt zwar erhöht auf einem Geestrücken, wird aber nicht zusätzlich durch einen Deich geschützt. Deshalb ist der Vorhabenstandort nicht als gänzlich sturmflutsicher einzustufen. Bei dem geplanten Vorhaben sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt ist im Bebauungsplanvorentwurf enthalten.

5.10 Bau- und Bodendenkmalschutz

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

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.11 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde

Aus der Sicht der unteren Deichbehörde bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der NLWKN, Betriebsstelle Brake, beteiligt werden sollte.

Diesem Hinweis wird gefolgt. Der NLWKN, Betriebsstelle Brake wird auch weiterhin am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Landkreis Friesland - Untere Naturschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch auszuarbeiten sind.

Diesem Hinweis wird gefolgt. In der hier vorliegenden Entwurfssfassung werden der Standort und die Art der ökologischen Aufwertung der externen Kompensationsmaßnahme benannt. Siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.2.3 des Umweltberichtes.

II. Oldenburgischer Deichband

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutz der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2014 (Deichvorlandverordnung) liegt und es werden die rechtlichen Konsequenzen aufgezeigt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher bei der unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung zu stellen.

Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich der Lage im Geltungsbereich der Deichvorlandverordnung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Deichvorlandverordnung stellen.

Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Es werden Hinweise hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Ableitung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser vorgebracht.

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt. Hinsichtlich der konkreten Regelungen zum Einbau von Einrichtungen zum Brandschutz wird seitens der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

Niedersächsischer Heimatbund

Da das Planvorhaben eine aus touristischen Gründen wünschenswerte Verbesserung mit sich bringt, und der Eingriff in den Naturhaushalt gering ist, werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Allerdings wird diese Aussage unter der Maßgabe gemacht, dass im Rahmen der noch ausstehenden externen Kompensation eine aus Sicht des Niedersächsischen Heimatbundes befriedigende Lösung gefunden wird.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der hier vorliegenden Entwurfsfassung werden der Standort und die Art der ökologischen Aufwertung der externen Kompensationsmaßnahme benannt. Siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.2.3 des Umweltberichtes.

5.12 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.08.2015 eine Informationsveranstaltung angeboten, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen. Zu der Veranstaltung sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen. Es liegen auch keine schriftlichen Stellungnahmen vor.

5.13 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

II. Oldenburgischer Deichband

Seitens des II. Oldenburgischer Deichbandes wurde eine Stellungnahme abgegeben, die sich inhaltlich mit der deckt, die sie bereits im Rahmen der frühzeitigen TöB - Beteiligung an die Stadt übersandt hat.

Hierzu hat die Stadt Varel bereits eine Abwägung durchgeführt (siehe Seite 16 dieser Begründung).

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird angeregt, die Kurverwaltung Dangast direkt am Verfahren zu beteiligen, da in deren Trägerschaft eine Tiefbohrung (Solebohrung) erfolgt ist. So können ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Der Anregung ist die Stadt Varel bereits gefolgt. Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbestorts und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Konflikte aufgrund einer räumlichen Nähe sind nicht zu befürchten.

OOWV Brake

Es wird auf die Stellungnahme vom 07.09.2015 verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit die damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Die in der Stellungnahme vom 07.09.2015 aufgeführten Anregungen und Hinweise wurden bereits in die Fassung zur öffentlichen Auslegung eingestellt bzw. werden bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK)

Es wird erneut angeregt, gemeinsam mit den örtlichen touristischen Leistungsträgern ein touristisches Leitbild aufzustellen. Das Leitbild sollte die Ziele und Visionen der zukünftigen touristischen Entwicklung aufzeigen und als Orientierungsrahmen für die örtlichen Unternehmen im Beherbergungsgewerbe dienen. In diesem Zusammenhang könnte zudem ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der Grundlage und Planungshilfe für künftige tourismuspolitische Entscheidungen in Dangast und darüber hinaus sein könnte.

Die Anregung wird von der Stadt Varel zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel es zum aktuellen Zeitpunkt nicht für gegeben ansieht, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast abgelehnt.

5.14 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der planungsrechtlichen Vorbereitung der Errichtung eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes in der touristischen Kernzone in Dangast, wurden keine Planungsalternativen entwickelt.

Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird einer ortsansässigen Anbieterin touristischer Infrastruktur (Campingplatz) die Möglichkeit eröffnet, das touristische Angebot in Dangast weiter auszubauen. Damit wird ein Beitrag zur Standortsicherung des Nordseebades Dangast geleistet.

Durch die Realisierung des Bebauungsplaninhaltes wird es nur zu einer sehr geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen. Dieses weist bereits durch die *Edo-Wiemken-Straße* und den angrenzenden städtischen Sammelparkplatz eine Lärmvorbelastung auf. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Eine relevante Veränderung des Ortsbildes wird der Bau des Gastronomie- und Verkaufsgebäudes nicht mit sich bringen. Zum einen ersetzt der Bau die dort bislang vorhandenen mobilen Verkaufsstellen, zum anderen ist er so dimensioniert, dass er sich dem näheren bebauten Umfeld anpasst bzw. unterordnet. Auch hinsichtlich der Gestaltung werden Regelungen getroffen, die eine harmonische Einfügung in die touristische Kernzone sicherstellen.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Da sich in relevanter Entfernung zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden, wird es zu keinen unzuträglichen Geruchsbelastungen aus der Viehhaltung kommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Allerdings sind nur Biotoptypen betroffen, die als wenig empfindlich einzustufen sind. Durch die Realisierung der neuen baulichen Anlagen werden aufgrund der damit verbundenen Versiegelung insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser beeinträchtigt. Der ökologische Wertverlust ist jedoch ausgleichbar.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 790 qm
davon:	
Sonstiges Sondergebiet:	ca. 660 qm
private Erschließungsstraße:	ca. 130 qm

9. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am 07.10.2015 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden erstellt von:

**BONER + PARTNER**

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg

Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Tel.: 04451 / 85052 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den 23.11.2015

gez. Dr. Helmut Gramann

Stadt Varel

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

und zur

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 23.11.2015



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

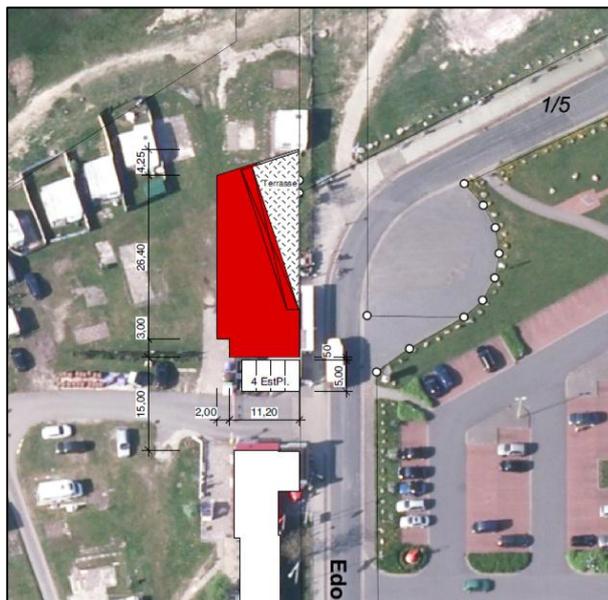
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

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

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Westlich der Wendeanlage der *Edo-Wiemken-Straße* im Norden der Ortslage Dangast soll auf einem ca. 790 qm großen Areal, das bislang als Fläche für mobile Verkaufsstände bzw. als Campingplatz genutzt wurde, ein Gastronomie- und Verkaufsgebäude errichtet werden.

Für die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ ausgewiesen. Südlich des Gebäudes ist die Errichtung von vier Kundenparkplätzen vorgesehen. Diese werden über die Hauptzufahrt zum Campingplatz erschlossen. Der für die Stellplatzerschließung herangezogene Teilabschnitt der Zufahrt wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ festgesetzt. Das Baugrundstück ist ansonsten über die *Edo-Wiemken-Straße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.



Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen des Projektes wird die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese darf maximal 500 qm betragen. Die Höhe des neuen Gebäudes darf 4,50 m nicht überschreiten. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Damit die neue bauliche Anlage sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes in die bestehende Bebauung harmonisch einfügt, sieht der Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung vor. Danach soll das Gebäude den Charakter eines roten Klinkerbaus ausstrahlen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, das geplante Projekt planungsrechtlich vorzubereiten, da es dazu geeignet ist, die touristische Infrastruktur im Nordseebad Dangast zu verbessern.

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

Größe des Plangebietes:	ca. 790 qm
davon:	
Sonstiges Sondergebiet:	ca. 660 qm
private Erschließungsstraße:	ca. 130 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

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

Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

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

§ 1a Abs. 2

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

§ 1a Abs. 3 Satz 1

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

Berücksichtigung

Das neue Sondergebiet wird schonend in Natur und Landschaft integriert. Insbesondere wird der zukünftige Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten. Trotzdem werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine Bewertung der Eingriffe und es werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Allgemeine Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

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

Berücksichtigung

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

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

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

Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Rechtlicher Rahmen

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

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

Es ist verboten,

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

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

Untersuchungsumfang

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

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

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

Vögel: Im Plangebiet selbst ist kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden, so dass Brutplätze auf Bäumen und in Sträuchern nicht vorkommen. In den beiden vorhandenen Bäumen wurden keine Nester vorgefunden. Auch Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung (Campingplatz, Mobile Verkaufsstände, Straße) nicht anzutreffen. Somit ist eine Tötung von Vögeln bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

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

Vögel: Die Freiflächen im Plangebiet bieten nur einen eingeschränkten Lebensraum für Vögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb der Siedlungsbereiche in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

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

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

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

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

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

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

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Abschließende Bewertung

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

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

Berücksichtigung

Der Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens so weit wie möglich zu vermeiden, wird dadurch entsprochen, dass nur eine vergleichsweise kleine Fläche (maximal 500 qm) für die baulichen Anlagen in Anspruch genommen wird.

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

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

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

Berücksichtigung

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

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

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

Berücksichtigung

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

Durch das neue Sondergebiet wird es aufgrund seiner Bau- und Nutzungsstruktur zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen.

Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Für den anstehenden Geltungsbereich sieht das RROP ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung vor.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland

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

werden. Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit der Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans.

Der Landschaftsrahmenplan stammt aus dem Jahr 1996, wird jedoch derzeit fortgeschrieben. Die Neufassung soll Ende des Jahres 2015 vorliegen.

Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet derzeit noch als Grünfläche dar.

Baumschutzsatzung der Stadt Varel

Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

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

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

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

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Dangaster Ortslage westlich der *Edo-Wiemken-Straße* und ist derzeit noch Teil eines Campingplatzes. Während der Sommersaison ist der mittlere Teil von mehreren mobilen Verkaufsständen belegt. Außerdem ist ein festes Funktionsgebäude vorhanden. Der südliche Bereich wird von der Hauptzufahrt zum Campingplatz einge-

nommen. Ansonsten sind Scherrasenflächen vorzufinden, in die vereinzelt befestigte Wohnwagenstellplätze eingebettet sind. Westlich und nördlich schließen sich Campingplatzflächen an, die ebenfalls Scherrasen und befestigte Stellplätze aufweisen. An der Ostseite grenzt das Plangebiet direkt an die *Edo-Wiemken-Straße* an. Jenseits dieser Straße ist ein großzügig dimensionierter Sammelparkplatz vorzufinden. Südlich der Vorhabenfläche befindet sich das Empfangsgebäude des Campingplatzes, dem auch ein Kiosk angegliedert ist.

Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in einem Abstand von rund 100 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung ist die Störwirkung durch die Campingplatznutzung und den Betrieb der mobilen Verkaufsstände als gering einzustufen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der touristischen Kernzone in Dangast, die im RROP des Landkreises Friesland als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung festgesetzt ist. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Grundsätzlich ist festzustellen, dass schutzbedürftige Wohnbaugrundstücke in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche nicht vorhanden sind. Somit hat das Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf das Wohnumfeld.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf betriebsbedingte Emissionen kann ebenfalls als gering eingestuft werden. Aufgrund des bereits heute relativ hohen Verkehrsaufkommens auf der *Edo-Wiemken-Straße* und dem angrenzenden Parkplatz wird sich der, durch das neue Gastronomie- und Verkaufsgebäude erzeugte Verkehrslärm mit dem übrigen Verkehr vermischen und nicht zu einer wesentlich höheren Lärmbelastung führen. Relevante Geruchsemissionen durch die Gastronomiebetriebe sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Ablufteinrichtungen dem anerkannten Stand der Technik entsprechen müssen.

Auf das Plangebiet wirken bereits heute Lärm und Schadstoffemissionen ein, die durch den Verkehr auf der *Edo-Wiemken-Straße* und dem Sammelparkplatz erzeugt werden. Somit besteht hier eine Vorbelastung.

Das Vorhaben wird zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Tourismusangebotes in Dangast beigetragen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	•
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	•
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	-
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-

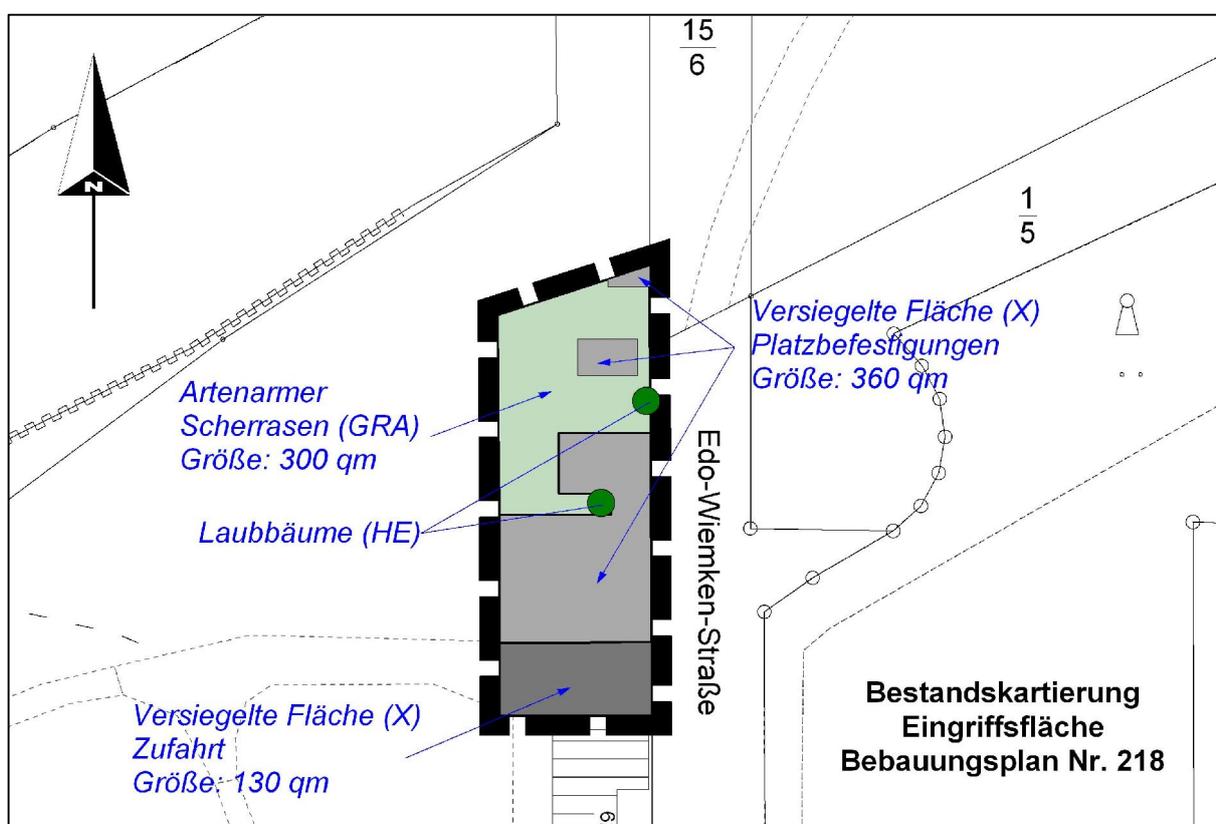
Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Mit einem Flächenanteil von 300 qm ist artenarmer Scherrasen (GRA) im Plangebiet vertreten. Dieser wird bislang als Campingplatz genutzt. Aufgrund der geringen Artenvielfalt und der hohen anthropogenen Beanspruchung wird diesem Biotoptyp der Wertfaktor 1 (gemäß dem Niedersächsischen Städtetag - Modell) zugeordnet. Weiterhin befinden zwei kleinere Laubbäume (HE) innerhalb des Geltungsbereiches. Die restlichen Flächen mit einer Größe von zusammen 490 qm sind bereits versiegelt (Zufahrt zum Campingplatz, Stellplätze für mobile Verkaufsstände bzw. für Wohnwagen). Die versiegelten Flächen (X) werden mit 0 bewertet.



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

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Der Bereich ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen als äußerst artenarm einzustufen. Von der geplanten Bebauung sind überwiegend bereits versiegelte Bereiche betroffen. In geringem Umfang (rund 140 qm) gehen auch Scherrasenflächen verloren, so dass dort die natürlichen Stoffkreisläufe gestört werden. Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Pflanzen soll extern ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

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

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

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

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

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

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

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

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

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

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

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

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

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

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

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

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

Bewertung der Empfindlichkeit

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

Durch die Baumaßnahme im Plangebiet werden rund 140 qm Boden zusätzlich versiegelt, was zu einem Verlust seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Während der Bauphase ist auch für die verbleibenden Freiflächen von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

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

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

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

Schutzgut WasserBestandsbeschreibung

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

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

Bewertung der Empfindlichkeit

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

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt. Allerdings werden lediglich 140 qm zusätzlich versiegelt, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

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

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

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

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

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

Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner Größe von rund 770 qm als sehr gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

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

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

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

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild im Bereich der hier anstehenden Planung ist geprägt durch die Lage am Rand des Jadebusens und die sich dort befindenden Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Campingplatz, mobile Verkaufsstände in der Sommersaison, Weltnaturerbe-Portal, Schwimmbad, Gastronomie, Parkplätze). Grünstrukturen sind nur in Form von Rasenflächen und Pflanzbeeten vorhanden.

Der Vorhabenstandort liegt somit innerhalb des Siedlungsbereiches von Dangast, wenn auch in Randlage.

Bewertung der Empfindlichkeit

Durch die diversen Tourismuseinrichtungen bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen für das Landschaftsbild.

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

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

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

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

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

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

Die Wechselwirkungen, die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Bodenversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 218. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser initiiert.

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

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

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

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung des Sonstigen Sondergebietes würde der Vorhabenstandort weiterhin als Campingplatzfläche und als Aufstellfläche für mobile Verkaufsstände dienen. Die vorhandenen Scherrasenflächen blieben erhalten. Somit würden die relevanten Schutzgüter keine weitere Beeinträchtigung erfahren.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 218 wird sich der Umweltzustand nur geringfügig verändern. Aufgrund der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung gehen die ökologischen Funktionen der Scherrasenflächen verloren und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Da sich das Plangebiet innerhalb des Dangaster Siedlungsbereiches befindet, ist eine Beeinträchtigung der freien Landschaft und ihrer Funktionen nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch ist insofern betroffen, als dass der Betrieb des neuen Gastronomie- und Verkaufsbauwerkes mit einer, wenn auch geringen, Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der *Edo-Wiemken-Straße* verbunden ist.

Aufgrund des geplanten Bau- und Erschließungskonzeptes können Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur in geringem Maße erfolgen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen daher überwiegend auf einer externen Fläche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

Die Realisierung der Planung wird Auswirkungen auf die ökologischen Schutzgüter haben. Der Einfluss auf die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist als nicht erheblich einzustufen. Von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung ist in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser auszugehen.

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, wurde die Größe des Sonstigen Sondergebietes so gewählt, dass dem voraussichtlichen Bedarf entsprochen wird. Eine Überdimensionierung mit entsprechendem Landschafts- und Naturverbrauch und sonstigen Störungen erfolgt somit nicht. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 500 qm wird die zukünftige Bodenversiegelung angemessen begrenzt.

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

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 218 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

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

4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes wird die bisherige Campingplatznutzung im Plangebiet zugunsten einer baulichen Entwicklung aufgegeben. Betroffen von dieser Nutzung sind zum einen bereits versiegelte Flächen zum anderen aber auch Scherrasenflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Gastronomie- und Verkaufsgebäude mit vorgelagerter Terrasse realisiert werden. Insgesamt darf eine Fläche von 500 qm überbaut und damit versiegelt werden. Diesen Flächen ist der Wertfaktor 0 zuzuordnen. Die restlichen 160 qm werden als gestaltete Freiflächen Verwendung finden. Diese Freiflächen werden zwar in der ersten Zeit nach der Neuanlage noch von geringer ökologischer Bedeutung sein, diese wird sich jedoch langfristig, je nach Ausgestaltung (Bepflanzung, Pflegeintensität) graduell unterschiedlich, einstellen. Als ökologischer Mittelwert für diesen Biotoptyp kann ein Wertfaktor von 1 angesetzt werden. Der mit einbezogene Teil der Zufahrt zum Campingplatz ist bereits heute komplett versiegelt und behält daher den Wertfaktor 0.

4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Im zweiten Schritt wird der ökologische Wert nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ermittelt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Scherrasen (GRA)	300 qm	1	300
Platzbefestigungen (X)	360 qm	0	0
Zufahrt Campingplatz (X)	130 qm	0	0
2 Laubbäume	(2 x 25 qm)	2	100
Summe Ist - Zustand:	790 qm		400

Ermittlung des Kompensationswertes

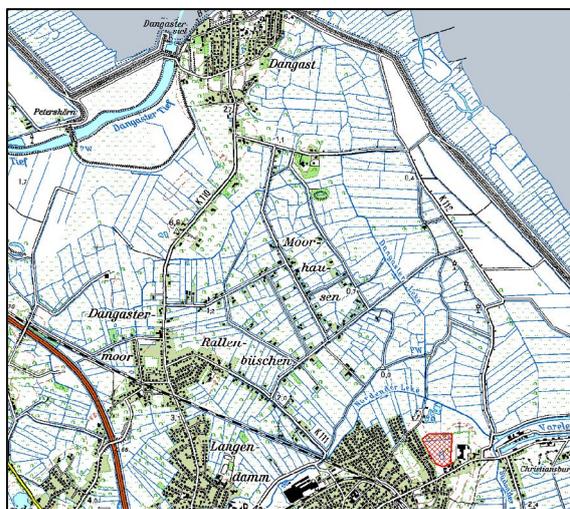
Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Neuanlage bzw. Erhalt von Scherrasen und Pflanzbeeten	160 qm	1	160
Bauland Versiegelte Bereiche (X)	500 qm	0	0
Erhaltung Zufahrt Versiegelte Bereiche (X)	130 qm	0	0
Summe Soll - Zustand:	790 qm		160

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Defizit von $400 - 160 = 240$ **Werteinheiten** durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.

Die vorstehende Bilanzierung macht deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin als Campingplatz genutzten Bereich trotz geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und interner Ausgleichsmaßnahmen, im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 240 Werteinheiten ist deshalb durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)

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



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

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

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 240 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Über eine Zuordnungsfestsetzung werden die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Standort

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem sich die Vorhabenfläche im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin befinden muss, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt.

Durch die Planung soll der Bereich an der Zufahrt zum Campingplatz neu geordnet und gestalterisch aufgewertet werden. Insbesondere sollen die mobilen Verkaufsstände durch ein festes Gebäude ersetzt werden.

5.2 Planinhalt

Die gewählte Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung einer Verkehrsfläche ergeben sich aus den Zielen der Planung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen nur in begrenztem Umfang räumliche Variationsmöglichkeiten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

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

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist nach Fertigstellung des Projektes zu überprüfen, ob die zulässige Grundfläche von insgesamt 500 qm eingehalten wird.

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

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 soll auf einer Fläche von ca. 790 qm ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ entstehen. Der Standort wird derzeit als Campingplatz bzw. als Standort für mobile Verkaufsstände genutzt.

Mit der durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Flächenversiegelung wird die ohnehin schon geringe ökologische Funktion der vorhandenen Grünflächen noch weiter eingeschränkt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter beschnitten. Somit sind die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser von der Planung betroffen. Ökologisch bedeutende Lebensräume werden jedoch nicht in Anspruch genommen werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden, da die touristische Kernzone in Dangast einer qualitativen Aufwertung bedarf.

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

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 240 Werteinheiten vollständig abgedeckt wird.

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