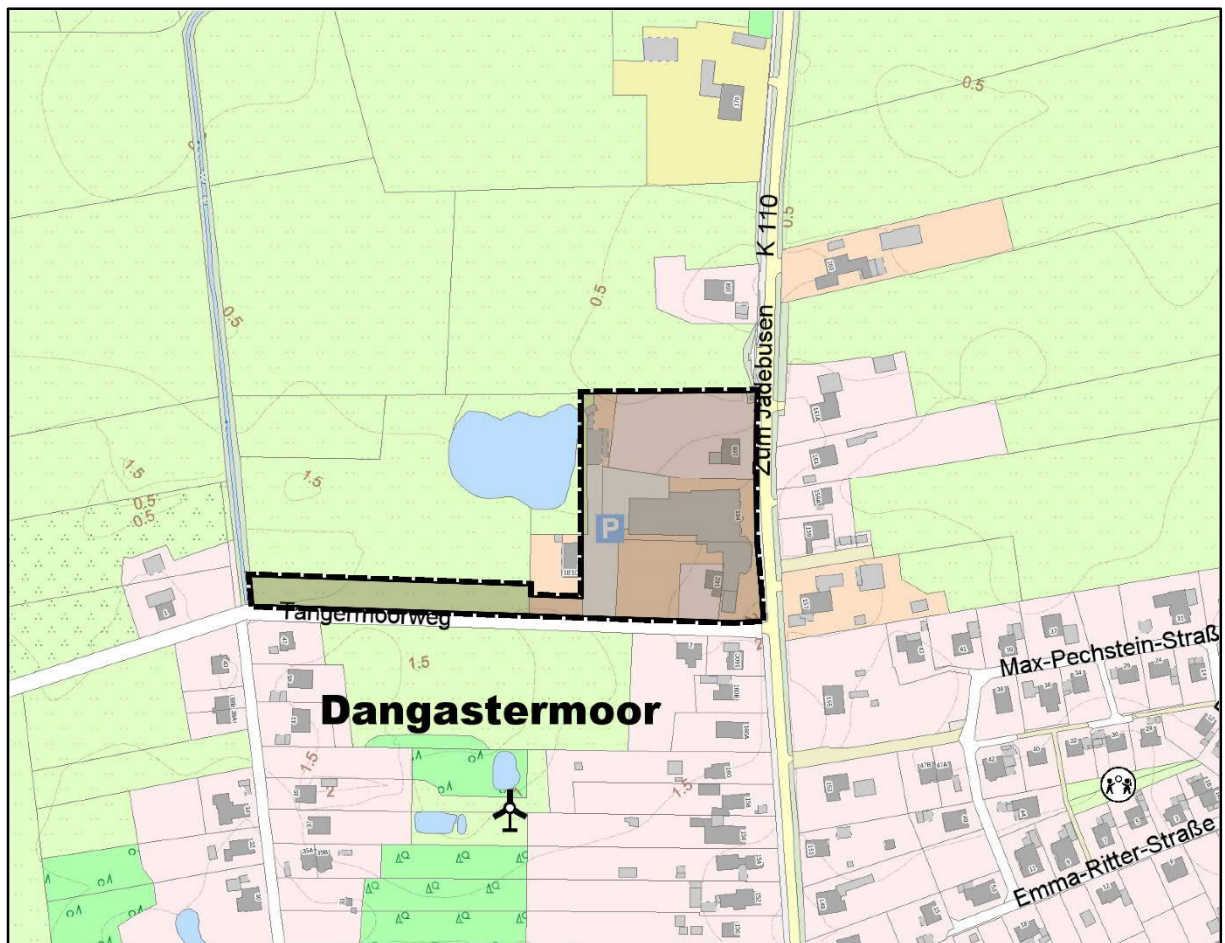




Bebauungsplan Nr. 254 „Vareler Brauhaus“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Ortsteil Varel - Dangastermoor



Begründung (Teil 1)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 07.09.2022



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Raumordnung	4
4.2 Stand der Bauleitplanung	5
5. Bestandssituation	7
6. Inhalte des Bebauungsplanes	8
6.1 Bauflächen	8
6.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
6.3 Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand	11
6.4 Stellplätze	12
6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.6 Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie	13
6.7 Nachrichtliche Übernahmen	15
6.8 Flächenbilanz	15
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	15
7.1 Verkehrliche Belange	15
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	16
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	17
7.4 Belange des Immissionsschutzes	18
7.5 Wasserwirtschaft	21
7.5.1 Wasserversorgung	21
7.5.2 Abwasserentsorgung	22
7.5.3 Niederschlagswasser	23
7.5.4 Allgemeines	24
7.6 Versorgungseinrichtungen	24
7.7 Brandschutz	25
7.8 Abfallwirtschaft	25
7.9 Bodenschutz / Altablagerungen	26
7.10 Bau- und Bodendenkmalschutz	26

8. Planungsalternativen	26
9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	27
10. Hinweise	28

Anlage 1:

Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 der Stadt Varel

Anlage 2:

Oberflächenentwässerungskonzept

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021, maßgebend.

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

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Vareler Brauhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 254 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 11.03.2021), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 66/2021), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Vareler Brauhaus“ veranlasst, da im Plangebiet Vorhaben verwirklicht werden sollen, die aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig wären. Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken an der Straße *Zum Jadebusen* in Dangastermoor umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen. Hierdurch soll die Attraktivität der dort bestehenden gastronomischen Einrichtungen (Gaststätte / Hotelbetrieb) deutlich gesteigert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bauvorhaben zu schaffen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Abb. 1: Vorläufiger Lageplan zum Gesamtvorhaben

Im Einzelnen ist vorgesehen, das vorhandene Hotelgebäude umzubauen und aufzustocken. Die abgängige Bausubstanz an der Südseite wird abgerissen. Insgesamt soll der Hotelkomplex zukünftig 48 Hotelzimmer und 6 Ferienwohnungen umfassen. Mittelfristig soll das Hotel durch einen Anbau (Boardinghouse mit 18 Appartements) an der Südseite erweitert werden.

Auf dem Grundstück nördlich der Hotelanlage ist die Errichtung einer Brauereihalle geplant. Am bisherigen Standort am Vareler Hafen bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für das „Vareler Brauhaus“, so dass sich der Betriebsinhaber entschlossen hat, einen Neubau zu errichten. Hier soll neben den Produktionsflächen (Brauerei, Abfüllung, Lager) auch ein Gastronomiebereich (Innen- und Außengastronomie) entstehen. Das Angebot soll durch einen Verkaufsshop (Werksverkauf) abgerundet werden.

Angepasst an die bauliche Entwicklung sollen die nicht bebauten Betriebsflächen beordnet und begrünt werden. Neben den bereits vorhandenen Stellplätzen werden in ausreichender Zahl neue Parkplätze entstehen. Zuwegungen sind von der Straße *Zum Jadebusen* und vom *Tangermoorweg* aus geplant.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche bereitgestellt, auf der der Vorhabenträger ein Wohnhaus errichten möchte.

Das vorgestellte Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur geschaffen wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bauvorhaben zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 beschlossen.

Es ist vorgesehen, für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) auszuweisen. Durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Südwestlich der eigentlichen Vorhabenfläche sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Deshalb wird entlang des *Tangermoorweges* eine Fläche ausgewiesen, auf der ein naturnahes Feldgehölz anzulegen ist.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Erweiterung eines bedeutenden gastronomischen Betriebes,
- Revitalisierung einer Siedlungsbrache,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich der Straße *Zum Jadbussen* bzw. nördlich der Straße *Tangermoorweg* im Ortsteil Dangastermoor. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 132/1, 130/5, 127/3 und 127/5 teilweise der Flur 3, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 1,53 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

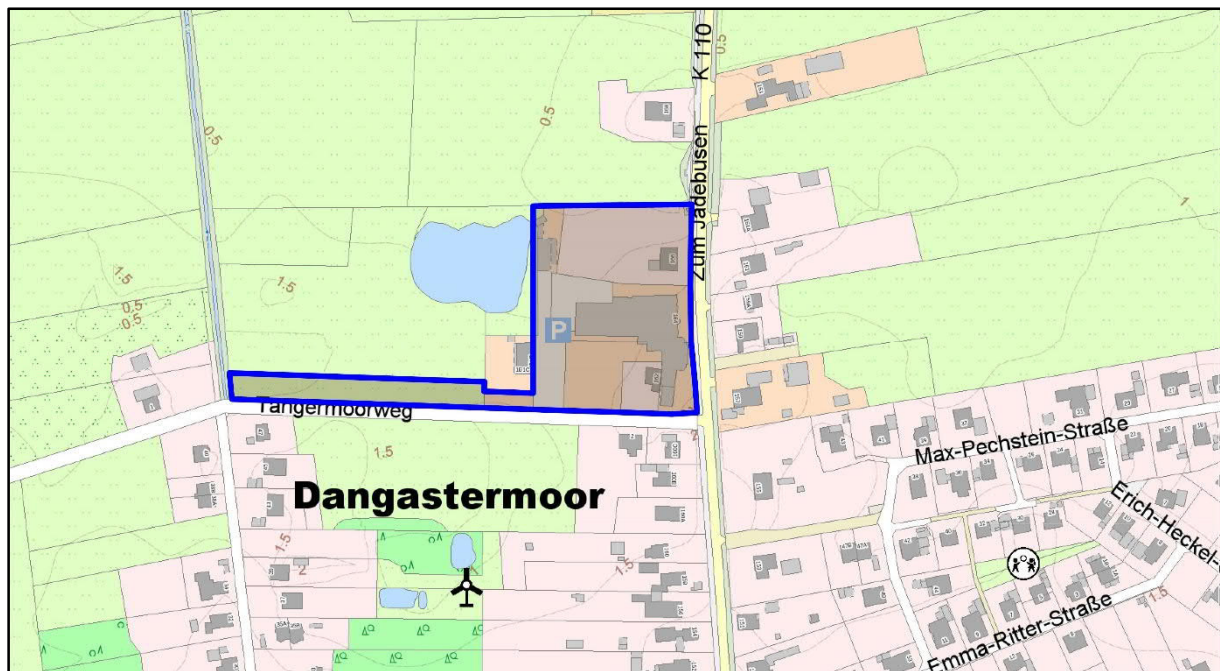


Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird für innerörtliche Baugrundstücke eine planungsrechtliche Absicherung vorhandener Strukturen (Gastronomiebetrieb) erreicht und es werden Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Standortes geschaffen. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2020) für den Landkreis Friesland formulierten Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

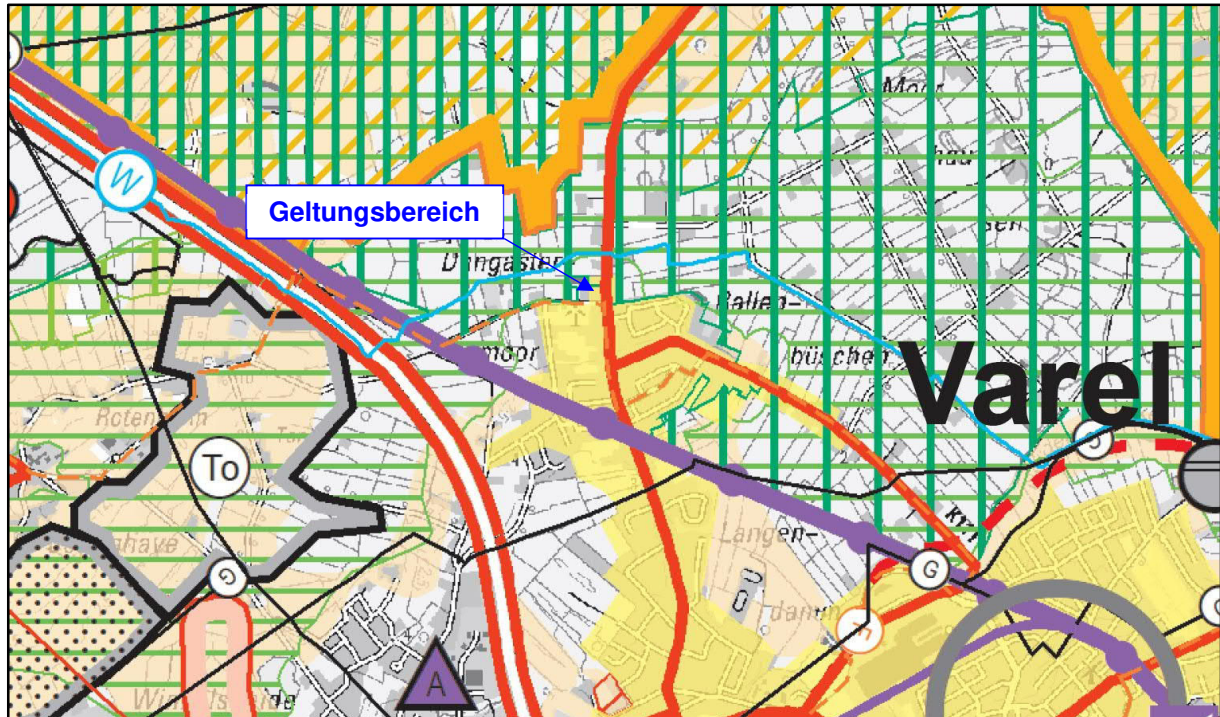


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen. Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Großteil des anstehenden Bebauungsplanes derzeit eine Gemischte Baufläche (M) dar. Lediglich ein schmaler Streifen am Westrand wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird eine Richtfunkstrecke nachrichtlich wiedergegeben. Der Bereich, der für die Durchführung einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

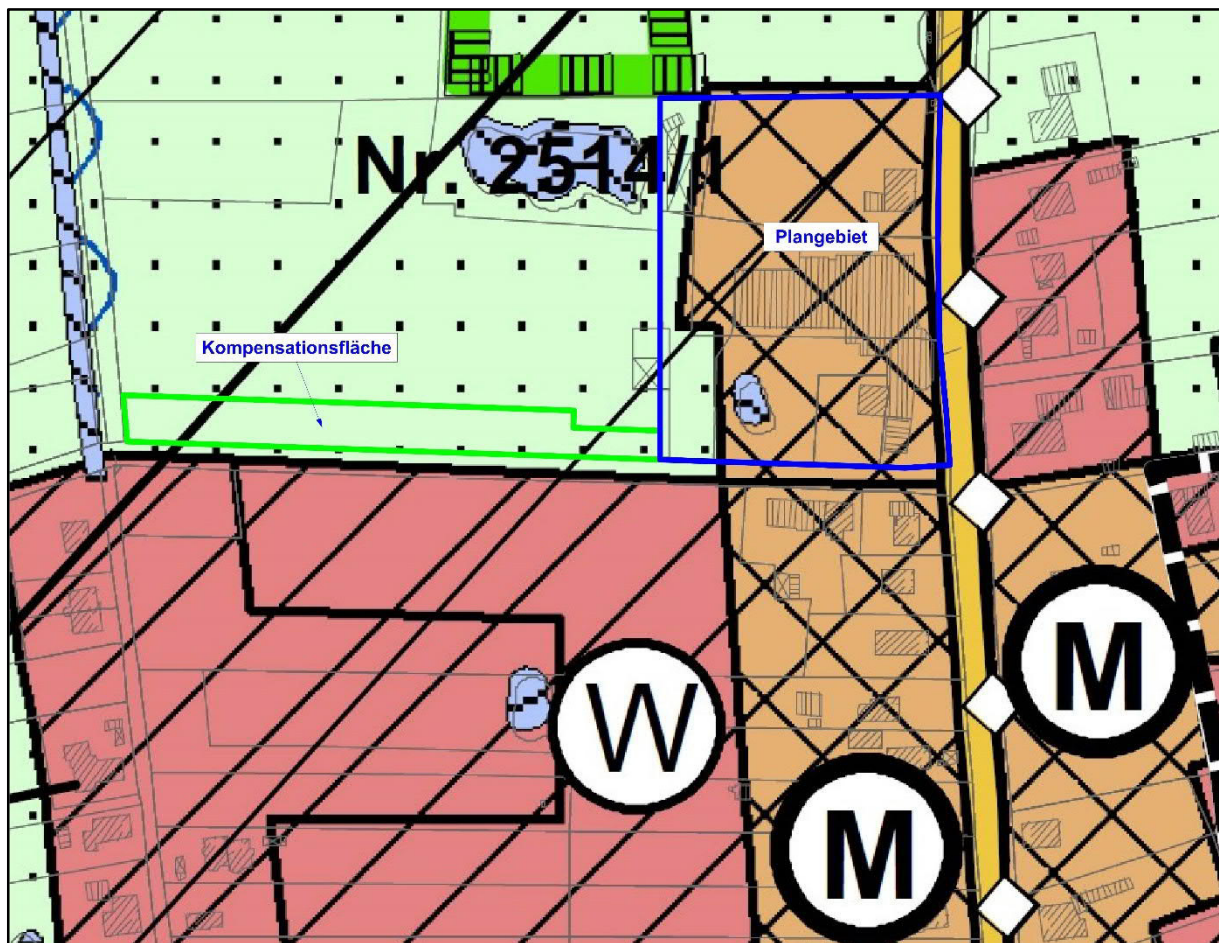


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Varel

In einem Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung einer Gemeinde geregelt. Da der FNP nicht parzellenscharf angelegt ist, bietet er einen gewissen Auslegungsspielraum für die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung. Dieser Umstand ist bei der anstehenden Planung zu berücksichtigen.

Der schmale Streifen, der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, gehört schon seit langer Zeit zu den Betriebsflächen des dort ansässigen Gastronomiebetriebes und wird auch entsprechend genutzt. Für die Landwirtschaft hat der Bereich keine Bedeutung. Aufgrund dieser Nutzungssituation ist die betroffene Fläche, der bereits im FNP dargestellten Gemischten Baufläche (M) zuzuordnen, zumal sie sich auch hinsichtlich ihrer Größe eindeutig unterordnet. Auch der geplanten Ausweisung einer Kompensationsfläche entlang des Tangermoorweges steht die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht entgegen. Somit kann die geplante Mischgebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 254 insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Vorabstimmung hat ergeben, dass diese Auffassung vom Landkreis Friesland geteilt wird.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

5. Bestandssituation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt sich das Plangebiet als bereits besiedelte Fläche dar. Der südliche Bereich wird von einer Gastronomieeinrichtung eingenommen. Neben dem relativ großen Baukörper sind dort auch Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Rasenflächen vorhanden. Nördlich davon liegt ein Baugrundstück, das bislang mit einem Wohnhaus bestanden war und eine große Gartenfläche aufwies. Dieses Grundstück wurde zwischenzeitlich von allen baulichen Anlagen geräumt. Auch der Nadelbaumbestand wurde entfernt. Im nordwestlichen Planbereich befinden sich einige Nebengebäude (Lagerschuppen, Gartenhäuser). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Strauch-Baum-Reihe, die es zu erhalten gilt.

Der Planbereich wird an der Ostseite von der Straße *Zum Jadebusen* (K 110) und an der Südseite vom *Tangermoorweg* tangiert. Zu beiden Straßen existiert bereits eine Zufahrt. Somit ist die verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz bereits gesichert.



Abb. 5: Luftbild Plangebiet

Südlich des *Tangermoorweges* und östlich der Kreisstraße schließen sich Wohnbaugrundstücke an, die überwiegend mit eingeschossigen Gebäuden bebaut sind. Die Wohngebäude sind von relativ reich strukturierten Hausgärten umgeben. An der Westseite erstreckt sich eine Grünfläche, in die ein Teich eingebettet liegt. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Stadt Varel angestrebten Planungsziele werden die Flächen des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Kanon der zulässigen Nutzungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Abweichend hiervon sind Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Danach ist ein Großteil der in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Plangebiet zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden sich jedoch nicht in das vorhandene Siedlungsquartier einfügen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie im Mischgebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Stadt Varel derartige Einrichtungen nicht im Plangebiet zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will.

Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Nach Ansicht der Stadt Varel eignet sich der Bereich nicht als neuer Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.

Gleichwohl sollen Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein so genannter „Werksverkauf“ soll möglich sein, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 qm pro Betrieb beträgt. Diese Ausnahme wird keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Einzelhandelsstruktur haben. Damit wird zum Beispiel auch die Errichtung eines Verkaufsshops in der geplanten Brauereihalle ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Daten hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Mischgebiet	MI 1	MI 2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	-
maximale Zahl der Vollgeschosse	II	I
maximal zulässige Gebäudehöhe	11 m ü. HBP	9 m ü. HBP

Im MI 1 sind zwei (II) Vollgeschosse zulässig, für den nordwestlichen Bereich (MI 2) wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins (I) begrenzt. Gleichzeitig erfolgt jeweils eine Höhenbeschränkung für die Gebäude. Im Bereich der Zweigeschossigkeit beträgt die zulässige Gebäudehöhe 11 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP), im Bereich der Eingeschossigkeit 9 m über HBP. Die Höhenbegrenzung wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt geregelt:

Nr. 2 Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 1,00 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32440642,3 und Nord: 5919125,7.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Der Höhenbezugspunkt liegt auf einem Höhenniveau von rund 1 m über NHN. Zwecks eindeutiger Zuordnung wird er auch lagemäßig durch die Angaben der Koordinaten bestimmt.

Im Mischgebiet MI 1 sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch nur eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Da bereits das Bestandsgebäude eine größere Länge aufweist und auch das geplante Boardinghouse eine ähnliche Dimensionierung aufweisen wird, erfolgt die Festsetzung der abweichenden Bauweise a1. Dadurch können Gebäude eine Länge von maximal 65 m aufweisen.

Im Mischgebiet MI 2 wird die zulässige Gebäudelänge dagegen auf maximal 20 m beschränkt. Die beiden abweichenden Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt definiert:

Nr. 3 Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gelten abweichende Bauweisen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 65 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker und andere untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen wie folgt reglementiert:

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Danach sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden überall im Plangebiet zulässig, lediglich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Straße *Zum Jadebusen* und des *Tangermoorweges* sind sie nicht zulässig. Der Straßenseitenstreifen soll aus Gründen der Ortsbildpflege und der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

Überbaubare Bereiche

In den beiden Mischgebieten werden überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die Realisierung der geplanten Gebäude ausreichend dimensioniert sind. Der Bauteppich wird jeweils mit einer Baugrenze eingefasst.

6.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 bis 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor. Im § 1 wird der Geltungsbereich wie folgt definiert:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereiche des festgesetzten Mischgebietes MI 1.

Das Gestaltungselement Einfriedung trägt entscheidend zur Bildung des Siedlungscharakters bei und soll deshalb im § 2 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend reglementiert werden. Mit den Vorgaben zu möglichen Höhen und Materialien hinsichtlich der Grundstückseinfriedung entlang den straßenzugewandten Seiten verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die Siedlung offen und transparent zu gestalten, indem öffentliche und private Räume ohne massive Abgrenzungen ineinander übergehen.

§ 2 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

6.3 Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus heimischen Gehölzen, die aus ökologischer Sicht als erhaltenswert einzustufen ist. Zwecks dauerhafter Absicherung dieser Gehölzstrukturen wird der rund 490 qm große Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Näheres wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

6.4 Stellplätze

Wie die nachfolgende Aufstellung zeigt, ergibt sich gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6.7.2016) nach Fertigstellung aller geplanten Maßnahmen im Plangebiet ein Bedarf von **62 Stellplätzen**.

Aufstellung B-Plan für Brauerei - Hotelbetrieb und Boardinghouse					
Nachweis der notwendigen Einstellplätze:					
Brauhaushalle 30x50m					
§47 NBauO					
Nr. 6.1	Gastst. Örtl. Bedeutung	1 Estpl. Je 8-12 Sitzplätze	max 94 Plätze	94 / 12	8
Nr. 3.2	Verkaufsstätten	1 Estpl. Je 50m2 NFL	60m2 NFL	60 / 50	1
Nr. 9.2	Lagerräume	1 Estpl. Je 3 Beschäftigte	3 Beschäftigte		1
					<u>10</u>
Hotelbetrieb					
Nr. 6.3	Beherbergungsbetrieb	1 Estpl. Je 2-6 Betten	48 Hotelzi = 96 Betten	96 / 4	24
Nr. 6.3	Beherbergungsbetrieb	1 Estpl. Je 2-6 Betten	6 FeWo = 24 Betten	24 / 4 =	6
Nr. 6.1	Gastst. Örtl. Bedeutung	1 Estpl. Je 8-12 Sitzplätze	max 50 Plätze	50 / 12	4
					<u>34</u>
Boardinghouse					
Nr. 6.3	Beherbergungsbetrieb	1 Estpl. Je 2-6 Betten	18 FeWo = 72 Betten	72 / 4 =	<u>18</u>
notwendige Einstellplätze gesamt:					62
Aufgestellt von Ulfers + Blank Architekten: 21.07.21					

Im Bebauungsplan wird innerhalb der festgesetzten Mischgebiete eine rund 2.150 qm große Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen. Hier können insgesamt 79 Parkplätze realisiert werden (siehe Abb. 1 auf Seite 2). Damit wird der Bedarf gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6.7.2016) für die Gastronomieeinrichtungen bereits ausreichend abgedeckt. Die Stellplatzanlage soll sowohl an die Straße *Zum Jadebusen* als auch an den *Tangermoorweg* angebunden werden.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Bereich der Vorhabenfläche ausgeglichen werden können, wird entlang des *Tangermoorweges* ein 2.800 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hier ist auf Flächen, die bislang als Grünland genutzt werden, ein naturnahes Feldgehölz aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Ausgestaltung der Kompensationsfläche abschließend geregelt.

Nr. 7 Anlage eines naturnahen Feldgehölzes (Kompensationsmaßnahme)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Folgende Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu verwenden:

Bäume

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher

- Besenginster (*Cytisus scorpiarius*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Öhrchenweide (*Salix aurita*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)

6.6 Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Stadt Varel will die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO₂-Ausstoß zu verringern. Bei der Errichtung neuer Wohngebäude bietet es sich an, die Dachflächen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Betroffen ist im Bebauungsplan Nr. 254 das festgesetzte Mischgebiet MI 2.

Die Stadt Varel sieht die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung als verhältnismäßig und vertretbar an, da so ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird und den Vorgaben des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) entsprochen wird.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Wohngebäude ist wirtschaftlich zumutbar, da sich die Installation i. d. R. nach wenigen Jahren amortisiert und danach eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt zu verzeichnen sein wird.

Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht die kompletten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt werden müssen, sondern nur mindestens 30 Prozent der nutzbaren Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche (Ermittlung in qm) ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hierzu enthält die textliche Festsetzung Nr. 8 entsprechende Regelungen. Somit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 8 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 8.1

Im festgesetzten Mischgebiet MI 2 sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 8.2

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die im Gebiet festgesetzte Nutzungspflicht der Solarenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauwilligen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

Da eine bestehende Richtfunkstrecke Teile des Plangebietes überdeckt, wird diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen von maximal 11 m ist eine Störung des Funkverkehrs nicht zu erwarten.

6.8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 15.230 qm
davon:	
Mischgebiet (MI):	ca. 11.660 qm
Private Grünflächen:	ca. 750 qm
davon	
Flächen mit Pflanzenerhaltungsgebot	ca. 480 qm
Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 2.800 qm
Flächen für Versorgungsanlagen:	ca. 20 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Der bestehende Gastronomiebetrieb verfügt über ausreichend dimensionierte Zuwegungen zur Straße *Am Jadebusen* und zum *Tangermoorweg*. Auch die Flächen der geplanten Brauereihalle und des Wohnhauses werden durch diese Zufahrten erschlossen.

Bei der Festsetzung des überbaubaren Bereichs wurde die 20 m - Anbauverbotszone, die außerhalb einer förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (§ 24 NStrG) gilt, berücksichtigt.

Wie in Kapitel 6.4 bereits dargelegt, sieht das Entwicklungskonzept für das Plangebiet die Realisierung von 79 Kfz-Stellplätzen vor. Aufgrund der Nutzerstruktur der Gastronomieeinrichtung (Hotelgäste, Besucher der Gastronomie) ist davon auszugehen, dass ein Stellplatz maximal 4 Fahrbewegungen am Tag generiert. Bei einer zu erwartenden Auslastung von 75 % ergeben sich rund 240 Fahrten pro Tag (79 Parkplätze x 4 Fahrbewegungen am Tag x 0,75). Diese Größenordnung kann das lokale Straßennetz problemlos aufnehmen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Varel plant, den *Tangermoorweg* auf einer Länge von rund hundert Metern westlich der Einmündung in die Kreisstraße so umzugestalten, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer deutlich erhöht wird.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet stellt sich als innerörtliches Quartier dar, das bereits weitgehend bebaut oder durch Parkplätze, Zufahrten, Terrassen oder sonstige Aufenthaltsbereiche versiegelt ist (siehe Luftbild auf Seite 7). Die vorhandenen Grünanlagen stellen sich größtenteils als artenarme Scherrasenfläche dar.

Auf dem Baugrundstück im Norden wurde das sich dort befindende Wohngebäude zwischenzeitlich abgerissen. Die freigeräumte Fläche stellt sich nunmehr weitgehend vegetationslos dar. Für die Strauch-Baum-Hecke an der Nordseite des Plangebietes sieht der Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot vor.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind nicht betroffen.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 254 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigelegt.

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, Fläche, 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 Bebauungsplanes Nr. 254 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 (siehe Umweltbericht) hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Bereich der Vorhabenfläche ausgeglichen werden können. Für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich wird eine 2.800 qm große Fläche südwestlich der Vorhabenfläche entlang des *Tangermoorweges* bereitgestellt.

Hier ist ein naturnahes Feldgehölz aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Ausgestaltung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 geregelt. Der neue Gehölzbereich grenzt direkt an eine vorhandene Strauch-Baum-Hecke an, so dass hier eine sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt. Die Kosten der durchzuführenden ökologischen Ausgleichsmaßnahme hat der Vorhabenträger zu tragen.

7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

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

Zunächst ist festzustellen, dass die Vorhabenfläche ausschließlich innerörtliche Siedlungsgrundstücke umfasst, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweisen. Die verbleibenden Freiflächen im Bereich des Gastronomiebetriebes stellen sich größtenteils als artenarme Scherrasenfläche dar (siehe Abbildung 1). Lediglich am Südrand sind einige Einzelbäume und Ziersträucher vorhanden. Auf dem nördlichen Grundstück wurde bereits die Baufeldfreiräumung durchgeführt. Das sich dort befindliche Wohngebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die freigeräumte Fläche stellt sich nunmehr weitgehend vegetationslos dar. An der Nordseite des Plangebietes ist eine Strauch-Baum-Hecke vorhanden. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches 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. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Plangebiet Grünflächen geschaffen werden, die neue Lebensräume für heimische Singvögel bieten.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Fledermäuse könnten die Freiflächen im Planungsgebiet jedoch als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird dieser Lebensraum zwar eingeschränkt, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung.

Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet auszuschließen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zu keinen relevanten Zerstörungen von Lebensräumen. Zudem stehen mittelfristig im Plangebiet jüngere Gehölze als Ausweichquartiere zur Verfügung. Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot, dem Störungsverbot als auch dem Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt ergibt sich für die Lebensbedingungen von Vögeln und Fledermäusen keine relevante Veränderung gegenüber der derzeitigen Situation.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich der Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen einzuhalten. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden darf (siehe Hinweis Nr. 5).

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Somit kann hinsichtlich des Gewerbelärms von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Verkehrslärm

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 110, von der Lärmemissionen ausgehen. Deshalb ist zu untersuchen, wie hoch die Lärmbelastung im neuen Mischgebiet ist. Ggf. sind adäquate Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe **Anlage 1**) hat gezeigt, dass aufgrund der zukünftigen Belastung die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts in einem Teilbereich an der Ostseite des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Nach DIN 18005-1 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Stadt Varel als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Die Ausweisung eines Mischgebietes in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich rechtfertigt sich durch dessen siedlungsstrukturelle Lage im Ortsteil Dangastermoor. Das Plangebiet wird zudem bereits für Siedlungszwecke genutzt.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte ist nur ein relativ kleiner Teil des Plangebietes betroffen, wobei nur die Lärmpegelbereiche III und IV zum Tragen kommen.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der Kreisstraße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Stadt Varel jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Um die zukünftigen Nutzer im Bebauungsplangebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die betroffenen Bereiche als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt. Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	56 - 60	61 - 65	66 - 70
Lärmpegelbereich (LPB)	II	III	IV
Erforderliches $R'_{w,res}$			
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35	40
für Büroräume und ähnliches	30	30	35

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Wie die o. a. Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt, reicht im anstehenden Fall der Lärmpegelbereich IV (62 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 21,5 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße in das Plangebiet hinein. Daran schließt sich der Lärmpegelbereich III (57 + 3 dB) bis zu einer Entfernung von 36 m bis zur Straßenmitte an. Ab dieser Linie wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) am Tage und in der Nacht eingehalten. Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wie folgt geregelt:

Nr. 5 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 110 (Zum Jadebusen) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Stadt Varel nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich ggf. auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht ansässig.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da das Grundstück des Hotelbetriebes bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Die neue Brauereihalle sollen ebenfalls an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angeschlossen werden. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht direkt berührt. An der Nordseite des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der OOWV eine Reihe von Hinweisen hinsichtlich der Wasserversorgung sowie der Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser gegeben. Diese werden nachfolgend dokumentiert.

7.5.1 Wasserversorgung

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, wird der OOWV diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.

Im Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung bzw. Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weist der OOWV darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwassers zu erfragen, der andere Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht in diesem Fall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.

Laut DVGW W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Umkreis des Plangebietes befinden sich zwei Bestandshydranten, die bei Einzelentnahme 72 cbm/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen können.

Insgesamt wird der an heißen Sommerabenden ohnehin schon knappe Versorgungsdruck in Dangast durch zusätzliche Abnahme weiter vermindert. Aus diesem Grund sind umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen.

7.5.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser - Allgemein

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein SW Freispiegelkanal DN 200 in der Straße „Zum Jadebusen“ vorhanden. Die im Bestand vorhandenen Anschlusshöhen liegen bei ca. 1,10 m. Dieser Kanal ist durch die vorhandene Nutzung extrem stark ausgelastet. Es sind derzeit keine größeren Mengen als 2,0 l/s vom Grundstück her mehr aufzunehmen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Höhenlagen wird hier empfohlen mittels Hebeanlage anzuschließen. In dem Straßenzug Tangermoorweg ist aktuell kein Freispiegelkanal des OÖVV vorhanden. Es bestünde die Anschlussmöglichkeit über eine private Hebeanlage und angeschlossener SW - Druckleitung an dem Kreuzungsschacht Nr. 60136 in der Straße Zum Jadebusen anzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschlussbereich des SW - Kanal im Straßenzug Zum Jadebusen sich vor dem B - Plan Gebiet in einem Tiefpunkt befindet und hier mit Überstauungen bei überlasteten SW Kanälen zu rechnen ist. Die Festlegungen der FOK und Gebäudeebenen sollten mit einer Absicherung gegen Rückstau und ggf. Überstau auf der Straße mit 0,25 m berücksichtigt werden und ausgelegt werden.

Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer unter Berücksichtigung der unten genannten Stellungnahme geeignet, die Kapazität ist ausreichend.

Schmutzwasser - Brauerei

Es ist sicherzustellen, dass aus dem Brauerei- bzw. Brennereiprozess keine produkthaltigen Abwässer ins Schmutzwassernetz des OÖVV gelangen.

Die vorhandenen Pumpstationen innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage können das Abwasservolumen noch fördern. Für die Zukunft müssen allerdings Maßnahmen durchgeführt werden, um die Belastung des Hauptpumpwerkes bei Regenschauern mit Fremdwasser zu minimieren.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OÖVV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Varel durchgeführt

werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Bei einer Erschließung durch einen Investor ist ein Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen vor Planung und Ausführung zu schließen.

Schmutzwasser - Gastronomie

Für die einzelnen Gastronomiebereiche (u. a. Gaststättenbetrieb der Brauerei, Hotelbetrieb) ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.

Die o. g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gelten nur für die Abwasserstränge „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z. B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

7.5.3 Niederschlagswasser

Die Belange der Oberflächenentwässerung werden bei der anstehenden Bauleitplanung berücksichtigt. Hierfür wird ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt (siehe **Anlage 2** zur Begründung).

Das anfallende Niederschlagswasser von den neu hinzukommenden versiegelten Flächen soll dem Entwässerungsgraben an der Nordseite des Plangebietes zugeführt werden. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass dies keine schädlichen oder nachteiligen Auswirkungen zur Folge hat. Im Zusammenhang mit der eingeschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Gewässers ist hier auf die Belange weiterer Anlieger des Grabens zu achten. Dieser Graben ist ein Gewässer III. Ordnung und er ist aufgrund seiner Lage direkt auf der Flurstücksgrenze von den beiderseitigen Anliegern gleichermaßen zu unterhalten, diese Unterhaltungspflicht bezieht sich jeweils auf die grundstücksseitige Böschung und auf die Sohle entsprechend anteilig.

Sofern Grundleitungen der Oberflächenentwässerung an diesen Grenzgraben angeschlossen werden, ist eine bauliche Sicherung von Grabensohle und -böschungen gegen Ausspülen herzustellen, nach Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. dem Pächter des Nachbargrundstückes, Flurstück 135/5. Zunächst sollte dabei eine Grundräumung bzw. Reprofilierung des Grabens auf seiner ganzen Länge vorgesehen werden.

Von einer Erlaubnisfreiheit für die Einleitung von Niederschlagsabflüssen in Gewässer, hier der genannte, nördlich auf der Grenze gelegene Graben, kann nur ausgegangen werden, sofern dabei keine Stoffe eingetragen werden. Insbesondere für die Abflüsse von Stellplatzflächen und Fahrgassen ist somit entscheidend, dass ein wirksamer Stoffrückhalt vorgesehen und betrieben wird. Hierfür kommen insbesondere Anlagen mit Absetzwirkung (Absetzbecken oder Schächte mit Sandfang in hinreichender Größe) in Frage.

Im Oberflächenentwässerungskonzept wird auch geprüft, ob eine Ableitung des Niederschlagswassers in den an das Plangebiet angrenzenden Teich möglich ist. Gleiches gilt für den in der angrenzenden Straße *Zum Jadebusen* vorhandenen RW - Kanal DN 400. Dieser RW - Kanal dient vorrangig der Straßenentwässerung. Über eine Anschlussmöglichkeit an den Kanal muss eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen. Soweit eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der K 110 erfolgen soll, ist im vorliegenden Fall die gedrosselte Einleitung (max. Meliorationsabfluss) nur in den offenen Graben in Richtung Vorflut möglich. Hier ist eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/s*ha zu berücksichtigen. Ggf. sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich der Grundstücksentwässerung einzuplanen.

7.5.4 Allgemeines

Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.

Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

7.6 Versorgungseinrichtungen

Die Erschließung durch Versorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Versorgungsnetze. Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Grundversorgung mit Telekommunikations-einrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Für die bestehende Trafo-Station an der Nordostecke des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen.

Soweit unterirdische Versorgungsanlagen 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.

7.7 Brandschutz

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 §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 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.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch Wasserleitungen und Hydranten erfolgen. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Zur Sicherstellung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung kann ggf. der bestehende Teich westlich des Plangebietes zur Löschwasserentnahme genutzt werden.

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

7.8 Abfallwirtschaft

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt wie bisher in der Form, dass sie für die Entsorgungsfahrzeuge problemlos erreichbar sind.

7.9 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) 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 Boden-schutzbehörde, zu informieren.

Das LBEG weist darauf hin, dass im Plangebiet im Tiefenbereich 0 bis 2 m und auch unterhalb von zwei Metern Tiefe potenziell sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen. Der Hinweis wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Dabei werden die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) sowie der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Aktuell liegt jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Kapitel 3.1 des Umweltberichts ausführlich behandelt.

7.10 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der Umstrukturierung und Erweiterung einer bestehenden Gastronomieeinrichtung, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes 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.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Realisierung eines neuen Mischgebietes (MI). Insbesondere werden dem dort ansässigen Gastronomiebetrieb Möglichkeiten zur Erweiterung und Umstrukturierung geboten.

Für den Planbereich ergibt sich ein Verlust an Freiflächen. Ausgehend von der Bestandssituation und den geplanten baulichen und Veränderungen kann prognostiziert werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommen wird. Allerdings sind größtenteils nur wenig empfindliche Biotope von den Änderungen betroffen. Der erhaltenswerte Baumbestand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird planungsrechtlich abgesichert.

Durch die geplante Bebauung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bereits bestehenden Nutzung als Gastronomiestandort sind die derzeitigen Freiflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur von untergeordneter Bedeutung.

Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes sind nicht zu erwarten, da durch die Realisierung des Mischgebietes (MI) ein zusätzliches Kfz-Aufkommen von lediglich 240 Kfz am Tag generiert wird. Aufgrund dieser Größenordnung ist eine unzuträgliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Auf das neue Baugebiet wird Verkehrslärm von der Straße *Zum Jadebusen* einwirken. Erst in einem Abstand von 36 m zur Fahrbahnmitte wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht eingehalten. Somit werden hier Schutzmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zum „aktiven Lärmschutz“ sind aufgrund ortsgestalterischer Belange und der verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht möglich bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen. Die Stadt Varel hat sich nach Abwägung der maßgeblichen Belange daher entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung getragen werden soll.

Die Stadt Varel geht davon aus, dass für die ggf. erforderliche Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Kommunikation), die bestehenden Einrichtungen entsprechende Anschlussmöglichkeiten und ausreichende Kapazitäten aufweisen.

Aufgrund des Standortes innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsteil Dangastermoor gehen der freien Landschaft und auch der Landwirtschaft keine Flächen verloren.

Durch die Bereitstellung von neuem Bauland für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe wird die Funktion Varels als Wohn- und Gewerbestandort gefestigt. Insbesondere werden sich die im Geltungsbereich geplanten Baumaßnahmen positiv auf die Tourismusentwicklung der Stadt Varel auswirken.

10. Hinweise

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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

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

Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland -Untere Bodenschutzbehörde- zu informieren.

Nr. 4 Kampfmittel

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

Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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

Nr. 6 Brandschutz

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 §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Nr. 9 DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Kreisstraße K 110

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 110 (Zum Jadebusen) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.



Bebauungsplan Nr. 254 „Vareler Brauhaus“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Ortsteil Varel - Dangastermoor

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 07.09.2022



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

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

TEIL II DER BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. Rechtliche Einordnung	1
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	10
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	22
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	24
4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen	24
4.2.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	25
4.2.3 Nachweis der ausreichenden Kompensation	26
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
6. Zusätzliche Angaben	29
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	29
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	29
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29

0. Rechtliche Einordnung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Grundlage dafür bildet die Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die planende Gemeinde hat für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund des gewählten Standortes und des Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen nähere Umgebung beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sieht die Stadt Varel es als ausreichend an, vorhandene fach- und projektbezogene Quellen auszuwerten und örtliche Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Da im Plangebiet Vorhaben verwirklicht werden sollen, die aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig wären, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken an der Straße *Zum Jadebusen* in Dangastermoor eine Umstrukturierung und Erweiterung der dort bestehenden gastronomischen Einrichtungen (Gaststätte / Hotelbetrieb).

Im Einzelnen ist vorgesehen, das vorhandene Hotelgebäude umzubauen und aufzustocken. Die abgängige Bausubstanz an der Südseite wird abgerissen. Mittelfristig soll das Hotel durch einen Anbau (Boardinghouse mit 18 Appartements) an der Südseite erweitert werden. Auf dem Grundstück nördlich der Hotelanlage ist die Errichtung einer Brauereihalle geplant. Hier soll neben den Produktionsflächen (Brauerei, Abfüllung, Lager) auch ein Gastronomiebereich (Innen- und Außengastronomie) entstehen. Das Angebot soll durch einen Verkaufsshop (Werksverkauf) abgerundet werden. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche bereitgestellt, auf der der Vorhabenträger ein Wohnhaus errichten möchte. Angepasst an die bauliche Entwicklung sollen die nicht bebauten Betriebsflächen beordnet und begrünt werden.

Aufgrund der beschriebenen Nutzungselemente ist vorgesehen, für den Großteil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) auszuweisen. Dieses wird hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung in die Teilbereiche MI 1 und MI 2 gegliedert. An der Nord- und Südseite werden darüber hinaus private Grünflächen festgesetzt. Durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Südwestlich der eigentlichen Vorhabenfläche sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Deshalb wird entlang des *Tangermoorweges* eine Fläche ausgewiesen, auf der ein naturnahes Feldgehölz anzulegen ist.

Da die Stadt Varel die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen will, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Mischgebiet MI 2 bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

Der Standort wird derzeit nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahmen geschaffen und die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Erweiterung eines bedeutenden gastronomischen Betriebes,
- Revitalisierung einer Siedlungsbrache,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für den anstehenden Bebauungsplan:

Größe des Plangebietes:	15.230 qm
davon:	
Mischgebiet (MI):	11.660 qm
Private Grünflächen:	750 qm
davon Flächen mit Pflanzeerhaltungsgebot	480 qm
Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen:	2.800 qm
Flächen für Versorgungsanlagen:	20 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, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zul. Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

§ 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

Die Vorhabenfläche umfasst ausschließlich innerörtliche Siedlungsgrundstücke, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweisen. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als artenarme Scherrasenfläche dar. Lediglich am Südrand sind einige Einzelbäume und Ziersträucher vorhanden. An der Nordseite des Plangebietes befindet sich eine Strauch-Baum-Hecke.

Die wertvollen Biotopstrukturen (Strauch-Baum-Hecke) bleiben erhalten. Für bauliche Erweiterungen werden nur Flächen bereitgestellt, die entweder bereits versiegelt sind oder sich als ökologisch wenig wertvolle Grünfläche (Hausgarten) darstellen. Der zukünftige Versiegelungsgrad wird dabei möglichst geringgehalten. 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.

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

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt.

Aufgrund der vorgesehenen ökologischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden sachgemäß in die Planung eingestellt.

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 die Abgrenzung des neuen Mischgebietes nur bereits bestehende Siedlungsflächen erfasst. Flächen der freien Landschaft werden nicht miteinbezogen. Der Grad der zukünftigen Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen wird auf den tatsächlichen Bedarf beschränkt. Darüber hinaus werden rund 6 % des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt. Außerdem soll im Bereich der Kfz-Stellplätze durch die Verwendung von Rasengittersteinen eine Vollversiegelung vermieden werden.

Für die nicht zu vermeidende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ein entsprechender 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

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind.

Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken. Im weiteren Verlauf der Planung ist zu prüfen, ob das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser vom bestehenden Kanalnetz problemlos aufgenommen werden kann oder ob Retentionsmaßnahmen erforderlich werden.

Für die nicht zu vermeidende Versiegelung von Grund und Boden ist ein entsprechender ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

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

Berücksichtigung

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

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

Berücksichtigung der Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält das RROP 2020 keine flächenbezogenen Festlegungen. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Varel ausgewiesen. Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP) - Fortschreibung 2015 des Landkreises Friesland

In der Fortschreibung des LRP werden die Plangebietsflächen als „Biototyp mit sehr geringer bzw. geringer Bedeutung“ dargestellt. Die westlich anschließenden Flächen sind als „Gebiet mit hoher Bedeutung für Vogelarten“ klassifiziert. Das Plangebiet liegt insbesondere aufgrund der vielen Wallhecken innerhalb der Kategorie „Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung“.

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für die Vorhabenfläche größtenteils die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung - Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen“. Für den nördlichen Teil gilt die Vorgabe „Sicherung und Verbesserung der traditionellen Siedlungsstruktur der Kulturlandschaft“.

Berücksichtigung

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans. Das Plangebiet stellt sich bereits als bebauter Siedlungsbereich dar. Durch den Umbau bestehender und die Errichtung neuer Gebäude wird die vorhandene Siedlungsstruktur nicht nachhaltig verändert.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Varel

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für den Großteil des anstehenden Bebauungsplanes derzeit eine Gemischte Baufläche (M) dar. Lediglich ein schmaler Streifen am Westrand mit einer Größe von rund 1.850 qm wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird eine Richtfunkstrecke nachrichtlich wiedergegeben.

In einem Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung einer Gemeinde geregelt. Da der FNP nicht parzellenscharf angelegt ist, bietet er einen gewissen Auslegungsspielraum für die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung. Dieser Umstand ist bei der anstehenden Planung zu berücksichtigen.

Der schmale Streifen, der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, gehört schon seit langer Zeit zu den Betriebsflächen des dort ansässigen Gastronomiebetriebes und wird auch entsprechend genutzt. Für die Landwirtschaft hat der Bereich keine Bedeutung. Aufgrund dieser Nutzungssituation ist die betroffene Fläche, der bereits im FNP dargestellten Gemischten Baufläche (M) zuzuordnen, zumal sie sich auch hinsichtlich ihrer Größe eindeutig unterordnet.

Somit kann die geplante Mischgebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 254 insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Vorabstimmung hat ergeben, dass diese Auffassung vom Landkreis Friesland geteilt wird.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 254 „Vareler Brauhaus“ wurden folgende umweltrelevanten Hinweise vorgebracht, die unter anderem über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Aufschluss geben:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Im weiteren Verfahren sollen externe Kompensationsmaßnahmen benannt werden (Punkt 7.2 der Begründung). Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**1.**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

2.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000 (BKSO) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u. a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

3.

Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.

Tiefenbereich: 0 - 2 m

Inhalt: aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen

Maßnahme: flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert

Tiefenbereich: unterhalb 2 m

Inhalt: Niedermoortorfe im Küstenholozän, z. T. mit sulfatsaurem Material

Maßnahme: Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und / oder Eisenaussfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmten Pflanzenwachstum

Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH< 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.

Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

**Landkreis Friesland
Fachbereich Umwelt**Untere Naturschutzbehörde**1.**

Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter zu untersuchen. Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

2.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 254 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 Abarbeitung der Eingriffsregelung hat folgende Schritte zu umfassen:

- Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft (Biotoptypenkartierung und -bewertung),
- Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Naturhaushaltes,
- Benennung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen,
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs und
- Benennung von geeigneten ökologischen Kompensationsmaßnahmen.

Untere Wasserbehörde**3.**

Das Gewässer im nördlichen Bereich des Grundstückes (Beginn an der K 110) muss zur Entwässerung erhalten bleiben.

VORHABENFLÄCHE

Strauch-Baum-Hecke (HFM)

Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze befindet sich eine Strauch-Baum-Hecke aus heimischen Arten mit einer Größe von 480 qm. Aufgrund ihrer Ausprägung wird ihr der Wertfaktor 3 (gemäß Nds. Städtetags-Modell) zugeordnet.

Artenarmer Hausgarten (PHZ)

Insgesamt 2.880 qm des Plangebietes werden als Hausgarten bzw. als Grünfläche genutzt. Diese stellen sich größtenteils als Scherrasenflächen dar. Lediglich im südlichen Bereich sind sporadisch Sträucher und Bäume vorhanden. Die Grünflächen bieten für die heimische Flora und Fauna nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum. Wechselbeziehungen mit Gehölzelementen oder anderen Biototypen in der Nachbarschaft sind nur von untergeordneter Bedeutung. Für die Eingriffsbewertung ist daher ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

Vegetationslose Fläche (Y)

Auf dem nördlichen Grundstück wurde bereits die Baufeldfreiräumung durchgeführt. Das sich dort befindliche Wohngebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die 3.070 qm große freigeräumte Fläche stellt sich nunmehr weitgehend vegetationslos dar. Für die Eingriffsregelung wird allerdings die Biotopstruktur vor der Baufeldräumung herangezogen. Diese stellte sich wie folgt dar:

- Versiegelte Bereiche (Gebäude / Hofflächen); Größe 600 qm; Wertfaktor 0
- Hausgarten / Grünfläche; Größe 1.530 qm; Wertfaktor 1
- Hausgarten mit Großbäumen; Größe 940 qm; Wertfaktor 2

Versiegelte Flächen (X)

Die verbleibenden Flächen in einer Größe von zusammen 6.010 qm stellen sich als versiegelte Bereiche (Gebäude, Terrassen, Parkplätze, Zufahrten) dar. Deshalb erhalten sie den Wertfaktor 0.

AUSGLEICHSFLÄCHE

Mesophiles Grünland (GMZ)

Ein Großteil (2.130 qm) der für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Fläche stellt sich als mesophiles Grünland dar. Es umfasst eine Grasflur, die sporadisch mit Sträuchern bestanden ist. Ihr ist der Wertfaktor 3 zuzuordnen.

Artenarmes Intensivgrünland (GI)

Die restlichen Flächen mit einer Größe von 670 qm wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Somit ist hierfür der Wertfaktor 2 anzusetzen.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der bestehenden Siedlungsnutzung geprägt. Für die noch vorhandenen Freiflächen besteht die latente Gefahr einer weiteren Bodenversiegelung und damit der Verlust von Lebensraum. Auch der Gehölzbestand könnte ohne Schutzmaßnahmen verloren gehen.

Der Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bewirkt eine Störung der natürlichen Stoffkreisläufe, unter anderem wird der Abbau organischer Substanzen vermindert. Da jedoch die zusätzliche Versiegelung nur rund 1.500 qm bis maximal 3.000 qm betragen wird, besteht nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Förderung von Arten des Siedlungsraumes	•
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	•
	○ 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

Zunächst ist festzustellen, dass die Vorhabenfläche ausschließlich innerörtliche Siedlungsgrundstücke umfasst, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweisen. Die verbleibenden Freiflächen im Bereich des Gastronomiebetriebes stellen sich größtenteils als artenarme Scherrasenfläche dar (siehe Abbildung 1). Lediglich am Südrand sind einige Einzelbäume und Ziersträucher vorhanden. Auf dem nördlichen Grundstück wurde bereits die Baufeldfreiräumung durchgeführt. Das sich dort befindliche Wohngebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die freigeräumte Fläche stellt sich nunmehr weitgehend vegetationslos dar. An der Nordseite des Plangebietes ist eine Strauch-Baum-Hecke vorhanden. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches 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. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Plangebiet Grün- und Gehölzflächen geschaffen werden, die neue Lebensräume für heimische Singvögel bieten.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Fledermäuse könnten die Freiflächen im Planungsgebiet jedoch als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird dieser Lebensraum zwar eingeschränkt, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung.

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 dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet auszuschließen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht berührt. Erst in rund 400 m Entfernung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet V 64 „Marschen am Jadebusen“, für das auch die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes gilt.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der vom Baugrundstück ausgehenden anthropogenen Störungen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zu keinen relevanten Zerstörungen von Lebensräumen. Zudem stehen mittelfristig im Plangebiet jüngere Gehölze als Ausweichquartiere zur Verfügung. Bei der anstehenden Bauleitplanung wird sowohl dem Tötungsverbot, dem Störungsverbot als auch dem Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt ergibt sich für die Lebensbedingungen von Vögeln und Fledermäusen keine relevante Veränderung gegenüber der derzeitigen Situation.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich der Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen einzuhalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere, insbesondere für Vögel	•
	○ Beeinträchtigung von Fledermausjagdflächen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume	-
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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 eher eine geringe Bedeutung. Es bietet Lebensräume für siedlungsangepasste Tiere und Pflanzen. Besondere Standorteigenschaften für Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind jedoch nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich durch eine weitere Beschneidung der Lebensräume. Durch die Planinhalte der anstehenden Bebauungsplanänderung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber den derzeitigen Bebauungsplanvorgaben allerdings nur geringfügig weiter eingeschränkt.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

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

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Bewertung der Empfindlichkeit

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich bereits als Siedlungsbereich dar und grenzt im Süden und Osten direkt an vorhandene Siedlungsbereiche an. Für die geplanten Umstrukturierungen und Erweiterungen des bestehenden Gastronomiebetriebes werden keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad um rund 1.500 qm bis maximal 3.000 qm erhöhen wird.

Da lediglich ein bestehender Siedlungsbereich überplant wird, bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzguts Fläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Fläche	○ Inanspruchnahme von Freiflächen oder der freien Landschaft für bauliche Anlagen	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Auf eine gebietsbezogene Untersuchung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde aufgrund der geringen Größe des bereits betrieblich genutzten Geländes verzichtet. Stattdessen erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS.

Gemäß der bodenkundlichen Karte stehen im Plangebiet als Bodentyp sehr tiefes Hochmoor mit Kleimarschauflage an. Da die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung sind, sollten Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Im Plangebiet kommen potenziell sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete in 0 bis 2 m Tiefe und auch in einem Tiefenbereich unterhalb von 2 m vor. Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Vor Baubeginn sollte daher eine Bodenerkundung durchgeführt werden um zu prüfen, ob das Plangebiet tatsächlich betroffen ist.

Laut NIBIS existieren im Planbereich und in der näheren Umgebung weder Rüstungsaltslasten noch Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial im Plangebiet nicht vorliegt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden wird nachfolgend eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen. Dabei werden nur die Bereiche betrachtet, die für eine Neubebauung vorgesehen sind. Für die bereits besiedelten Flächen werden sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Beanspruchung von Boden keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Funktion	Beeinträchtigungen	Empfindlichkeit
Lebensraum für Menschen	keine	gering
Lebensraum für Tiere	wird eingeschränkt	gering
Lebensraum für Pflanzen	wird eingeschränkt	gering
Lebensraum für Bodenorganismen	wird eingeschränkt	mittel
Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	durch neue Versiegelungen geht die Funktion verloren	hoch
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre und Umsetzung von organischen Substanzen können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden	hoch
Archiv der Naturgeschichte	Bodenschichten gehen verloren oder werden vermengt	gering

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bodenversiegelungen in Teilen des Plangebietes vorbereitet, was zu einem weitgehenden Funktionsverlust des Bodens führt. In Abwägung der Belange des Bodenschutzes mit den Belangen einer ausreichenden Baulandversorgung hat sich die Stadt Varel hier für die Ausweisung neuer Mischbauflächen entschieden.

Allerdings wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Somit entspricht die Stadt Varel auch den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der Versiegelung um rund 1.500 qm bis maximal 3.000 qm kommen wird. Um einige Bodenfunktionen zu erhalten, schränken die festgesetzten Grundflächenzahlen die mögliche Versiegelung angemessen ein. Weiterhin soll im Bereich der Kfz-Stellplatzanlagen so weit wie möglich auf eine Vollversiegelung verzichtet werden. Vielmehr sollen hier wasserdurchlässige Materialien wie Rasengittersteine oder Schotterrasen bei den Befestigungen außerhalb der eigentlichen Fahrspur Verwendung finden.

Die anthropogene Überprägung des Bodens ist als Vorbelastung zu werten. Trotzdem kommt den betroffenen Grünflächen 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. Die Versiegelung führt zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung der Struktur des Bodens und seiner ökologischen Funktionen. Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre, Umsetzung von organischen Substanzen oder Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden. Auch durch die spätere Freiflächennutzung ist in der Regel eine Beeinflussung des Bodens durch den Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder Zuschlagsstoffen zu erwarten. Während der Bauphase ist von Umlagerungen, Vermischungen mit Fremdstoffen und Verdichtungen durch Baumaschinen oder zwischengelagerte Baumaterialien auszugehen.

Grundsätzlich sollte die Kompensation der verbleibenden Bodenfunktionsbeeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen erfolgen (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Für Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen stehen derzeit jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden anderweitig erfolgen muss.

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 / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut NIBIS ist das Grundwasser im Plangebiet in einer Tiefe von 0,2 m bis 1,0 m anzutreffen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch, so dass deren Schuttpotenzial für das Grundwasser gering ist. Die Grundwasserneubildungsrate pro Jahr liegt bei 250 bis 300 mm. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt ein Entwässerungsgraben an.

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 von Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen könnte. Allerdings wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 254 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, 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.

Da das Plangebiet bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, sind keine Empfindlichkeiten der örtlichen Vorfluter gegenüber einer Stoßbelastung durch Oberflächenabfluss von den bebauten Flächen zu erwarten. Für die neu versiegelten Flächen ist der Wasserabfluss durch geeignete Maßnahmen so zu begrenzen, dass es zu keinen Abflussverschärfungen kommt.

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

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

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Klimatisch zählt das Plangebiet zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion, die durch ein mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet wird. Kennzeichnend sind geringe Jahresschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter sowie starke Bewölkung. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 805 mm. Es ist eine jährliche Durchschnittstemperatur von 8,0° C zu verzeichnen.

Die klimatische Wasserbilanz liegt bei einem mittlerem Wasserüberschuss von 256 mm / Jahr. Die Vegetationszeit ist mit durchschnittlich 220 Tagen/Jahr als mittel bis lang einzustufen. Die vorherrschend westlichen Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung.

Die Plangebietsflächen tragen aufgrund ihrer vergleichsweisen geringen Ausdehnung und der bestehenden Bebauung nur in geringem Maße zur lokalen Kaltluftbildung bei. Die Bedeutung der überplanten Flächen für das lokale Kleinklima ist insgesamt gering.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine Vorbelastungen festgestellt. Allerdings muss im Hinblick auf die Luftqualität von Vorbelastungen durch die benachbarte Intensivlandwirtschaft und durch den Verkehr auf der Kreisstraße ausgegangen werden.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung kann es zu einer Veränderung des Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen, zu einer Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation und zu einer Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen kommen. 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 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 / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind in die Geestlandschaft der Oldenburgisch - Ostfriesischen Geest eingebunden. Diese stellt sich als Kulturlandschaft dar, die von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert wird. Das Landschaftsbild im Bereich der hier anstehenden Planung wird geprägt durch ausgedehnte Grün- und Ackerflächen, Wallhecken, Straßenbegleitgrün und Feldgehölze.

Der Vorhabenstandort ist bereits heute nicht mehr Teil der freien Landschaft, sondern umfasst bebaute Privatgrundstücke. Er bildet den nördlichen Rand der Siedlungsflächen im Ortsteil Dangastermoor.

Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht für den Vorhabenstandort nicht.

Bewertung der Empfindlichkeit

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Die betroffenen Flächen fügen sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild ein.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht hinsichtlich einer baulichen Überformung der Landschaft durch Neubauten und dem damit einhergehenden Verlust von landschaftsprägenden Grünstrukturen. Die Gefahr der visuellen Verletzlichkeit und des Eigenartsverlustes der Landschaft besteht insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Erholungsfunktion.

Da durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewährleistet wird, dass sich das Erscheinungsbild der Vorhabenfläche nicht nachhaltig verändert, sind relevante negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nicht zu befürchten

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

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

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

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), auf die Erholungsfunktion der Landschaft (Verlärmung, Barrierewirkungen, sonstige Einschränkungen in Erholungsräumen) und auf die Landwirtschaft (Viehhaltung, Landbewirtschaftung, Flächenverlust) relevant.

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Siedlungsbereichs im Ortsteil Dangastermoor direkt an der Kreisstraße 110. Es umfasst bereits bebaute Grundstücke, die vornehmlich durch einen Hotel- und Gastronomiebetrieb genutzt werden.

Das nördlich gelegene Baugrundstück diente bislang der Wohnnutzung. Das dort bis vor kurzem stehende Wohngebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Vom Plangebiet gehen mit Ausnahme des Besucherverkehrs der Gastronomieeinrichtung derzeit kaum Störungen aus. Die beschriebene Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) soll beibehalten und weiter ausgebaut werden.

An der West- und Nordseite schließt sich die freie Landschaft an. Der das Plangebiet südlich tangierende *Tangermoorweg* wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland als überregional bedeutsamer Wanderweg dargestellt. Eine Vorbelastung für das Plangebiet besteht durch den Verkehrslärm auf der Straße *Zum Jadebusen* (K 110).

Aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Nutzungssituation ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche keine Bedeutung als Naherholungsraum besitzt. Besondere Einrichtungen, die zur Erfüllung der Erholungsfunktion der Landschaft beitragen, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Nachbarschaft vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist derzeit in Teilen von Lärmemissionen betroffen, die von der Kreisstraße ausgehen. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden daher im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Da die Erholungsfunktion der Landschaft derzeit bereits von geringer Bedeutung ist, sind diesbezüglich keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben. Der überregionale Wanderweg bleibt erhalten. Auch hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine relevanten Empfindlichkeiten. Durch die Planung gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird weiterhin möglich sein.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	•
	○ Immissionsbelastung durch Geruchsimmissionen	-
	○ Immissionsbelastung durch Betriebslärm in der Bauphase	•
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	•
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	•
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der anstehenden Planung nicht betroffen.

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. 254. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft initiiert.

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

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Besondere Maßnahmen erforderlich?
Pflanzen	•	nein
Tiere	•	nein
Biologische Vielfalt	•	nein
Fläche	-	nein
Boden	•	nein
Wasser	•	nein
Klima / Luft	•	nein
Landschaft	•	nein
Mensch	•	nein
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	nein

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

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes könnte die geplanten baulichen Erweiterungen (Brauereihalle, Hotelerweiterung) nicht erfolgen. Die vorhandenen Garten- und Freiflächen blieben bestehen.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte dieses Bebauungsplanes Nr. 254 wird sich der Umweltzustand verändern. Aufgrund der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung gehen die ökologischen Funktionen der betroffenen Freiflächen weitgehend verloren und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit und der bestehenden Biotopsituation im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ergeben sich allerdings nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf einer Fläche südwestlich des Vorhabenstandortes durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Zwecks langfristiger Absicherung wird die Fläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 mit einbezogen.

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, erfolgen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen so, dass sich nur eine maßvolle Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben wird. Damit werden weitergehende Beeinträchtigungen sowohl des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas als auch des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung wird die Strauch-Baum-Hecke an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 254 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Mit der Absicht der Stadt Varel, die Plangebietsflächen einer ergänzenden baulichen Nutzung zuzuführen, ergeben sich Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Nachfolgend wird der durch 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

Die Planung erfolgt für einen bereits bestehenden Siedlungsbereich, der derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu klassifizieren ist. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird der bestehende Gebietscharakter (Wohnen und Gewerbe) auch zukünftig abgesichert. Im Bebauungsplan erfolgt nicht nur die Absicherung bestehender Bau- und Nutzungsstrukturen, sondern es werden auch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet, damit die geplanten Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des ansässigen Gastronomiebetriebes umgesetzt werden können. Dies betrifft insbesondere das nördlich gelegene Grundstück, auf dem die Errichtung einer Brauereihalle vorgesehen ist. Hier muss ein entsprechend dimensionierter überbaubarer Bereich bereitgestellt werden. Gleiches gilt für den südlichen Bereich, in dem mittelfristig eine Hotelerweiterung erfolgen soll.

Von der Ausweisung neuer überbaubarer Bereiche sind neben bereits versiegelten Flächen auch Freiflächen betroffen, die bislang als Hausgarten bzw. Grünfläche genutzt wurden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der Versiegelung um rund 1.500 qm bis maximal 3.000 qm kommen wird.

Die vorhandene Strauch-Baum-Hecke an der Nordseite des Plangebietes wird in ihrem Bestand abgesichert. Gleiches gilt für eine private Grünfläche an der südlichen Grenze. Ihnen werden weiterhin die Wertfaktoren 3 bzw. 1 zugeordnet. Nach Abzug der maximal möglichen Versiegelung in Höhe von 9.100 qm (Wertfaktor 0) verbleiben im Plangebiet noch 2.560 qm, die als Garten- oder sonstige Freifläche Verwendung finden werden. Hierfür ist ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

4.2.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Bereich der Vorhabenfläche ausgeglichen werden können, soll für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich eine Fläche südwestlich davon herangezogen werden. Entlang des *Tangermoorweges* ist ein 2.800 qm großes naturnahes Feldgehölz aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen (siehe Luftbild). Der neue Gehölzbereich grenzt direkt an eine vorhandene Strauch-Baum-Hecke an, so dass hier eine sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt. Dem neuen naturnahen Feldgehölz ist der Wertfaktor 4 zuzuordnen.

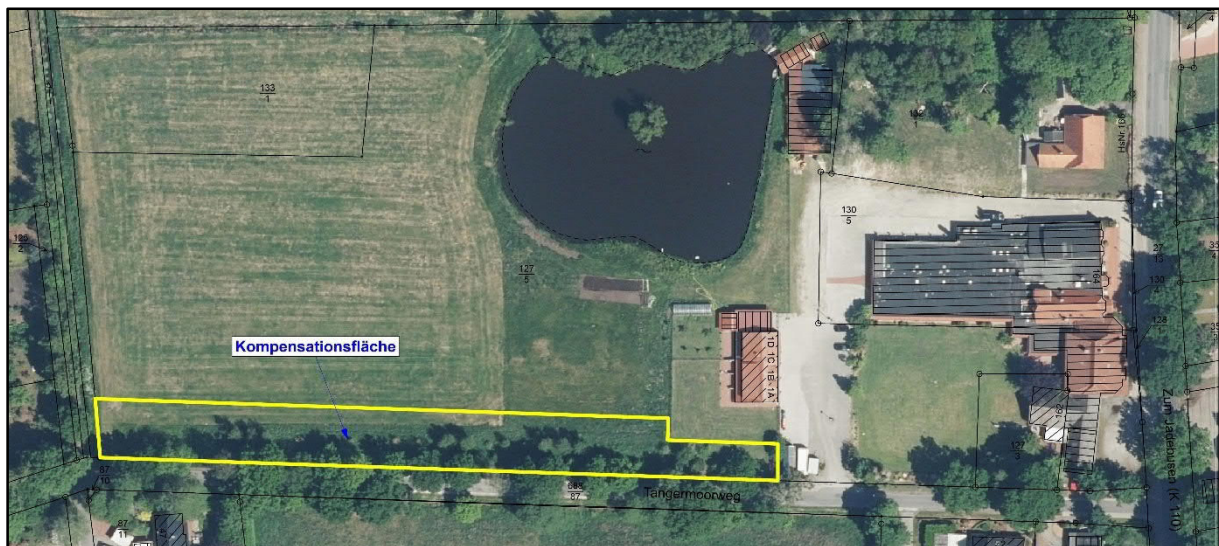


Abbildung 2: Lage und Struktur der Kompensationsfläche

Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Aufgrund des moorigen Untergrunds werden für die Bepflanzung folgende Baum- und Straucharten zur Auswahl gestellt:

Bäume	Sträucher
- Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	- Besenginster (<i>Cytisus scorpiarius</i>)
- Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	- Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
- Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	- Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)
- Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	- Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	- Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
	- Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>)
	- Brombeere (<i>Rubus spec.</i>)

4.2.3 Nachweis der ausreichenden Kompensation

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 (siehe hierzu Karte auf Seite 10 des UWB)

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Fläche 01 Strauch-Baum-Hecke (HFM)	480 qm	3	1.440
Fläche 02 Versiegelte Fläche (X)	3.490 qm	0	0
Fläche 03 Hausgarten / Grünfläche (PHZ)	660 qm	1	660
Fläche 04 Hausgarten / Grünfläche (PHZ)	2.220 qm	1	2.220
Fläche 05 jetzt: Vegetationslose Fläche (Y)	3.070 qm		
vormals: versiegelte Fläche (X)	600 qm	0	0
Hausgarten (PHZ)	1.530 qm	1	1.530
Hausgarten mit Bäumen (PHG)	940 qm	2	1.880
Fläche 06 Gebäude (X)	2.510 qm	0	0
Fläche 07 Mesophiles Grünland (GMZ)	2.130 qm	3	6.390
Fläche 08 Intensivgrünland (GI)	670 qm	2	1.340
Summe Ist - Zustand:	15.230 qm		15.460

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Erhaltung Strauch-Baum-Hecke (HFM)	480 qm	3	1.440
Erhaltung Erhaltung Hausgarten (PHZ) (private Grünfläche)	290 qm	1	290

Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Neuanlage Baugrundstücke im MI 1 m. GRZ 0,6 plus 33 % Überschreitung	(10.510 qm)		
Versiegelte Fläche (X) - 80 %	8.410 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 20 %	2.100 qm	1	2.100
Neuanlage Baugrundstücke im MI 2 m. GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung	(1.150 qm)		
Versiegelte Fläche (X) - 60 %	690 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 40 %	460 qm	1	460
Neuanlage Naturnahes Feldgehölz (HN)	2.800 qm	4	11.200
Summe Soll - Zustand:	15.230 qm		15.490

Bilanz

Derzeitiger Wert	15.460 WE
Zukünftiger Wert	15.490 WE
Differenz (Überschuss)	30 WE

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Hausgarten bzw. Grünfläche darstellenden Bereich, durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der angestrebten Planungsziels, nämlich die Ermöglichung der Erweiterung und Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbestandortes, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes 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.

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 allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

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. 254 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung von Bauprojekten zu überprüfen, ob die zulässige Grundfläche eingehalten und ob dem Pflanzeerhaltungsgebot Rechnung getragen wurde. Daneben ist auch zu prüfen, ob die Kompensationsmaßnahme (Anlage eines naturnahen Feldgehölzes) durchgeführt wurde.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 ist auf den Grundstücken an der Straße *Zum Jadbussen* in Dangastermoor eine Umstrukturierung und Erweiterung der dort bestehenden gastronomischen Einrichtungen (Gaststätte / Hotelbetrieb) vorgesehen. Hierfür wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, das in die Teilbereiche MI 1 und MI 2 gegliedert wird. Durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Bereichen soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. An der Nord- und Südseite werden darüber hinaus private Grünflächen festgesetzt. Weiterhin wird eine Fläche miteinbezogen, auf der eine ökologische Ausgleichsmaßnahme durchzuführen ist.

Mit der Versiegelung von Flächen durch neue Gebäude und Hofbefestigungen wird die ökologische Funktion der betroffenen Biotope (Hausgarten) weitgehend zerstört und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit und der bestehenden Biotopsituation im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ergeben sich allerdings nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch.

Der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Fläche ist als gering einzustufen; Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermeiden, da der bestehende Gastronomiebetrieb auf die geplanten Umstrukturierungen wirtschaftlich angewiesen ist. Ökologisch bedeutende Lebensräume werden allerdings nicht in Anspruch genommen werden.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine Kompensationsfläche benannt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Anlage eines naturnahen Feldgehölzes) wird der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt. Der Gehölzbestand im Plangebiet bleibt erhalten.

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 zurückbleiben.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 254 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 254 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....
Planverfasser