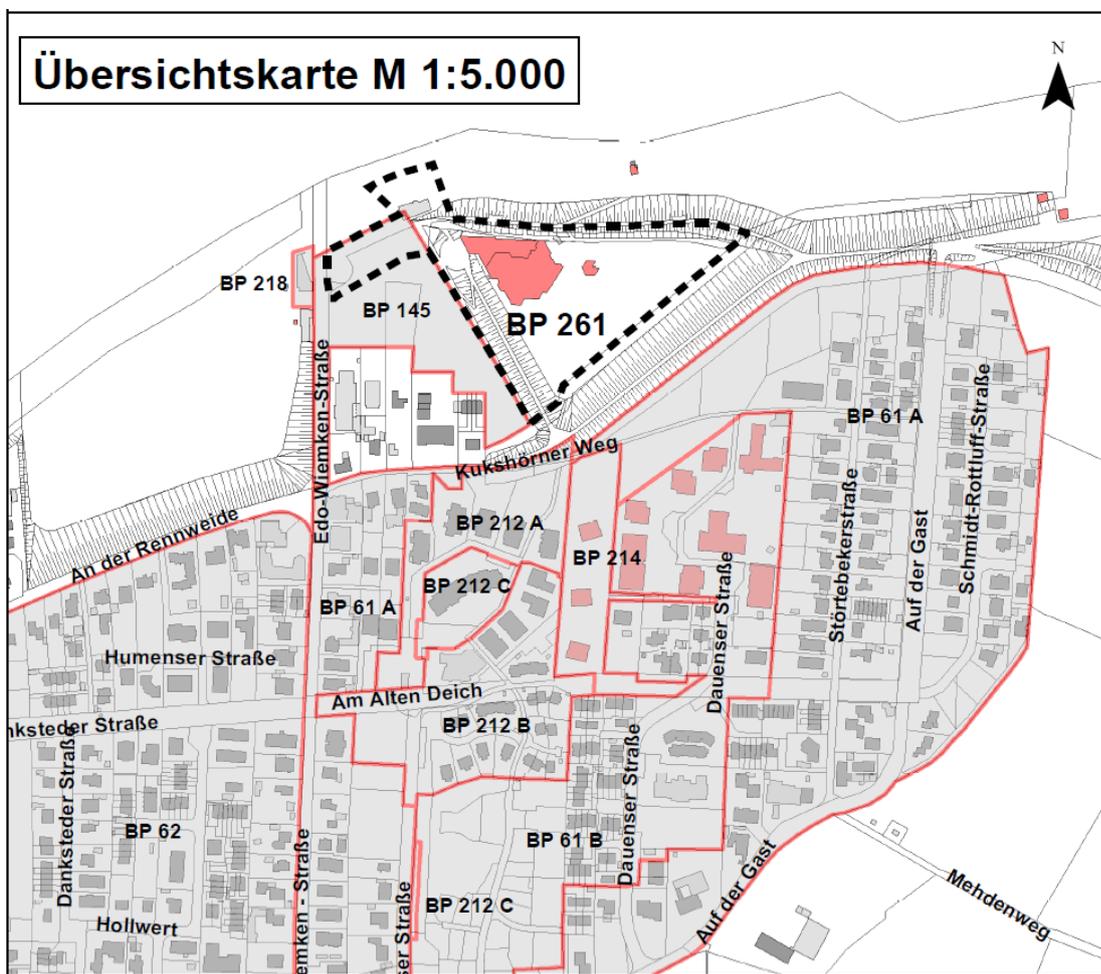


## Stadt Varel

# Bebauungsplan Nr. 261

## “Weltnaturerbeportal“

mit örtlichen Bauvorschriften



## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf

für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

## Vorbemerkungen

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 261 „Weltnaturerbeportal“. Ihr Inhalt hat jedoch nicht die Rechtswirkungen von Festsetzungen.

Regelungen mit normativer Wirkung können nicht in der Begründung, sondern nur in Form von Festsetzungen durch Zeichnung oder Text im Bebauungsplan selbst getroffen werden.

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil I: Städtebauliche Erläuterungen

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN .....	1
2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS.....	1
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	2
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
2.4 BEBAUUNGSPLAN .....	4
2.5 KARTENGRUNDLAGE.....	4
3. BESTANDSSITUATION .....	4
4. INHALT DER PLANUNG .....	6
5. HINWEISE .....	10
6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ABWÄGUNGSRELEVANTEN BELANGE .....	13
6.1 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / ARTENSCHUTZ .....	13
6.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG / VERKEHRSFLÄCHEN .....	14
6.3 KÜSTENSCHUTZ.....	15
6.4 IMMISSIONSSCHUTZ.....	16
6.5 WASSERWIRTSCHAFT .....	17
6.6 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....	17
6.7 BODENSCHUTZ.....	17
6.8 ÜBERFLUTUNGSGEBIET.....	17
6.9 SCHIFFFAHRT .....	18
6.10 BAU- UND BODENDENKMALSCHUTZ.....	18
7. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	18
7.1 ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	18
8. PLANUNGSALTERNATIVEN .....	19
9. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	19
10. RECHTSGRUNDLAGEN.....	19
11. FLÄCHENBILANZ .....	20
12. VERFAHRENSÜBERSICHT .....	20

**Teil II: UMWELTBERICHT**

1. EINLEITUNG.....	21
1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.	21
1.2 FLÄCHENBESTAND .....	22
2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE AUS RELEVANTEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN .....	22
2.1 NATIONALPARK UND NATURA 2000 .....	23
2.2 ZIELE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES .....	25
2.3 WEITERE FACHPLANUNGEN.....	27
3. BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	28
3.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....	28
3.1.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	29
3.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden.....	32
3.1.3 Schutzgüter Klima und Luft.....	32
3.1.4 Schutzgut Wasser .....	32
3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	33
3.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
3.1.7 Schutzgut Mensch .....	33
3.1.8 Wechselwirkungen .....	34
4.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	34
4.2.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	35
4.2.2 Schutzgüter Fläche und Boden.....	36
4.2.3 Schutzgüter Klima und Luft.....	36
4.2.4 Schutzgut Wasser .....	37
4.2.5 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild .....	37
4.2.6 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
4.2.7 Schutzgut Mensch.....	37
5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	38
5.1 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN.....	38
5.2 AUSGLEICH .....	40
6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	41
7. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	42
8. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG .....	42
9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	43
10. QUELLEN .....	44
Anhang.....	46

## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Das Nordseebad Dangast in der Stadt Varel ist eine der großen Destinationen an der ostfriesisch-friesischen Küste. Um für Urlauber, Tagesgäste und Bewohner der Stadt Varel weiterhin attraktiv zu bleiben, sollen neue Freizeit- und Gastronomieangebote rund um das Dangaster Weltnaturerbeportal geschaffen werden.

Das am Deich gelegene Weltnaturerbeportal mit dem sich anschließenden Quellbad stellt das touristische Zentrum des Ortes dar. Aktuell ist die Verpachtung eines Teils der Liegewiese des Quellbades, zur Errichtung eines Abenteuer-Minigolfplatzes, geplant.

Des Weiteren plant die Kurverwaltung einen Anbau an das vorhandene Weltnaturerbeportal. Der Anbau umfasst einen Veranstaltungsraum im Erdgeschoss, der an das schon vorhandene Restaurant angeschlossen werden soll, sowie eine öffentliche WC-Anlage im Untergeschoss.

Das für diese Nutzungen vorgesehen Gebiet, befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die bisher genehmigten Anlagen, ist das Maß der baulichen Nutzung, das ohne Bauleitplanung möglich ist, bereits ausgeschöpft. Auch weitere Gastronomie- und Freizeitangebote können so nicht zugelassen werden.

Um dieses Problem anzugehen, wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Zielsetzung des Planes ist es Rechtsicherheit für künftige Entwicklungen zu schaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Vareler Stadtteils Dangast zu ermöglichen und gleichzeitig den jetzigen Bestand rechtlich zu sichern.

Dazu werden nicht nur das Gelände des Quellbades und Weltnaturerbeportals überplant, sondern auch ein Gastronomiebetrieb am Strand, eine Grünfläche des angrenzenden Parkplatzes und eine öffentliche Verkehrsfläche.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS**

Das rund 2,7 ha große Plangebiet befindet sich auf einem Geestrücken im touristischen Zentrum des Vareler Stadtteils Dangast. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Dangaster Strand bzw. den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an. Im Süden und Osten befinden sich Deichanlagen und dahinter eine Kurklinik, der Seekurpark sowie Wohn- und Ferienhäuser. Westlich des Plangebiets befinden sich ein öffentlicher Parkplatz der Kurverwaltung Dangast mit 280 Stellplätzen, ein privater Campingplatz, sowie ein Gastronomie- und Verkaufsgebäude mit Imbiss und Bäckerei.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Varel-Land, Gemarkung 1, Flurstücke 8/10, 2/3, 1/7, 1/5, sowie in Teilen die Flurstücke 1/4, 15/5 und 10/6. Die Flurstücke befinden sich in Besitz der Kurverwaltung des Nordseebads Dangast bzw. der Stadt Varel.

## 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 2022 legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Stadt Varel wird im LROP 2022 als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z.B. Gymnasium, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen. Der Jadebusen und angrenzende Freiräume sind Teil des großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

In großen Teilen der Vareler Küstenbereiche befinden sich das Vorranggebiet „Natura 2000“, das Vorranggebiet „Biotopverbund“ und das Vorranggebiet „Biotopverbund (linienförmig)“. Das Siedlungsgebiet von Dangast ist hiervon ausgenommen<sup>1</sup>. Die Planungen sind daher mit der Landesraumordnung vereinbar.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Die im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 formulierte Ziele sind als Planungsvorgabe der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im RROP wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Der Stadtteil Dangast wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus klassifiziert. Unterstützenden hierfür wirken die in Teilen von Dangast ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete „infrastrukturelle Erholung“, „Hafen von regionaler Bedeutung“ und „Sportboothafen“. Südlich der Siedlungslage schließen sich umfangreiche Flächendarstellungen von Vorranggebieten für die landschaftsbezogene Erholung sowie einem Vorbehaltsgebiet von Natur und Landschaft an. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Zentrums von Dangast. Die Haupteerschließungsstraße erreicht Dangast von Süden aus und wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.



Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreis Friesland, 2020

<sup>1</sup> Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm

Weitere Kennzeichnung aus dem RROP sind die Deichlinie und die nachrichtliche Übernahme der Abgrenzungen des Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer/Biosphärenreservat<sup>2</sup>.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 „Weltnaturerbeportal“ tragen zur Sicherung der raumordnerischen Funktion der Erholung und der herausragenden touristischen Bedeutung des Standortes Varel-Dangast bei.

### 2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt Varel die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung werden die Darstellungen der Flächen des Geltungsbereiches der FNP-Änderung, die sich in Besitz der Kurverwaltung Dangast befinden in Sonderbaufläche „Tourismus“ gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Es handelt sich dabei um die Fläche für den Gemeinbedarf „Schwimmbad“, die Grünfläche „Badestrand“, den Verkehrsweg mit der Zweckbestimmung Parkplatz und die Flächen für Aufschüttungen (Hauptdeichlinie), die den Sommerdeich betreffen.

Des Weiteren wird auch eine fehlerhafte zeichnerische Darstellung berichtigt. Teile des Flurstücks 5/6, Flur 1, Gemarkung Varel-Land (südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend) werden im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf „Schwimmbad“ dargestellt. Die Fläche befindet sich allerdings in Besitz des II. Oldenburgischen Deichbands und dient als Deicherwartungsland. Aus diesem Grund wird der FNP dahingehend geändert, dass dieses Teilstück nun gemäß § 5 Abs. 8 BauGB als Fläche für Aufschüttungen (Hauptdeichlinie, HDL) dargestellt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

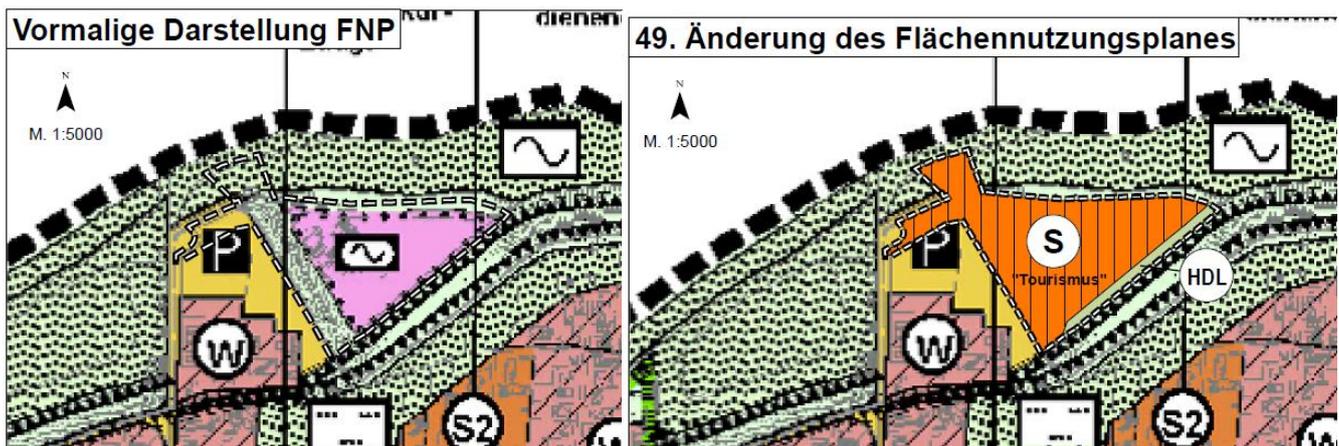


Abbildung 2: Vormalige Darstellung des Geltungsbereichs im FNP und zukünftige Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus und als Fläche für Aufschüttungen (Hauptdeichlinie, HDL)

<sup>2</sup> Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland

## 2.4 BEBAUUNGSPLAN

Große Teile des Plangebiets werden derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst. Lediglich die Grünfläche am Parkplatz und die Verkehrsfläche im Norden des Parkplatzes sind im Bebauungsplan 145 „Parkplatz Meerwasserquellbad“ überplant worden.

Folgende weitere Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 an:

- Bebauungsplan 61 mit verschiedenen Änderungen (im Südosten)
- Bebauungsplan 214 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Varel – Dangast“ (im Süden)
- Bebauungsplan 212 A „Deichhörn-Nord“ (im Süden)
- Bebauungsplan 218, „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“ (im Westen)

In Zukunft wird es gegebenenfalls weitere Bauleitplanungen für Flächen der Kurverwaltung des Nordseebads Dangast geben. Überplant würde zum einen der Badestrand, zum anderen der städtische Campingplatz mit dazugehörigem Parkplatz im Osten von Dangast.

## 2.5 KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:1000, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Varel.

## 3. BESTANDSSITUATION

Im Jahr 2015 wurden das bestehende Hallenbad und der angrenzende Außenbereich neugestaltet, um eine neue touristische Mitte in Dangast zu schaffen.

Das Hauptgebäude wurde um das Weltnaturerbeportal erweitert und beherbergt heute mehrere Nutzungen, die sich wie folgt darstellen:

Im Eingangsbereich des Weltnaturerbeportals hat zum einen die Tourist-Information einen Platz gefunden. Im dazugehörigen Shop werden Produkte für Urlauber angeboten. Zum anderen wird der Eingangsbereich für Veranstaltungen und Ausstellungen benutzt. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss die Kurverwaltung, ein Restaurant, ein Kinderspielraum, ein Loungebereich und sanitäre Anlagen. Im Osten des Weltnaturerbeportals ist der Anbau eines Veranstaltungsraumes geplant.

Im Obergeschoss sind ein Kosmetik- und Wellnessstudio, sowie zwei Seminarräume untergebracht.

Im Untergeschoss befinden sich Technik- und Lagerräume.

In einem Rondell vor dem Haupteingang des Weltnaturerbeportals werden in mehreren Verkaufsständen Getränke und Snacks angeboten.

Das Weltnaturerbeportal dient zudem als Eingang für das DanGastQuellbad. Das Erlebnisbad besteht aus einem Spaßbereich, sowie einem Saunabereich.

Neben einem Außenbecken befindet sich im Außenbereich auch eine eingezäunte und zum Quellbad gehörige Liegewiese mit einem Umkleidegebäude, Wasserspielplatz und Beachvolleyballfeld. Neben dem eingezäunten Freibadbereich befindet sich zudem eine Grünfläche mit großem Kinderspielplatz. Teile der Liegewiese und Grünfläche sollen nun verpachtet werden. Ein Investor plant hier den Bau und Betrieb eines Abenteuer-Minigolfplatzes.

Eine Besonderheit ist, dass das Weltnaturerbeportal mit Quellbad und Grünflächen von Deichen eingerahmt ist. Im Norden und Westen befindet sich der Sommerdeich und im Süden und Osten der Hauptdeich. Der Haupteingang und das „Erdgeschoss“ des Weltnaturerbeportals befinden sich auf Deichhöhe, das Untergeschoss auf Höhe der Deichsohle.

Vor dem Deich am Strand befindet sich der historische Teepavillon, der weiterhin gastronomisch genutzt wird. Aktuell wird in den mittlerweile mehrfach umgebauten Räumlichkeiten die Strandgastronomie „Pricke“ mit kaltem und warmen Speisenangebot betrieben. Des Weiteren gibt es einen Bauwagen, der als mobile Verkaufseinheit für Getränke und Snacks dient.

Für die Zukunft ist ein die Erweiterung der Pricke um ein weiteres Verkaufsfenster im Osten des Bestandsgebäudes geplant.

Um diese (geplanten) Nutzungen rechtlich zu sichern und zu ermöglichen, wird auch der Bereich um die Strandgastronomie überplant.

Westlich des Weltnaturerbeportals befindet sich eine Grünfläche, die den Strand vom öffentlichen Parkplatz abgrenzt. Dieser Bereich wird aktuell vom Bebauungsplan 145 aus dem Jahr 1996 geregelt. Dieser setzt den gesamten Parkplatzbereich, inklusive der nördlichen Grünfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche fest.

In der Zwischenzeit wurde der Parkplatz umgestaltet. In diesem Zuge wurde auch die nördliche Grünfläche geschaffen. Hier befinden sich heute ein Fahrradabstellplatz, eine Hundedecke, der Friesendom, ein Kunstwerk, das den Opfern vergangener Sturmfluten gedenkt, und mehrere Sitzgelegenheiten. Eine weitere Entwicklung dieser Fläche ohne Bebauungsplan ist baurechtlich nicht möglich. Eine angedachte zusätzliche Nutzung für diese Grünfläche ist hier ein Verkaufsstand für Fischbrötchen. Daher wird auch dieser Bereich nun vom Bebauungsplan 261 überplant.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan 145 eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ verzeichnet. Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich mittlerweile um eine Fußgängerzone.

Um diese Entwicklung rechtlich zu sichern und um den Bebauungsplan nicht zu sehr zu zerschneiden, wird auch diese Verkehrsfläche mit in den Bebauungsplan 261 aufgenommen. Es ist keine Weiterentwicklung der Fläche vorgesehen.

## 4. INHALT DER PLANUNG

Aufgrund der Größe und der unterschiedlichen Nutzungen werden für den Bebauungsplan Nr. 261 „Weltnaturerbeportal“ verschiedene sonstige Sondergebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen sollen wie folgt aussehen:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 11 BauNVO)

#### 1.1

„Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weltnaturerbeportal und Quellbad“ (**SO1**) dient der Unterbringung des Weltnaturerbeportals und des Quellbades.

Im SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Innerhalb der Baugrenze sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Ein Freizeitbad mit Saunabetrieb und dazugehöriger Gastronomie
  - Gastronomiebetriebe
  - Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
  - Tourist-Info und Büroräume der Kurverwaltung
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Sonstige der Nutzung „Weltnaturerbeportal“ dienende Räumlichkeiten (z.B. Sanitäre Einrichtungen, Lagerräume, Technikräume, Sozialräume)

Im versiegelten Rondell vor dem Haupteingang des Weltnaturerbeportals im Westen des Sondergebiets sind zwei gastronomische Betriebe als Außengastronomie mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Erschließungsanlagen zulässig.“

**Begründung:** Mit diesen Festsetzungen wird der Bestand im Gebäude und im Rondell westlich des Weltnaturerbeportals rechtlich gesichert. Des Weiteren wird der Anbau eines Veranstaltungsraums innerhalb der Baugrenzen ermöglicht.

#### 1.2

„Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Außenschwimmbecken mit Liegewiese“ (**SO2**) dient der Unterbringung des Freibadbereichs des Quellbades.

Im SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Schwimmbecken
- Grünanlage mit Spiel- und Sporteinrichtungen in Zuordnung zum Freibad
- Erschließungsanlagen
- Innerhalb der Baugrenze ist ein Funktionsgebäude mit Umkleieräumen, Sanitäranlagen und Lagerräumen, das dem Freibad funktional zugeordnet ist, mit einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 130 m<sup>2</sup> zulässig.“

**Begründung:** Die bestehenden Nutzungen werden mit diesen Festsetzungen rechtlich gesichert.

### 1.3

„Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ (**SO 3**) dient der Unterbringung eines Abenteuer-Minigolfplatzes mit ergänzenden baulichen Anlagen, eines Spielplatzes und einer Grünanlage.

Im SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Abenteuer-Minigolfplatz mit maximal 18 Bahnen
- Kunstrasenbahnen mit ergänzenden Dekorationselementen
- wassergebundene Wege, die der inneren Erschließung des Abenteuer-Minigolfplatzes dienlich sind
- ein mindestens 1000 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz
- Grünanlage
- Erschließungsanlagen
- Innerhalb der Baugrenze sind ein Kassengebäude für die Schlägerausgabe mit einem Kiosk für den Verkauf von Getränken und Snacks sowie Sanitäranlagen in Zuordnung zum Minigolfplatz zulässig. Die maximal überbaubare Grundfläche darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“

**Begründung:** Im SO3 soll die Einrichtung eines Abenteuer-Minigolfplatzes mit einem Kassengebäude, Kiosk und sanitären Anlagen ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der Kinderspielplatz, zwar verschoben, aber in seiner jetzigen Größe erhalten bleiben.

### 1.4

„Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandgastronomie“ (**SO4**) dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes.

Im SO4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Innerhalb der Baugrenze ist ein Gastronomiebetrieb mit für den Betrieb notwendigen Einrichtungen (z.B. Küche, sanitäre Einrichtungen, Lager) zulässig.
- Außerhalb der Baugrenze sind ein Verkaufsstand, der dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet ist, und Erschließungsanlagen zulässig.“

**Begründung:** Das so genehmigte Gebäude soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. In der Hochsaison reichen die bisherigen Kapazitäten allerdings nicht aus. Aus dem Grund soll dem Betrieb die Möglichkeit gegeben werden, zusätzlich zum bestehenden Angebot im Bestandsgebäude, Speisen und Getränke in einem Verkaufswagen, der im SO4 außerhalb der Baugrenzen platziert werden kann, anzubieten. Des Weiteren wird die Baugrenze um das Bestandsgebäude im östlichen Teil um drei Meter verbreitert um dort die Einrichtung eines weiteren Verkaufsfensters zu ermöglichen.

### 1.5

„Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „touristische Infrastruktur“ (**SO5**) dient der Unterbringung von Einrichtungen mit Zuordnung zum Badestrand.

Im SO5 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünanlage mit Kunstwerk, Sitzgelegenheiten und Fußwegen
- Fahrradabstellanlagen
- Ein Fahrgastunterstand für den Busverkehr
- Erschließungsanlagen

- Innerhalb der Baugrenze ist ein Verkaufswagen mit gastronomischem Angebot zulässig, ferner Einrichtungen für touristische Dienstleistungen, wie z.B. Hundewaschanlage, Fahrradladestation und Fahrradboxen. Die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenze darf exklusive des Verkaufswagens 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“

**Begründung:** Der Bereich des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „touristische Infrastruktur“ (SO5) wurde bislang dem Bebauungsplan Nr. 145 zugeordnet. Dort wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die Fläche ist mittlerweile ein vielfältig genutzter Bereich. Diese Nutzungen plus weitere Nutzungen sollen rechtlich abgesichert werden. Zusätzlich zum Bestand sind Einrichtungen für touristische Dienstleistungen innerhalb der Baugrenze östlich des Kunstwerks „Friesendom“ zulässig. Um eine zu intensive Nutzung zu verhindern, wird eine maximale Grundfläche festgesetzt.

## 1.6

„An der nördlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sitzgelegenheiten, die die Befahrbarkeit der Fläche nicht einschränken, zulässig.“

**Begründung:** An der nördlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich bereits den Verkehr nicht störende Sitzgelegenheiten. Diese sollen weiterhin zulässig sein.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**

„2.1 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1-3.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Es ist jeweils der der baulichen Anlage nächst gelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.5 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

2.6 Für die sonstigen Sondergebiete wird jeweils eine eigene maximal überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt.“

**Begründung:** Die Höhe richtet sich nach dem Bestand bzw. den geplanten Vorhaben. In den sonstigen Sondergebieten wird mit Baugrenzen und einer maximal überbaubaren Grundfläche (GR) gearbeitet. Die Baugrenzen erfassen den Bestand, aber auch geplante Vorhaben.

Da in SO5 ein Verkaufswagen und weitere kleinere Einrichtungen für touristische Dienstleistungen zulässig sein sollen, wird für diesen Bereich eine maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Das Gleiche gilt für das Servicegebäude des Abenteuer-Minigolfplatzes in SO3: Da bisher noch keine konkreten Gebäudepläne vorliegen, wird auch hier eine maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

„3.1.1 Für das SO1 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.1.2 Für die SO 2, 3, 4 und 5 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.“

**Begründung:** Die Bauweise innerhalb der sonstigen Sondergebiete richtet sich nach dem Bestand. In den SO 2-5 wurden die bestehenden baulichen Anlagen in der offenen Bauweise errichtet. Dies soll auch so erhalten bleiben. Das Bestandsgebäude in SO1 hat eine Länge von über 50 m. Aus diesem Grund wird für das SO1 eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt, festgesetzt.

Der Bebauungsplan möchte eine gewissen Flexibilität ermöglichen. Die Betreiber der Strandgastronomie sollen selbst entscheiden können, wo sie ihren zusätzlichen Verkaufsstand platzieren. Gleiches gilt für das Rondell vor dem Haupteingang des Weltnaturerbeportals. Hier soll ein (temporärer) Betrieb von Verkaufsständen für gastronomische Zwecke weiterhin möglich sein. Aus dem Grund werden Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

„Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb der Kronenbereiche sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten ist nicht zulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaums zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 14. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe.“

**Begründung:** Es befinden sich mehrere, teils schon ältere Bäume im Plangebiet. Diese sollen erhalten bzw. bei Abgang ersetzt werden.

### **5. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

„Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 zugeordnet.“

**Begründung:** Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Sielweide/Rabenteich erfolgen.

### **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

„1. Anwendungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

2. Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen sind entweder mit Holz zu verkleiden oder in einem rötlichen Ton zu verkleinern.“

**Begründung:** Die neuen baulichen Anlagen, die durch die Planung ermöglicht werden, sollen sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen. Das Weltnaturerbeportal dient hierbei als Vorbild.

## **5. HINWEISE**

Folgende Hinweise werden in der Planzeichnung gegeben:

### **1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

### **2. Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiete befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2015 (Deichvorlandverordnung). Für die Umsetzung von Vorhaben in diesen Gebieten ist daher bei der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung zu stellen.

### **3. Überflutungsgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptdeichlinie und kann daher sporadisch überschwemmt werden. Bei allen Vorhaben sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **4. Schifffahrt**

Gemäß § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

### **5. Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und tageszeitlich begrenzter Beleuchtung zu wählen. Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

### **6. 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **7. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

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

### **8. 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.

### **9. Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 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.

#### **10. 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 §§ 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.

#### **11. 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.

#### **12. 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.

#### **13. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 261 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

#### **14. Liste standortgerechter Laubbäume**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rotbuche (*Fagus silvatica*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

## **6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ABWÄGUNGSRELEVANTEN BELANGE**

### **6.1 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / ARTENSCHUTZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 umfasst ein Gebiet, das schon heute intensiv für Freizeit und Tourismus genutzt wird.

Die anstehende Planung berührt keine geschützten Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes. Bei der Planaufstellung wird beachtet, dass sich in unmittelbarer Nähe das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ befinden.

Im Zuge der Bauleitplanung wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Während der Biotoptypenkartierung wurde auch untersucht, ob im Planbereich besonders und streng geschützte Arten vorkommen, die von der Planung beeinträchtigt werden könnten bzw. ob die Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Die Verbote beziehen sich 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. Die Prüfung hat ergeben, dass Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist daher absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen (siehe dazu Umweltbericht Kapitel 2.2).

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 261 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

Bei der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter und Mensch 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.

Allerdings hat die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung ergeben, dass 2823 Werteinheiten kompensiert werden müssen. Eine Kompensation im Plangebiet ist nicht möglich. Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Sielweide/Rabenteich erfolgen. Dieser Kompensationspool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Auf dieser ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche wurde eine Grünlandextensivierungen durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet. Hier wurden bereits mehrere städtische Vorhaben ausgeglichen, es stehen aber weiterhin ausreichende Kompensationswertigkeiten zur Verfügung.

Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zum anstehenden Bebauungsplan erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr.5. Diese lautet wie folgt:

„Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 zugeordnet.“

## 6.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG / VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über die Dangaster Hauptverkehrsstraße, die Edo-Wiemken-Straße erschlossen. Am Ende der Edo-Wiemken-Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz der Kurverwaltung mit 280 Stellplätzen für PKW. Ein weiterer öffentlicher Parkplatz der Kurverwaltung mit 200 Einstellplätzen befindet sich im Osten von Dangast in 300 Metern Entfernung von Plangebiet (Auf der Gast / Campingplatz). Auch Fahrradabstellplätze und eine Bushaltestelle für den stündlich zwischen dem Vareler Hauptbahnhof und Dangast verkehrenden Linienbus stehen zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle findet sich eine Aufstellung der Einrichtungen mit der dazugehörigen Zahl an Einstellplätzen. Da Strandbesucher auch den öffentlichen Parkplatz an der Edo-Wiemken-Straße nutzen, wird in dieser Berechnung auch der Badestrand aufgeführt, obwohl dieser nicht Teil des Bebauungsplanes ist.

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Einstellplätze richtet sich zum einen nach den in der Baugenehmigung festgesetzten Einstellplatzzahlen, zum anderen anhand der Anlage („Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“) der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO<sup>3</sup>.

Einrichtung	Baurechtlich notwendige Einstellplätze
Weltnaturerbeportal mit Sauna nach Baugenehmigung	47 Einstellplätze
Pricke nach Baubeschreibung	6 Einstellplätze
Quellbad, Innenbereich (375 Spine) Berechnung: 1 Einstellplatz je 7 Kleiderablagen (Anlage 5.6)	54 Einstellplätze
Quellbad, Freibadbereich (5.000 m <sup>2</sup> groß) Berechnung: 1 Einstellplatz je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anlage 5.5)	20 Einstellplätze
Strandbad (28.000 m <sup>2</sup> groß) Berechnung wie Freiluftbad: 1 Einstellplatz je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anlage 5.5)	112 Einstellplätze

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO

Anbau Heewen (120 Sitzplätze) Berechnung: 1 Einstellplatz je 8 Sitzplätze (Anlage 6.1/6.2)	15 Einstellplätze
Minigolfplatz Berechnung: 6 Einstellplätze je Minigolfplatz (Anlage 5.10)	6 Einstellplätze
<b>Gesamtzahl der baurechtlich notwendigen Einstellplätze</b>	<b>260 Einstellplätze</b>

Es ergibt sich eine baurechtlich notwendige Anzahl von Einstellplätzen in der Höhe von 260. Auf dem öffentlichen Parkplatz der Kurverwaltung an der Edo-Wiemken-Straße stehen 280 Einstellplätze zur Verfügung. Die baurechtlich erforderliche Anzahl von Einstellplätzen kann also auf dem Parkplatz der Kurverwaltung an der Edo-Wiemken-Straße zur Verfügung gestellt werden.

Bei der „öffentlichen Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich“ handelt es sich um eine Fußgängerzone. Bis zur Wendeschleife ist auch Bussen die Zufahrt erlaubt.

### 6.3 KÜSTENSCHUTZ

Die sonstigen Sondergebiete SO3, SO4, SO5 und die Verkehrsfläche liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2014 (Deichvorlandverordnung) (siehe untenstehende Abbildung).

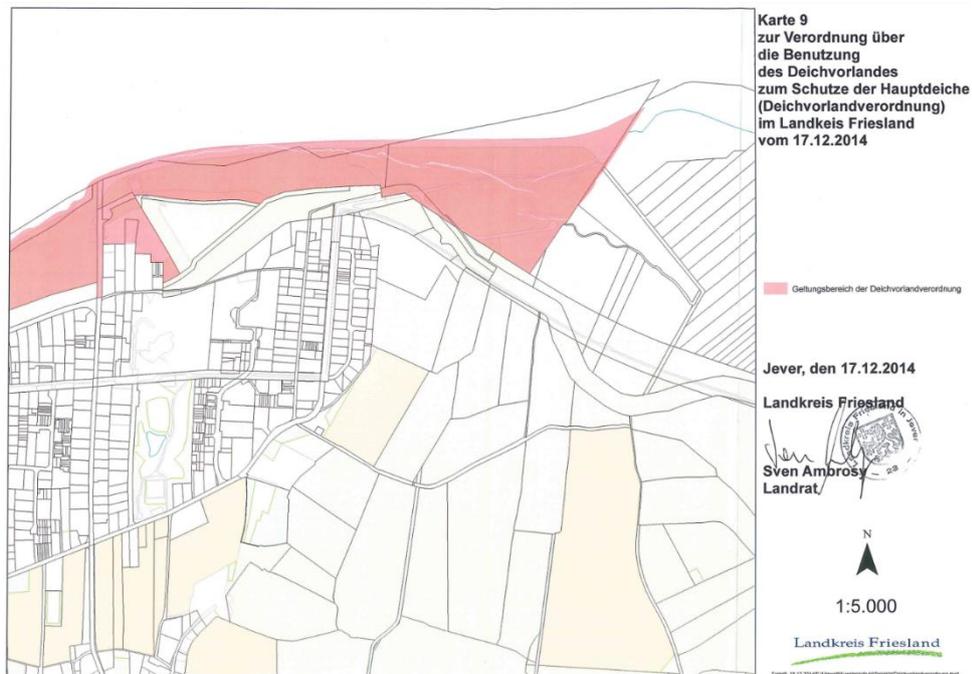


Abbildung 3: Geltungsbereich der Deichvorlandverordnung in Dangast, LK Friesland 2014

Gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung ist es grundsätzlich ganzjährig verboten, Anlagen jeglicher Art, auch baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen dauerhaft zu errichten oder

wesentlich zu verändern. Allerdings sieht der § 6 der Verordnung die Möglichkeit einer Befreiung von diesem Verbot vor. Danach kann die untere Deichbehörde nach Anhörung des zuständigen Trägers der Deicherhaltung, des Erhaltungspflichtigen der Schutzwerke und des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten Befreiungen gewähren. Die Befreiung kann widerprüflich unter Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Auflagenvorbehalts zugelassen werden. Eine Befreiung ist zu erteilen für die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von baulichen Anlagen, soweit ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde.

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die untere Deichbehörde keine grundsätzlichen Bedenken hervorgebracht. Sie weist aber darauf hin, dass Küstenschutzmaßnahmen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Wenn binndendeichs ausreichend Platz für die anstehende Deicherhöhungs- und verstärkungsmaßnahmen erhalten bleibt, berührt das ausgewiesene Plangebiet die gegenwärtigen Planungen des Küstenschutzes nicht. Die binndendeichs vorhandenen un bebauten Flächen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Dennoch lässt sich sagen, dass diese Flächen als Potenzialflächen erhalten bleiben. Das außendeichs vorhandene Flurstück des II. Oldenburgischen Deichbandes befindet sich ebenfalls nicht im Plangebiet, sondern grenzt nur an dieses an und steht somit weiterhin für Küstenschutzmaßnahmen zur Verfügung.

#### **6.4 IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Zusammenhang mit der Abenteuer-Minigolfanlage auf dem Gelände des Weltnaturerbeportals werden keine Immissionskonflikte gesehen.

Die nächstgelegenen Wohn- und Ferienhäuser befinden sich in mindestens 90 Metern Entfernung vom geplanten Minigolfplatz und liegen zusätzlich hinter dem Deich.

Von der Anlage gehen Emissionen wie Gespräche, Rufen und Abschlüge aus. Der Betrieb der Minigolfanlage ist nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig. Es ist nicht davon auszugehen, dass von dem Abenteuer-Minigolfplatz höhere Emissionen als die durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen (Freibad und Spielplatz) vorhandenen, entstehen. Da die Anlage zur Nachtzeit nicht in Betrieb ist, wird auch hier von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.

Um Lärmbeeinträchtigungen durch gastronomisch genutzte Außenterrassen zu verhindern, ist auch für diese Bereiche der Betrieb nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig.

## **6.5 WASSERWIRTSCHAFT**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und die bestehenden Gebäude sind an das Netz angeschlossen. Für die Bestandsnutzungen ist die Oberflächenentwässerung bereits geregelt. Sie erfolgt in Teilen des Plangebiets durch einen vorhandenen Regenwasserkanal bzw. durch Versickerung, da der Boden im Plangebiet sehr sandhaltig und in hohem Maße versickerungsfähig ist. Da es sich bei den neuen geplanten Nutzungen um kleinere bauliche Anlagen mit geringer Neuversiegelung handelt und das Gelände des Abenteuer-Minigolfplatz aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet wird, ist eine Fortführung der bisherigen Oberflächenentwässerung möglich. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzepts wird als nicht erforderlich angesehen.

## **6.6 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen. Der Abenteuer-Minigolfplatz wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Quellbades angeschlossen.

Die Stadt Varel geht davon aus, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

## **6.7 BODENSCHUTZ**

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

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

## **6.8 ÜBERFLUTUNGSGEBIET**

Der Planbereich befindet sich vor der Hauptdeichlinie. Die sonstigen Sondergebiete 1, 2 und 3 werden lediglich von einem Sommerdeich geschützt. Das Plangebiet ist daher als nicht

sturmflutsicher einzustufen. Bei allen Vorhaben sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

## **6.9 SCHIFFFAHRT**

Aufgrund der Lage am Jadebusen wird der folgende Paragraf des Bundeswasserstraßengesetzes in die Planzeichnung mit aufgenommen:

„Gemäß § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.“

## **6.10 BAU- UND BODENDENKMALSCHUTZ**

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

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## **7. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die planungsrelevanten Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden hier wiedergegeben.

### **7.1 ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde von Ende Oktober bis Ende November 2022 durchgeführt. Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Stellungnahmen abgegeben:

- Avacon Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik
- Entwässerungsverband Varel
- EWE Netz GmbH
- Fachdienst Ordnung (FB3) der Stadt Varel
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurde ein
- Landkreis Friesland: untere Naturschutzbehörde und untere Deichbehörde
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
- Vodafone GmbH
- II. Oldenburgische Deichband

Zudem wurde eine private Stellungnahme abgeben.

Die Hinweise und Anmerkungen der Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, bewirken allerdings keine Veränderung der Planung. Die einzelnen Stellungnahmen sind der im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit ausgelegter Übersicht der Stellungnahmen mit der dazugehörigen Abwägung der Stadt Varel zu entnehmen.

## **8. PLANUNGSAalternativen**

Aufgrund des Planungszieles die bestehenden Nutzungen im Plangebiet rechtlich abzusichern, einen Abenteuer-Minigolfplatz zu errichten und weitere behutsame Entwicklungen zu ermöglichen, kommen keine anderen Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht. Für den Abenteuer-Minigolfplatz wurden alternative Standorte in Dangast geprüft. Diese stellten sich aber als nicht geeignet dar.

## **9. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Planung schafft die Möglichkeit zur Entwicklung und Vergrößerung von Angeboten für Einheimische und Urlauber und trägt so dazu bei, den Standort des Nordseebads Dangast zu sichern.

Da ein großer Teil des Plangebiets bereits eine Nutzung und Bebauung aufweist, ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen.

Es sind keine Lärmbelastungen erkennbar. Zudem werden Betriebszeiten festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Allerdings sind nur Biotoptypen betroffen, die als wenig empfindlich einzustufen sind. Der ökologische Wertverlust wird ausgeglichen.

## **10. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),

- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuellen Fassung.

## 11. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich, Gesamt</b>	<b>27.058 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet 1	10.027 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 2	5.001 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 3	7.066 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 4	1.725 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 5	1.943 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.296 m <sup>2</sup>

## 12. VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am xx.xx.2022 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 xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom xx.xx. bis xx.xx.2022 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 261 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im folgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 261 wird im Parallelverfahren zur 49. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Somit findet für den Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung zeitgleich eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes statt. Damit kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Punkte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 261 gilt daher gleichermaßen für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes entsprechen im Wesentlichen denen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Aufgrund von einer Ungenauigkeit in der Darstellung des FNPs, wird ein 1.990 m<sup>2</sup> großer Teil des Geltungsbereichs der FNP-Änderung, der sich aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet, im Zuge der FNP-Änderung angepasst. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Scherrasenfläche, die als Deicherwartungsland genutzt wird. Sie wird aufgrund dessen nicht in den Umweltbericht mit einbezogen. Da die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Form bestehen bleibt, ist diese auch kein Teil der FNP-Änderung.

#### **1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich rechtlich zu sichern und weitere Vorhaben, die die touristische Infrastruktur im Nordseebad Dangast verbessern sollen, zuzulassen. Unter anderem soll der Bau eines Abenteuer-Minigolfplatzes und der Anbau eines Veranstaltungsraumes an das Weltnaturerbeportal ermöglicht werden.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 261, Kapitel 1 „Anlass und Ziel der Planung“, Kapitel 3 „Bestandssituation“, sowie Kapitel 4 „Inhalt der Planung“ zu entnehmen.

## 1.2 FLÄCHENBESTAND

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha und wird in fünf verschiedene Sondergebiete und eine Verkehrsfläche unterteilt.

<b>Geltungsbereich, Gesamt</b>	<b>27.058 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet 1	10.027 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 2	5.001 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 3	7.066 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 4	1.725 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 5	1.943 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.296 m <sup>2</sup>

## 2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE AUS RELEVANTEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Im Zuge der Planaufstellung wurden die Umweltschutzziele aus den folgenden Fachgesetzen berücksichtigt:

### **Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG):**

Das Gesetz regelt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):**

Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken dürfen.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):**

Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden in den Hinweisen und im Umweltbericht Berücksichtigung.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG):**

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

### **Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem):**

Die Richtlinien der Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich insbesondere für den Artenschutz streng geschützter und besonders geschützter Arten sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

### **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):**

Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu unterrichten.

## **2.1 NATIONALPARK UND NATURA 2000**

Der Geltungsbereich befindet sich an seiner nördlichsten Stelle 50 Meter entfernt vom Nationalpark und Weltnaturerbe „Niedersächsisches Wattenmeer“. Bei dem sich hier befindlichen Bereich des Nationalparks handelt es sich um die Zwischenzone. Diese darf auch abseits der Wege betreten werden. In 700 Meter Entfernung im Osten bzw. in 600 Meter Entfernung im Westen beginnt die Ruhezone des Nationalparks. Dieser Bereich genießt einen deutlich höheren Schutzstatus als die Zwischenzone. So darf die Ruhezone ganzjährig nur auf zugelassenen Wegen betreten werden<sup>4</sup>. Aufgrund der Entfernung zur Schutzzone und der schon vorhandenen touristischen Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Weltnaturerbe und der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer von der Planung nicht negativ beeinflusst werden.

Im Umkreis des Geltungsbereichs liegen mehrere FFH- und Vogelschutzgebiete (siehe Abbildung 4). Es erfolgt daher eine Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG:

Flächengleich zum Nationalpark befinden sich auch das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl 2306-301) und das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (EU-Kennzahl 2210-401).

Das Erhaltungsziel ist jeweils die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes.

Die Hauptgefährdung für das FFH-Gebiet geht von Wasserverschmutzung, Fischerei, Tourismus, Küstenschutz u.a. aus<sup>5</sup>.

Die Hauptgefährdungen für das EU-Vogelschutzgebiet sind Wasserverschmutzung, Fischerei, Tourismus, Küstenschutz, Flugverkehr, Windenergienutzung, Baggergutverklappung, Fahrwasservertiefung und -neubau, Störungen und Jagd<sup>6</sup>.

Mit der Planung wird die Möglichkeit für neue touristische Angebote geschaffen. Die intensive touristische Nutzung in Dangast findet allerdings nur innerhalb eines rund 2 Kilometer langen Küstenstreifens statt.

Da für das Plangebiet bereits eine touristische Nutzung besteht durch die geplanten Nutzungen keine starke Erhöhung der Besucherzahlen zu erwarten ist und das Plangebiet an die Wasserver- und entsorgung angeschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung diese beiden Natura 2000 Gebiete nicht beeinträchtigen wird. Zudem unterscheiden sich die Biotopstrukturen im Plangebiet (auf einer sandigen Geestzunge gelegene Bereiche) grundsätzlich von den marin geprägten Lebensräumen des Wattenmeeres. Des Weiteren dient

<sup>4</sup> Nationalpark Wattenmeer: Steckbrief

<sup>5</sup> NLWKN (2022): Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete

<sup>6</sup> NLWKN (2022): Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete

das Plangebiet auch nicht als wesentlicher Teillebensraum für Vögel des Vogelschutzgebietes, so dass durch die Bebauung von Teilflächen auch keine indirekten Auswirkungen auf die Vogelpopulation zu erwarten sind.

Ein weiteres Schutzgebiet in rund 900 m Entfernung ist das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Kennzahl DE2514-431). Das Erhaltungsziel ist die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes. Gefährdet wird dieses Gebiet durch Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Windkraftanlagen und Grünlandumbruch<sup>7</sup>.

Das FFH-Gebiet „Teichfledermaus-Habitats im Raum Wilhelmshaven“ befindet sich westlich des Plangebiets in 900 m Entfernung (EU-Kennzahl 2312-331). Das Erhaltungsziel ist die Erhaltung des Lebensraums für die Teichfledermaus, Erhaltung stabiler zusammenhängender Schilfzonen, naturnaher Verlandungszonen und strukturreicher Gewässerrandbereiche. Gefährdungen für dieses Gebiet gehen von der Trockenlegung von Gewässern, intensivsten Unterhaltungsmaßnahmen, Winterquartierstörungen durch häufiges Begehen und Nährstoffeinträge in naturnahe Stillgewässer aus<sup>8</sup>. Bei diesen beiden Schutzgebieten ist davon auszugehen, dass die Planung aufgrund der Entfernung keine nachteiligen Auswirkungen auf sie hat, da keine Wirkfaktoren, die in das Gebiet hineinreichen, erkenntlich sind.

Abschließend lässt sich sagen, dass der Bebauungsplan Nr. 261 nicht zu einer Flächeninanspruchnahmen in den Natura 2000-Gebieten, zu keinen Veränderungen der Nutzung in den Natura 2000-Gebieten und keinen Veränderungen der Gewässernutzung führt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete können ausgeschlossen werden.

---

<sup>7</sup> NLWKN (2022): Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete

<sup>8</sup> NLWKN (2022): Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete

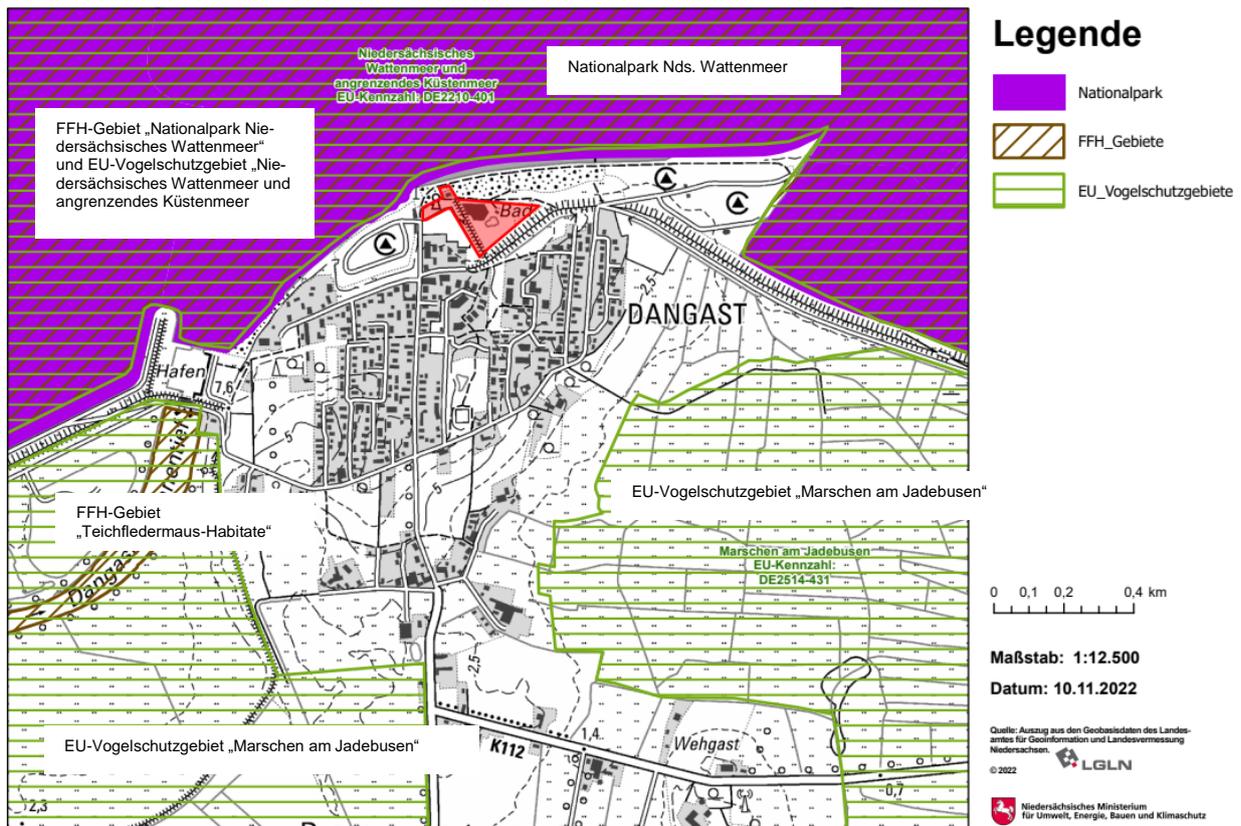


Abbildung 4: Nationalpark und Natura 2000 Gebiete, Geltungsbereich des BP 261 in rot

## 2.2 ZIELE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES

Im Zuge der Bauleitplanung wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Während der Biotoptypenkartierung wurde auch untersucht, ob im Planbereich besonders und streng geschützte Arten vorkommen, die von der Planung beeinträchtigt werden könnten bzw. ob die Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet lassen sich dem Biotoptyp PSZ „Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“ (rund 16.000 m<sup>2</sup>) und dem Biotoptyp KSN „naturnaher Sandstrand“ (rund 1.300 m<sup>2</sup>) zuordnen. Die Flächen werden intensiv touristisch genutzt.

Für Vögel des Offenlandes besitzt das Gebiet keine Qualitäten. Es ist davon auszugehen, dass die Hochstämme von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Die anthropogene Nutzung der Flächen ist von dem Vorkommen vorwiegend siedlungstoleranter Arten auszugehen. Eine Nisthilfe für Schwalben, die sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches befindet, wird von den Tieren nicht angenommen. In den Hochstämmen ist das Vorkommen einzelner Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland 2017 wurden keine Funde von Eidechsen auf dem Festland bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Eidechsen im Plangebiet beheimatet sind.

Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten. Da sich im Plangebiet keine Gewässer befinden, ist von davon auszugehen, dass es im Plangebiet keine Vorkommen von Libellen und Amphibien gibt.

Zum Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG „Tötungen“ lässt sich ausführen, dass Baufeldfreimachungen und eventuelle Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen haben. Ist dies nicht möglich, sind Gehölze vor ihrer Entfernung durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und artenschutzrechtlich relevanter Tiere an oder in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zum Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG „Störungen“ lässt sich ausführen, dass durch den Baubetrieb und den Betrieb der Minigolfanlage Störungen zu erwarten sind. Ein Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten ist möglich. Potenziell vorkommende Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Zum § 44 1 Nr. 3 BNatSchG „Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ lässt sich ausführen, dass Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden sollen. Auch hier gilt: Sollten nach einer Überprüfung durch eine fachkundige Person Nistplätze oder Quartiere festgestellt werden, sollten die

erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zum § 44 1 Nr. 4 BNatSchG „Pflanzen, die ihre Entwicklungsformen Standorte“ lässt sich ausführen, dass im Plangebiet kein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten bekannt sind.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist daher absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

## 2.3 WEITERE FACHPLANUNGEN

### REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Für das Plangebiet sieht das RROP des Landkreis Friesland von 2020 ein Vorranggebiet „infrastrukturelle Erholung“ vor<sup>9</sup>.

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Weltnaturerbeportal mit Quellbad und Außenbereichen wird im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf „Schwimmbad“ dargestellt. Der Strand ist laut FNP-Darstellung eine Grünfläche „Badestrand“. Die Deichbereiche werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grünfläche am Parkplatz, sowie die Verkehrsfläche zwischen Strand und Grünfläche sind laut FNP ein Verkehrsweg, teilweise mit der Zweckbestimmung Parkplatz.

### LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Friesland in seiner Fortschreibung von 2017 trifft zum Plangebiet folgende relevanten Aussagen<sup>10</sup>:

- Das Plangebiet wird überwiegend von Biotoptypen sehr geringer Bedeutung eingenommen. Im Strandbereich sind auch Biotoptypen mit geringer Bedeutung vorhanden (Karte 1: Arten und Biotope).
- Gemäß Karte 2 (Landschaftsbild) verfügen die Landschaftsbildeinheiten im Geltungsbereich über eine mittlere und geringe Bedeutung.
- Für das Plangebiet wird als Zielkonzept (Karte 5a) die Zielkategorie umweltverträgliche Nutzung und Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen genannt.

### LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2004 trifft für das Plangebiet folgende relevanten Aussagen<sup>11</sup>:

- Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Dangaster Geest (Textkarte 2).
- Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer II. und III. Ordnung (Textkarte 3).
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich von eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftsbild (Karte 2).

<sup>9</sup> Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm

<sup>10</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan

<sup>11</sup> Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

- Hinsichtlich des Bodens sind im Bereich des Plangebietes Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen vorhanden. Darüber hinaus ist der Bodentyp Podsol dargestellt (Plan Nr. 3a).
- In Karte Nr. 4 wird das Plangebiet als Bereich mit hoher Bodenversiegelung gekennzeichnet.
- Für Arten und Lebensgemeinschaften zeigt der Landschaftsplan in Plan Nr. 5 Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf.

#### LANDSCHAFTSSCHUTZSCHUTZGEBIETE

Der Dangaster Siedlungsbereich wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dangast“ (LSG FRI 110) umschlossen. Vom Plangebiet aus gesehen befindet es sich im Osten in 300 m, im Süden in 500 m Entfernung und im Westen in 500 m Entfernung.

Das LSG Marschen am Jadebusen – West (LSG FRI 126) befindet sich Südöstlich und Südwestlich des Geltungsbereichs in jeweils rund 900 m Entfernung.

Das LSG Teichfledermausgewässer befindet sich westlich des Plangebiets in 900 m Entfernung (LSG FRI 128)<sup>12</sup>.

#### BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT VAREL

Innerhalb des Plangebiets sind keine nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze vorhanden.

#### FAZIT

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete befinden sich in einiger Entfernung vom Plangebiet. Das Plangebiet ist aus den Landschaftsschutzgebieten nicht sichtbar und wirkt nicht in diese hinein. Eine Beeinträchtigung wird daher ausgeschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Bauleitplanung geändert.

### 3. BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

#### 3.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Im folgenden Teil wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf einzelne Schutzgüter, im Plangebiet dargestellt. Aufgrund der Größe des Plangebiets und dem Planinhalt, ist eine Fernwirkung der umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Der Untersuchungsbereich wird daher auf den Geltungsbereich beschränkt.

Die Bestandserhebung erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung, sowie der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS).

---

<sup>12</sup> Landkreis Friesland (2022): Landschaftsschutzgebiete

3.1.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

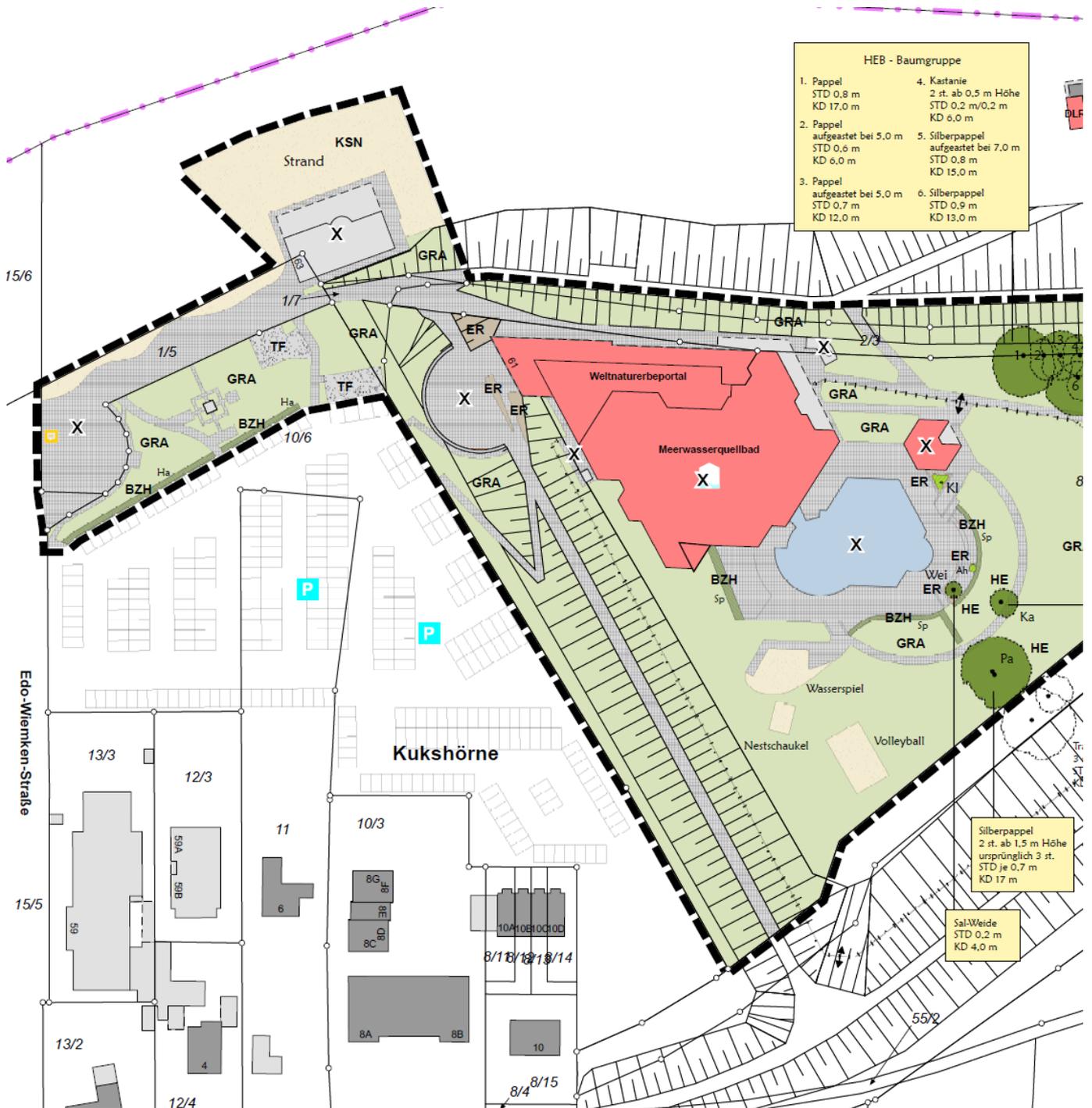


Abbildung 5: Biotoptypenkartierung Teil 1, eigene Erfassung

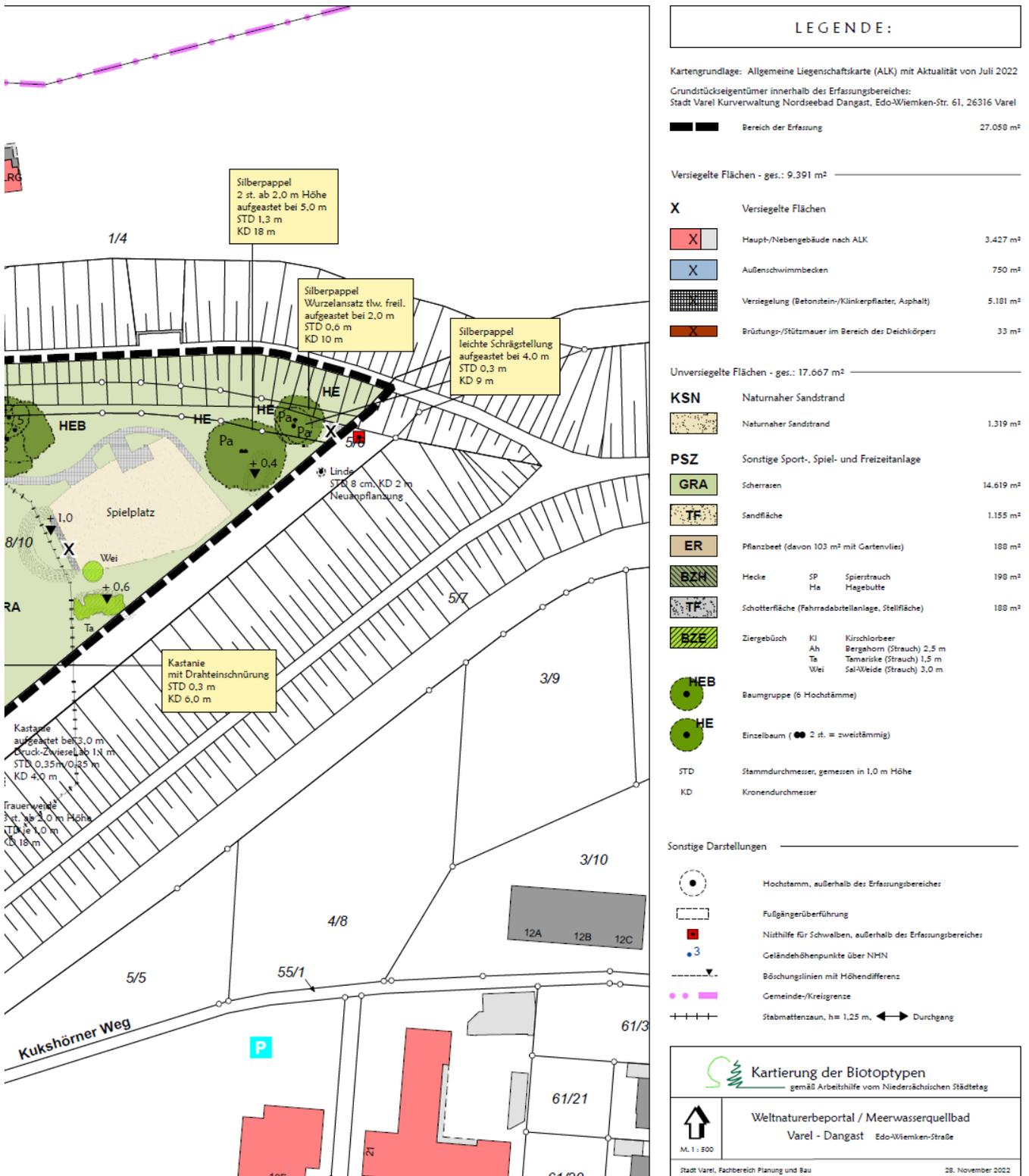


Abbildung 6: Biotoptypenkartierung Teil 2, eigene Erfassung

Im Oktober 2022 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Nomenklatur der Biotoptypen erfolgte nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages<sup>13</sup>. Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet anzutreffen (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6):

- Scherrasen (GRA)
- Naturnaher Sandstrand (KSN)
- Sandfläche (TF)
- Pflanzbeet (ER)
- Hecke (BZH)
- Schotterfläche (TF)
- Ziergebüsch (BZE)

Im Planbereich befinden sich außerdem mehrere Hochstämme (Pappeln, Silberpappeln, Kastanien und eine Sal-Weide). Insgesamt lässt sich das Plangebiet als artenarm einstufen.

Aus den vorhandenen Strukturen lässt sich ableiten, dass das Plangebiet über keine Qualitäten für Vögel des Offenlandes besitzt. Es ist davon auszugehen, dass die Hochstämme von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Die anthropogene Nutzung der Flächen ist von dem Vorkommen vorwiegend siedlungstoleranter Arten auszugehen.

In den Hochstämmen ist das Vorkommen einzelner Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht gänzlich auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Friesland 2017 wurden keine Funde von Eidechsen auf dem Festland bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Eidechsen im Plangebiet beheimatet sind.

Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsansprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten. Da sich im Plangebiet keine Gewässer befinden, ist von davon auszugehen, dass es im Plangebiet keine Vorkommen von Libellen und Amphibien gibt.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen im Oktober wurden zwei Feldhasen im Plangebiet gesichtet. Da der gesamte Planbereich aber intensiv genutzt wird, ist davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden, sondern das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat und Durchzuggebiet dient.

Eine besondere Bedeutung für seltene und empfindliche Tier- und Pflanzenarten bzw. für die biologische Vielfalt ist nicht erkennbar.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv touristisch genutzt werden. Die bestehenden baulichen Anlagen würden erhalten bleiben. Weitere wären nicht genehmigungsfähig, was eine weitere Versiegelung des Plangebiets verhindern würde. Die Biotoptypen blieben in ihrer jetzigen Form bestehen und die möglicherweise im Plangebiet befindlichen Tiere würden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erfahren.

---

<sup>13</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

### 3.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodenregion Geest und der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen. Der Bodentyp ist Mittlerer Podsol<sup>14</sup>.

Rund 36 % des Planbereich sind bereits versiegelt. Die restlichen Flächen sind anthropogen überprägt und zum größten Teil mit Scherrasen bedeckt. Dieser macht aufgrund des darunterliegenden sandigen Bodens eine Versickerung in der Fläche möglich.

Laut dem NIBIS-Kartenserver befinden sich im Plangebiet keine Altlasten<sup>15</sup>.

Das Plangebiet befindet sich nach Bergrecht im Bewilligungsfeld „Dangast“. Innerhalb dieses Feldes ist die Gewinnung von Sole zulässig und wird dort auch betrieben.

Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem von Altbergbau beeinflussten Standort. Konkret geht es hierbei um das aktive Feld „Dangast“ in dem das Mineral „Solebad“ gewonnen wird. Der Bohrpunkt befindet sich an der Westseite des Weltnaturerbeportals, südlich des Haupteingangs.

Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Bergwerksfeld Weser-Ems, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist. Aktuell liegt hierfür jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor<sup>16</sup>.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv touristisch genutzt werden. Die bestehenden baulichen Anlagen würden erhalten bleiben. Weitere wären nicht genehmigungsfähig, was eine weitere Versiegelung des Plangebiets verhindern würde. Voraussichtlich würde auch in Zukunft Sole für das Quellbad gewonnen werden.

### 3.1.3 Schutzgüter Klima und Luft

Klimaökologisch gehört das Plangebiet zum küstennahen Raum, der sich durch milde Winter, kühle Sommer, erhöhte Niederschlagstätigkeiten und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 °C und die mittlere Niederschlagshöhe bei 805 mm/a<sup>17</sup>. Die Land-Seewind-Zirkulation sorgt ganzjährig für eine gute Luftdurchmischung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels wird es auch zu Veränderungen im Plangebiet kommen. Dazu zählen unter anderem Starkregen und Starkwinde. Es ist davon auszugehen, dass auch die Zahl der Sturmflutereignisse zunehmen wird. Der Planbereich wird aufgrund der Lage am Jadebusen daher besonders stark von Überflutungen betroffen sein.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

Das Wasserkörpereinzugsgebiet im Plangebiet nach WRRL ist das Wattenmeer Jadebusen und angrenzende Küstenabschnitte<sup>18</sup>. In 5 Metern Entfernung, vom nördlichsten Punkt des

---

<sup>14</sup> NIBIS Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK50)

<sup>15</sup> NIBIS-Kartenserver: Altlasten

<sup>16</sup> NIBIS-Kartenserver: Bergbau

<sup>17</sup> NIBIS-Kartenserver: Klima und Klimawandel

<sup>18</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie

Plangebiet aus gemessen, befindet sich das Wattenmeer. Lediglich ein Fußweg trennt das Plangebiet vom Gewässer.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich bis maximal 1 Meter unter NHN. Die jährliche Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet zwischen 350 und 500 mm/a<sup>19</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet<sup>20</sup>. Oberflächengewässer kommen nicht vor.

Der NLWKN stellt in seinen Hochwassergefahrenkarten für die Küstenbereiche nur das Extremereignis dar. Im Falle eines solchen Extremereignissen sind im Plangebiet mit Wassertiefen von 2 bis 4 Metern zu rechnen. Der Sommerdeich ist jedoch nicht in die Projektion eingeflossen. Das Überflutungsgebiet ist dem Küstengebiet Weser zugeordnet<sup>21</sup>.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine konkreten Entwicklungen des Schutzgutes Wasser ergeben. Dennoch wird es, wie in Punkt 2.1.3 ausgeführt im Rahmen des Klimawandels zu Veränderungen im Plangebiet kommen. Dazu zählen unter anderem Starkregen und Starkwinde. Es ist davon auszugehen, dass auch die Zahl der Sturmflutereignisse zunehmen wird. Der Planbereich wird aufgrund der Lage am Jadebusen im ungeschützten Bereich voraussichtlich besonders stark von Überflutungen betroffen sein.

#### 3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet gehört zu der Landschaftseinheit Dangaster Geest. Dem Plangebiet, das zum Siedlungsbereich gehört, wird eine eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet. Eine hohe Bodenversiegelung und eine intensive touristische Nutzung prägen den Bereich<sup>22</sup>. Die Grünstrukturen beschränken sich auf Rasen- und Beetflächen, sowie einige Einzelbäume. Das Ortsbild wird an dieser Stelle vom Strand, den Deichen und dem Weltnaturerbeportal mit Quellbad bestimmt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine konkreten Entwicklungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben.

#### 3.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Sachgüter erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung der Flächen im Plangebiet wäre aufgrund der Lage im bauordnungsrechtlichen Außenbereich kaum möglich.

#### 3.1.7 Schutzgut Mensch

---

<sup>19</sup> NIBIS Kartenserver: Grundwasserneubildung und Lage der GW-Oberfläche

<sup>20</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete

<sup>21</sup> NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HWextrem, Blatt 12

<sup>22</sup> Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Dangaster Siedlungsgebiet. Dort bestehen die Schutzansprüche von Wohnnutzung, dem Erhalt der menschlichen Gesundheit und Erholungs- und Freizeitfunktionen. Im Gebiet selbst gibt es keine Wohnnutzung. Westlich des Gebiets befindet sich ein Campingplatz, der nur außerhalb der Sturmflutsaison in Betrieb ist. Südwestlich befindet sich Wohnbebauung (z.T. Dauerwohnen, z.T. Ferienwohnung und -häuser) und im Südosten, hinter dem Winterdeich, die Frieshörn Eltern-Kind-Kurklinik. Das Plangebiet stellt aktuell Infrastruktur für die Erholung bereit. Dazu zählt unter anderem der in der Saison bewachte Badestrand, das Quellbad und der große Spielplatz auf dem Gelände des Weltnaturerbeportals. Durch das in der Hauptsaison hohe Verkehrsaufkommen auf der Edo-Wiemken-Straße und den angrenzenden Parkplatz sind Teile der angrenzenden Nutzungen einer gewissen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben.

#### 3.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter Boden, Klima und Luft und Wasser bilden die Grundlage für die Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild beeinflusst den Schutzanspruch von Wohnnutzung und Erholung. Grundsätzlich sind aber keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wechselwirkungen würden sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

#### 3.1.9 Zusammenfassung der Voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv touristisch genutzt. Der Bestand würde nicht rechtlich gesichert und bauliche Maßnahmen, wie die Errichtung eines Abenteuer-Minigolfplatzes und der Anbau eines Veranstaltungsraumes an das Weltnaturerbeportal wären nicht möglich. Die bisher unversiegelten Bereiche würden erhalten bleiben. Die relevanten Schutzgüter keine weitere Beeinträchtigung erfahren.

## **4.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im nun folgenden Teil werden die bei der Durchführung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dargelegt und bewertet. Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala: sehr erheblich, erheblich, weniger erheblich, nicht erheblich. Die Prognose bezieht sich auf die bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Die erwarteten Umweltauswirkungen ergeben sich vor allem aus den folgenden geplanten Nutzungen:

- Anbau eines rund 200 m<sup>2</sup> großen Veranstaltungsraumes an das Weltnaturerbeportal
- Errichtung eines Abenteuer-Minigolfplatzes mit Gebäude für die Schlägerausgabe und sanitären Anlagen, sowie Kunstrasenbahnen und Beleuchtung
- Erweiterung der Baugrenzen für die Strandgastronomie

- Festlegung einer Baugrenze innerhalb welcher bis zu 100 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung „touristische Infrastruktur“ zulässig sind (einige kleinere baulichen Anlagen bestehen bereits in diesem Bereich), sowie das Aufstellen eines Verkaufsstandes mit gastronomischem Angebot

Andere Nutzungen bestehen bereits und werden mit der Bauleitplanung nur rechtlich gesichert.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt.

#### 4.2.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich folgende Biotoptypen mit den entsprechenden Wertfaktoren. Wobei 0 der niedrigsten Wertigkeit entspricht und 5 der höchsten (nach dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013<sup>23</sup>):

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Scherrasen (GRA)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Naturnaher Sandstrand (KSN)	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sandfläche (TF)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Pflanzbeet (ER)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hecke (BZH)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Schotterfläche (TF)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch (BZE)	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hieran lässt sich sehen, dass das Plangebiet vor allem eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Lediglich der naturnahe Sandstrand hat auf dem Papier eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. In der Realität stellt es sich allerdings so dar, dass der Bereich bereits heute gastronomisch und touristisch genutzt wird.

Die Planung macht es möglich einen Teil des Scherrasens (3146 m<sup>2</sup>), einen kleinen Teil des Sandstrandes (52 m<sup>2</sup>) und Teile des Ziergebüschs (71 m<sup>2</sup>) zu entfernen und zu versiegeln bzw. zu schottern oder mit einer wassergebundenen Wegedecke zu belegen (siehe dazu auch die Eingriffsbilanzierung in Kapitel 4.2). Für die Abenteuer-Minigolfanlage ist in der Hauptsaison ein Betrieb bis 22 Uhr und in der Nebensaison bis 20 Uhr vorgesehen. Aus diesem Grund soll die Anlage, wenn es die Lichtverhältnisse erfordern, beleuchtet werden. Die

<sup>23</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Lampen sollen mit Bewegungsmeldern ausgestattet werden und zusammen mit einer Videoüberwachungsanlage den Platz nachts vor Vandalismus schützen.

Die Einzelbäume sollen im Zuge der Planung erhalten bleiben. Besonders schützenswerte Einzelbäume werden im Bebauungsplan zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Während der Bauphase der durch die Planung möglich gemachten baulichen Anlagen sind temporäre Beeinträchtigungen durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen nicht auszuschließen.

#### Bewertung

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten. Der nicht vermeidbare Eingriff in den Lebensraum für Pflanzen soll extern ausgeglichen werden.

Im Plangebiet sind, wie in Kapitel 2.1.1 ausgeführt, siedlungstolerante Tierarten zu erwarten. Da die besonders schützenswerten Einzelbäume und Beleuchtung mit zeitlicher Begrenzung in die Planzeichnung aufgenommen werden, werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere als **weniger erheblich** bewertet. Da das Plangebiet vor allem eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist, werden auch die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als **weniger erheblich** bewertet.

#### 4.2.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Durch die Planung können 2327 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Die Versiegelung entsteht vor allem durch den Anbau des Veranstaltungsraumes und den Bau des Abenteuerplatzes. In der Bauphase dieser beiden Projekte wird es zu Bodenabtrag und -bewegungen kommen. In dieser Zeit entstehen auch Gefährdungen des Bodens durch die Verunreinigung mit Fremdstoffen, Abfällen oder Schadstoffen sowie durch die Verdichtung von Boden.

#### Bewertung

Die Umweltauswirkungen sind als **erheblich** zu bewerten.

#### 4.2.3 Schutzgüter Klima und Luft

Die Versiegelung und der Wegfall von Vegetation kann zur Veränderung der Verdunstungssituation führen. Die neuen baulichen Anlagen können durch Erwärmung und Abstrahlung zu einer Temperaturerhöhung führen. Des Weiteren können Sie den Luftaustausch durch Hindernisbildung verhindern. Durch die geplante Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung kann eine Veränderung des Kleinklimas am Vorhabenstandort nicht gänzlich vermieden werden. Aufgrund der Größenordnung des Plangebietes liegen die Auswirkungen jedoch weit unterhalb der Erheblichkeitsgrenze. Durch Baubetrieb und Bodenarbeiten kann es zu Staubemissionen und somit zu negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima kommen.

#### Bewertung

Insgesamt ist von einer **nicht erheblichen** Beeinträchtigung des Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

Bei der Realisierung der Planung wird es zu Bodenversiegelungen kommen. Damit verringert sich die Versickerung und damit auch die Grundwasserneubildung. Des Weiteren erhöht sich durch die Versiegelung auch der Oberflächenabfluss, was mit einer verstärkten Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem einhergehen wird.

Im Bereich des Abenteuer-Minigolfplatzes wird in großen Bereichen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Kunstrasen, Schotter und einer wassergebundenen Wegedecke, gearbeitet. Diese erlauben weiterhin eine Versickerung von Regenwasser und beeinträchtigen die Grundwasserneubildung an dieser Stelle nicht.

Aufgrund der hohen Versickerungsleistung des sandigen Bodens sind Regenrückhaltemaßnahmen nicht erforderlich.

Durch die baulichen Tätigkeiten besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen sowie Materialien zum Einsatz kommen.

Zum Schutz des Wattenmeeres und der Deiche ist die Deichvorlandverordnung in dem entsprechenden Geltungsbereich zu beachten (detaillierte Ausführungen hierzu in der Begründung in Kapitel 6.3: Küstenschutz).

##### Bewertung

Insgesamt ist von einer **nicht erheblichen** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

#### 4.2.5 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild

Mit der vorliegenden Planung wird die Möglichkeit für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen. Mit dem Bau der Abenteuer-Minigolfanlage und dem Anbau eines Veranstaltungsraumes wird ein großer Teil der Scherrasenfläche des Weltnaturerbeportals, dass bisher als Liegewiese und Grünfläche dient, versiegelt werden. Da die Minigolfanlage in der Senke zwischen Sommer- und Hauptdeich liegen wird, wird dieser nur von der Deichkrone aus sichtbar sein. Der Veranstaltungsraum wird das Weltnaturerbeportal um rund 30 Meter nach Osten verlängern und daher auch aus größerer Entfernung sichtbar sein. Der Anbau wird aber nur so hoch wie das Erdgeschoss des Weltnaturerbeportals sein und wird sich daher dem Hauptgebäude, dass auch über ein Obergeschoss verfügt, baulich unterordnen.

##### Bewertung

Insgesamt ist von einer **nicht erheblichen** Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild auszugehen.

#### 4.2.6 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.2.7 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase der durch die Planung möglich gemachten baulichen Anlagen sind temporäre Beeinträchtigungen durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen nicht auszuschließen.

Mit dem Bau der Abenteuer-Minigolfanlage steigt der Freizeitnutzen im Plangebiet. Die Reduzierung der unverbauten Freiflächen kann sich allerdings nachteilig auf Erholungsnutzungen auswirken.

Im Zusammenhang mit der Abenteuer-Minigolfanlage auf dem Gelände des Weltnaturerbeportals werden keine Immissionskonflikte gesehen.

Die nächstgelegenen Wohn- und Ferienhäuser befinden sich in mindestens 90 Metern Entfernung vom geplanten Minigolfplatz und liegen zusätzlich hinter dem Deich.

Von der Anlage gehen Emissionen wie Gespräche, Rufen und Abschlüge aus. Der Betrieb der Minigolfanlage ist nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig. Es ist nicht davon auszugehen, dass von dem Abenteuer-Minigolfplatz höhere Emissionen als die durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen (Freibad und Spielplatz) vorhandenen, entstehen. Da die Anlage zur Nachtzeit nicht in Betrieb ist, wird auch hier von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.

Um Lärmbeeinträchtigungen durch gastronomisch genutzte Außenterrassen zu verhindern, ist auch für diese Bereiche der Betrieb nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig.

#### Bewertung

Insgesamt ist von einer **nicht erheblichen** Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

### **5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

#### **5.1 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

Die maximal überbaubare Fläche wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Einzelbäume sollen im Zuge der Planung erhalten bleiben. Besonders schützenswerte Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Abgänge müssen durch einen standortgerechten heimischen Laubbaum ersetzt werden. Die textliche Festsetzung hierzu lautet:

„Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb der Kronenbereiche sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten ist nicht zulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaums zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 14. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe.“

Für die Wegeverbindungen innerhalb der Abenteuer-Minigolfanlage werden wasserdurchlässigen Materialien verbaut. Gleiches gilt für die Spielbahnen. Der zu verlegende Kunstrasen ist frei von Schwermetallen und Schadstoffen und verfügt über eine Wasserdurchlässigkeit von 60 l/min/m<sup>2</sup>. Der Unterbau aus einem wasserdurchlässigem Naturstein-Mineralgemisch erstellt. Diese Maßnahmen ermöglichen weiterhin die Versickerung von Regenwasser in den Boden und behindern die Grundwasserneubildung nicht.

Zum Lärmschutz werden die Betriebszeiten von gastronomisch genutzten Außenterrassen, sowie die des geplanten Abenteuer-Minigolfplatz in SO3 sind auf die Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr) begrenzt.

Um die Beleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und tageszeitlich begrenzter Beleuchtung zu wählen. Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.“

Zum Schutz des Wattenmeeres und der Deiche ist die Deichvorlandverordnung in dem entsprechenden Geltungsbereich zu beachten.

Zusätzliche gelten die folgenden Vermeidungsmaßnahmen für Bauphasen:

Soweit die Baumaßnahmen in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und artenschutzrechtlich relevanter Tiere an oder in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung und ähnlichem geschützt werden.

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

## 5.2 AUSGLEICH

Die Eingriffsbilanzierung wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertfaktoren mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Im Oktober 2022 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6). Aus dieser ergibt sich die folgende Berechnung des Bestandsflächenwerts.

Ist-Zustand Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Biotoptyp</b>			
Versiegelte Fläche	9.391	0	0
Naturnaher Sandstrand (KSN)	1.319	4	5.276
Scherrasen (GRA)	14.619	1	14.619
Sandfläche (TF)	1.155	1	1.155
Pflanzbeet (ER)	188	1	188
Hecke (BZH)	198	2	396
Schotterfläche (TF)	188	1	188
<b>Summe Ist-Zustand Flächen</b>	<b>27.058</b>		<b>21.822</b>
Ziergebüsch (BZE) auf Scherrasen <sup>24</sup>	80	2	160
<b>Flächenwert gesamt</b>			<b>21.982</b>

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan und den geplanten Nutzungen ergeben sich folgende Veränderungen:

Der Anteil der versiegelten Fläche steigt von 9.391 m<sup>2</sup> auf 11.718 m<sup>2</sup>. Diese Versiegelungen ergeben sich aus dem Anbau an das Weltnaturerbeportal in SO1, mit einer damit verbundenen Verlegung des Weges von der Sommerdeichkrone zum Spielplatz und Abenteuerminigolfplatz, dem Bau einer Schlägerausgabe mit sanitären Anlagen und den Einbau von Kunstrasen in SO3, die Vergrößerung der Baugrenzen in SO4 und die Festlegung einer maximal überbaubaren Grundfläche in SO5. Durch den Einsatz von Gestaltungsgestein und dem Bau von Wegeverbindungen mit einer wassergebundenen Wegedecke innerhalb des Abenteuerminigolfplatzes in SO3 vergrößert sich die Schotterfläche von 188 m<sup>2</sup> auf 1.059 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Spielplatzverlegung entfallen rund 350 m<sup>2</sup> Scherrasenflächen, da diese in Sandfläche umgewandelt werden.

<sup>24</sup> Da sich das Ziergebüsch auf Scherrasen befindet und die Scherrasenflächen in ihrer Gänze erfasst wurden, ist das Ziergebüsch separat aufgeführt.

In SO1 und SO5 ist der Scherrasen von der Veränderung betroffen, in SO3 sind Scherrasen und Ziergebüsch betroffen und in SO4 verkleinert sich die Fläche des naturnahen Sandstrands.

<b>Plan-Zustand Flächen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Biotoptyp</b>			
Versiegelte Fläche	11.718	0	0
Naturnaher Sandstrand (KSN)	1.267	4	5.068
Scherrasen (GRA)	11.473	1	11.473
Sandfläche (TF)	1.155	1	1.155
Pflanzbeet (ER)	188	1	188
Hecke (BZH)	198	2	198
Schotterfläche (TF)	1.059	1	1.059
<b>Summe Plan-Zustand Flächen</b>	<b>27.058</b>		<b>19.141</b>
Ziergebüsch (BZE) auf Scherrasen	9	2	18
<b>Flächenwert gesamt</b>			<b>19.159</b>

In der Gegenüberstellung der Flächenwerte ergibt sich ein Defizit von 2823 Werteinheiten. Im Plangebiet sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es werden daher Maßnahmen zur Kompensation auf externen Flächen durchgeführt.

#### Ersatzmaßnahmen

Die notwendige externe Kompensation wird über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Sielweide/Rabenteich erfolgen. Dieser Kompensationspool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Auf dieser ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche wurde eine Grünlandextensivierungen durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet.

Hier wurden bereits mehrere städtische Vorhaben ausgeglichen, es stehen aber weiterhin ausreichende Kompensationswertigkeiten zur Verfügung.

## **6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Im Zuge der Bauleitplanung wird der Bebauungsplan für ein bereits intensiv touristisch genutztes Gebiet aufgestellt. Parallel dazu wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Da es sich um die Überplanung des Bestands handelt, ist kein anderer Standort für die Planung sinnvoll.

Der Planbereich wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend als Sonderbaufläche Tourismus ausgewiesen. Da Teile des Plangebiets sich zwar in Besitz der Kurverwaltung befinden, aber verpachtet werden und privatwirtschaftliche genutzt werden, ist eine Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf, wie sie bisher für das Weltnaturerbeportal und Quellbad galt, nicht möglich.

Der Bebauungsplaninhalt richtet sich zunächst nach dem Bestand. Um den Tourismusstandort Dangast weiterzuentwickeln, sollen neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Nachfrage nach einen Veranstaltungsraum und an mehr öffentlichen WCs ist groß. Es erscheint daher sinnvoll, diese an das bestehende Weltnaturerbeportal anzugliedern. Der Abenteuer-Minigolfplatz soll eine neue Attraktion im Dangaster Zentrum werden. Es wurden alternative Standorte geprüft, diese kamen aber aus unterschiedlichen Gründen nicht in Frage. Ein Verzicht auf Kunstrasen ist aufgrund der hohen Belastung der Minigolfbahnen nicht möglich.

Um profitabler zu werden, wünschen sich die Betreiber der Strandgastronomie Erweiterungsmöglichkeiten. Diese Erweiterung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur im östlichen Bereich möglich.

Die Ausweisung eines Bereichs für touristische Infrastruktur ergibt an der jetzigen Stelle insofern Sinn, als dass der Bereich zentral zwischen Parkplatz, Bushaltestelle und Strand gelegen ist und auch schon heute intensiv genutzt wird.

## **7. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Im Zuge der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung<sup>25</sup>:

- Biotypenkartierung durch Ortsbegehung
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland
  - Landschaftsplan Stadt Varel
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten insofern auf, als dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts noch keine Detailplanungen vorlagen. Der Umweltbericht bezieht sich daher lediglich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen Planungsstand.

## **8. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlender Umsetzung einzelner Festsetzungen kommt. Nach Fertigstellung der einzelnen baulichen Maßnahmen ist zu überprüfen, ob die zulässigen Grundflächen eingehalten werden.

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

---

<sup>25</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

## 9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Geltungsbereich, der sich im touristischen Zentrum des Dangaster Siedlungsgebiet befindet, als „Sonderbaufläche Tourismus“ ausgewiesen.<sup>26</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden mehrere sonstige Sondergebiete eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Zum einen werden die schon bestehenden Nutzungen durch diese Planung rechtlich gesichert. Zum anderen wird die Errichtung eines Abenteuer-Minigolfplatzes, der Anbau eines Veranstaltungsraumes an das Weltnaturerbeportal, die Erweiterung der Strandgastronomie, das Aufstellen eines Verkaufstandes mit gastronomischem Angebot sowie der Betrieb weiterer Einrichtungen für touristische Dienstleistungen ermöglicht.

Mit der Umsetzung der Planung werden durch Flächenversiegelung der Lebensraum von Pflanzen und Tiere beschnitten. Jedoch verfügt das Plangebiet durch die bereits bestehende intensive touristische Nutzung über eine geringe ökologische Wertigkeit. Die Schutzgüter folgenden Schutzgüter sind durch die Planung betroffen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Pflanzen	<b>Erheblich</b> Versiegelung von Scherrasenflächen
Tiere und biologische Vielfalt	<b>Wenig erheblich</b> Verlust von artenarmen Scherrasenflächen, Einzelbäume bleiben erhalten
Fläche und Boden	<b>Erheblich</b> Neuversiegelung von 2327 m <sup>2</sup>
Klima und Luft	<b>nicht erheblich</b> Beeinträchtigung des Lokalklimas durch neue bauliche Anlagen
Wasser	<b>nicht erheblich</b> leichte Veränderungen der Grundwasserneubildung und dem Wasserabflussverhalten durch neue bauliche Anlagen
Landschafts- und Ortsbild	<b>Erheblich</b> Veränderung des Ortsbildes durch neue bauliche Anlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<b>nicht erheblich</b>
Mensch	<b>nicht erheblich</b> Die Reduzierung der unverbauten Freiflächen kann sich nachteilig auf Erholungsnutzungen auswirken

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden, da die Dangaster Kurverwaltung ihr Angebot an Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen erhöhen möchte. Für diese Nutzungsarten ist eine große Nachfrage vorhanden. Die Umsetzung der Planung erhöht die Attraktivität von Dangast für Urlauber und Einheimische und trägt dazu bei den Tourismus zukunftsfähig zu gestalten.

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

<sup>26</sup> Eine Teilfläche in Besitz des II. Oldenburgischen Deichbands war fälschlicherweise als Fläche für den Gemeinbedarf betitelt. Im Zuge der FNP-Änderung wird diese Darstellung zusätzlich berichtigt und nun als Fläche für Aufschüttungen (Hauptdeichlinie. HDL) ausgewiesen. Diese Fläche wurde nicht in den Umweltbericht mit einbezogen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese erfolgt über die Anrechnung auf den städtischen Kompensationspool Sielweide/Rabenteich - eine ehemals als Weide genutzten Kompensationsfläche auf der eine Grünlandextensivierungen durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet wurden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben. Natura 2000 - Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und artenschutzrechtliche Probleme sind bei einer Umsetzung notwendiger Gehölzschnittarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit nicht zu erwarten.

## 10. QUELLEN

- Landkreis Friesland (2022): Landschaftsschutzgebiete (Zugriff November 2022)  
<https://www.friesland.de/buergerservice/dienstleistungen/landschaftsschutzgebiete-900000485-0.html?myMedium=1>
- Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland
- Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Friesland (2014): Karte 9 zur Verordnung über die Benutzung der Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche (Deichvorlandverordnung) im Landkreis Friesland vom 17.12.2014.
- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO (Zugriff November 2022)  
<https://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&query=VVND-210720-MU-20191216-SF&psml=bsvorisprod.psml&max=true>
- Nationalpark Wattenmeer: Steckbrief (Zugriff November 2022)  
<https://www.nationalpark-wattenmeer.de/nds/>
- NIBIS® Kartenserver (Zugriffe November 2022)
  - Altlasten: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2GGGF0BX>
  - Bergbau: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=mqWXI8I>
  - Bodenkarte 1:50.000 (BK50): <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1LaZF5iV>
  - Grundwasserneubildung (mGROWA22) 1991-2020: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=qAZ1Tzn>
  - Klima und Klimawandel, Beobachtungsdaten 1961-1990: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1IGUE5r>

- Lage der GW-Oberfläche: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=eQQSi0Z>
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten (Zugriffe November 2022)
  - Trinkwasserschutzgebiete: <https://urls.niedersachsen.de/6awy>
  - Wasserrahmenrichtlinie: <https://urls.niedersachsen.de/6awz>
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Zugriff November 2022):
  - Hochwassergefahrenkarte HWextrem, Blatt 12:  
[https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/HWRM-RL/Tideweser/Tideweser\\_Blatt12\\_HWGK\\_L.pdf](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Tideweser/Tideweser_Blatt12_HWGK_L.pdf)
  - Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete:  
[https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25660/Standarddatenboegen\\_Vollstaendige\\_Gebietsdaten\\_aller\\_EU-Vogelschutzgebiete\\_Stand\\_September\\_2021\\_korrigiert\\_Oktober\\_2022\\_.zip](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25660/Standarddatenboegen_Vollstaendige_Gebietsdaten_aller_EU-Vogelschutzgebiete_Stand_September_2021_korrigiert_Oktober_2022_.zip)
  - Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete:  
[https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25717/Standarddatenboegen\\_Vollstaendige\\_Gebietsdaten\\_aller\\_FFH-Gebiete\\_Stand\\_Oktober\\_2021\\_korrigiert\\_Juli\\_2022\\_.zip](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25717/Standarddatenboegen_Vollstaendige_Gebietsdaten_aller_FFH-Gebiete_Stand_Oktober_2021_korrigiert_Juli_2022_.zip)
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreis Friesland, 2020.....	2
Abbildung 2: Vormalige Darstellung des Geltungsbereichs im FNP und zukünftige Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus und als Fläche für Aufschüttungen (Hauptdeichlinie, HDL).....	3
Abbildung 3: Geltungsbereich der Deichvorlandverordnung in Dangast, LK Friesland 2014.	15
Abbildung 4: Nationalpark und Natura 2000 Gebiete, Geltungsbereich des BP 261 in rot ....	25
Abbildung 5: Biotoptypenkartierung Teil 1, eigene Erfassung .....	29
Abbildung 6: Biotoptypenkartierung Teil 2, eigene Erfassung .....	30

## Verfasserin:

Stadt Varel

Fachbereich 4.1

Stand: 30.11.2022

## Anhang

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2b) Ziffer aa) bis hh)</b>	
aa) des Baus und Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Es sind keine Abrissarbeiten erforderlich. Gehölz. Baufeldfreimachungen und eventuelle Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, sind Gehölze vor ihrer Entfernung auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sollten Nistplätze oder Quartiere vorhanden sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeitnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Von erheblichen Auswirkungen während der Betriebszeit wird nicht ausgegangen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet wird bereits intensiv touristisch genutzt. Natürliche Ressourcen werden nicht über das im Umweltbericht beschriebene Maß hinaus in Anspruch genommen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase kann es zu Staubemissionen, Lärm, Erschütterungen und Abgasimmissionen kommen. Damit die Beleuchtung während der Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen hat, werden hierzu in der Planzeichnung Hinweise gegeben.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es ist nicht von einer erheblichen Steigerung der Abfallmenge auszugehen. Der Eigentümer der Grundstücke ist verpflichtet, diese an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit den Festsetzungen der sonstigen Sondergebiete sind keine besonderen Risiken verbunden.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind nicht abzuleiten.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit den Festsetzungen der sonstigen Sondergebiete sind keine relevanten Treibhausgasemissionen verbunden. Die baulichen Anlagen werden unterspülungssicher errichtet oder vor der Sturmflut-saison entfernt bzw. befinden sich hinter dem Sommerdeich. Die Vorhaben sind daher als weniger anfällig einzustufen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe:	Die eingesetzten Techniken und Stoffen entsprechen dem Stand der Technik.

In der folgenden Tabelle ist eine Übersicht über die untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Satz 7 dargelegt. Vertiefende Angaben finden sich in den Kapiteln 3 und 4 des Umweltberichts. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen:

o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich / zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kapitel 4 des Umweltberichtes
Kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd / innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Berücksichtigte Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Ermittelte Umweltauswirkungen												Kurz-Erläuterung
	direkt	Indirekt	Sekundär	Kumulativ	Grenzüberschreitend	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Ständig	Vorübergehend	Positiv	negativ	
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Überplanung von Scherrasenflächen und Ziergebüsch.
Tiere	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Lebensraumverlust für ggf. vorkommende Vögel und Insekten
Biologische Vielfalt	x	o		o	o	x	x	x	x	o	o	x	Das Plangebiet weist eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.
Fläche / Boden	X	o		o	o	x	x	x	x	o	o	X	Neuversiegelung im Umfang von 2327 m <sup>2</sup> werden vorbereitet.
Luft / Klima	x	o		o	o	x	x	x	x	o	o	x	Veränderung des Kleinklimas
Wasser	x	o		o	o	x	x	x	x	o	o	x	Weniger Versickerung, erhöhter Abfluss
Landschaftsbild/Ortsbild	X	o		o	o	x	x	x	x	o	o	X	Veränderung des Ortsbildes. Wegfall von Freiflächen.
Kultur- / Sachgüter	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Kulturgüter vorhanden.
Mensch	x	o		o	o	x	x	x	o	x	x	o	Temporäre Beeinträchtigungen in der Bauphase. Erhöhung des Freizeitwertes.
Natura 2000-Gebiete	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.
Vermeidung von Emissionen	x	o		o	o	x	o	o	o	x	o	x	Temporäre Beeinträchtigungen durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen durch die möglich werdende Überbauung der Fläche sind möglich.
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt.

Nutzung erneuerbarer Energien	x	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wenn möglich, wird auf erneuerbare Energien zurückgegriffen.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	In der Betriebsphase wird versucht die Energie möglichst sparsam und effizient zu nutzen. Die baulichen Anlagen werden möglichst energieeffizient geplant.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o		o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Die Ziele der Landschaftsplanung werden im Umweltbericht dargelegt und in der Abwägung berücksichtigt.
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Stadt Varel hat keine derartigen Planungen.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Gebiet.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keinen besonderen Beziehungen ersichtlich.

