



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

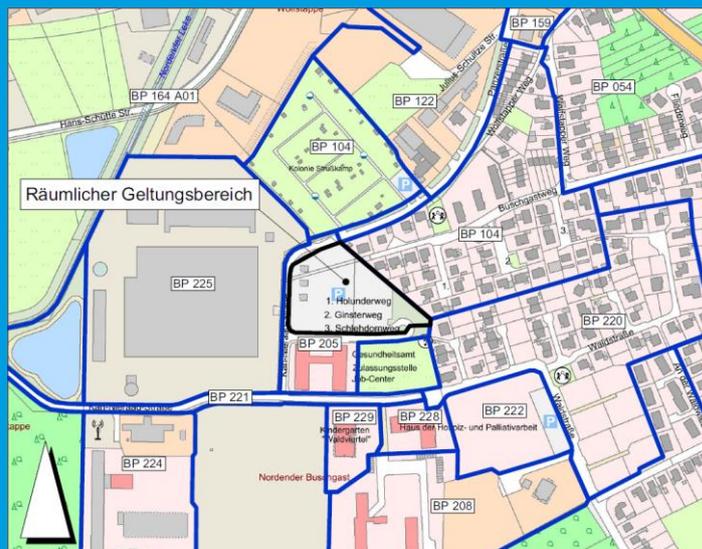
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 205 „KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM“, 1. ÄNDERUNG Begründung (Entwurf)

Stadt Varel



PROJ.NR. 12318 | 06.07.2023

Stadt Varel

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.4.	Verfahren .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	8
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3.	Landschaftsplanung .....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	10
4.5.	Weitere Vorgaben .....	11
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>13</b>
7.1.	Öffentliche Verkehrsfläche .....	13
7.2.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	13
7.2.1.	Parkplatz/Solarstrom .....	13
7.2.2.	Garagen, Stellplätze .....	14
7.3.	Höhe baulicher Anlagen .....	14
7.4.	Öffentliche Grünfläche .....	14
7.5.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
7.5.1.	Anlage einer Streuobstwiese .....	14
7.5.2.	Bepflanzung des Parkplatzes .....	15
7.5.3.	Erhaltung der Gehölze am Parkplatz .....	15
7.5.4.	Grünfläche mit Wall .....	15

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

7.5.5.	Erhaltung Einzelbaum .....	15
7.6.	Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen.....	16
7.7.	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
<b>8.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>16</b>
9.1.	Verkehrliche Erschließung.....	16
9.2.	Versorgung.....	17
9.3.	Entsorgung.....	17
<b>10.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b>	<b>23</b>
<b>16.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>27</b>

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

## **1. Planungsanlass**

Im Jahr 2015 wurde das Kreisdienstleistungszentrum in 2 ehemaligen Kasernengebäuden an der „Karl-Nieraad-Straße“ eingerichtet. Der vorgelagerte Parkplatz wurde dieser Einrichtung zugeordnet und im Zuge der Umnutzung der Gebäude neugestaltet. Der Parkplatz steht zu etwa gleichen Teilen im Eigentum der Stadt Varel und der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH (WBG).

Stadt und WBG beabsichtigen, in einem gemeinsamen Projekt den Parkplatz mit Photovoltaikanlagen auszustatten und in diesem Rahmen die Nutzungen neu zu ordnen. Um die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung beschlossen.

### **2.2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
  - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
  - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
  - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### **2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Hauptortes der Stadt Varel (etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt) und grenzt östlich bzw. nördlich an die „Karl-Nieraad-Straße“ und südlich an die „Panzerstraße“ an. Es ist rund 1,16 ha groß und liegt in der Flur 1 der Gemarkung Varel-Stadt.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.4. Verfahren**

Hinsichtlich des Planerfordernisses ist festzustellen, dass durch Inhalt und Umfang der Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“ das städtebauliche Konzept insgesamt unberührt bleibt. Der als Parkplatz festgesetzte Fläche wird geringfügig neu geregelt, behält aber ihre bisherige Funktion in vollem Umfang bei. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht betroffen. Daher stellt die Stadt Varel die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 14).
- Die Planung eines Parkplatzes (mit Photovoltaikanlage) ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“ Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im vereinfachten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im vereinfachten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Varel hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung nicht in Anspruch zu nehmen, da eine umfassende Beteiligung erwünscht ist. Es findet daher zunächst eine frühzeitige Beteiligung statt, bevor die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

### **3. Bestandssituation**

Das Plangebiet wird zum größten Teil als Parkplatz für das Kreisdienstleistungszentrums genutzt. Am westlichen Rand sind Abstellgebäude sowie ein Aufstellplatz für Abfallsammelbehälter vorhanden. Der Parkplatz ist mit einer Einfassung aus Grünflächen verschiedener Größe versehen.

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich das Dienstleistungszentrum Landkreis Friesland (Varel), ein Gewerbebetrieb (Standort der Papier- und Kartonfabrik), eine Kleingartenkolonie (Strußkamp) sowie ein Wohngebiet. Die südöstlich angrenzende Fläche wird als Grünfläche (Blühwiese) genutzt.

Die Abstellgebäude im Plangebiet stammen aus der Zeit der Friesland-Kaserne und sind aus Metall und Eternit gebaut mit symmetrisch geneigten Dächern. Der Aufstellplatz für Abfallsammelbehälter ist mit einem Maschendrahtzaun umgeben. Die Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets ist von zweckmäßig gestalteten Gebäuden geprägt, die oft Flachdächer aufweisen und z. T. sehr groß sind, insbesondere im westlich benachbarten Gewerbegebiet. Eine kleinteiligere Bebauung, die von Einzelhäusern mit geneigten Dächern geprägt wird, ist im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden.

#### 4. Planerische Vorgaben

##### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Darstellungen oder Vorgaben. Die Stadt Varel ist als Mittelzentrum festgelegt (schwarze Umkreisung). Die Autobahn A 29 und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sind als Vorranggebiete für eine Autobahn (rote Doppellinie) bzw. für eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) dargestellt, die Trasse der B 437 durch Varel bis zur Autobahnanschlussstelle als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie). Die kürzlich erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Friesland übernimmt die Festlegung Varels als Mittelzentrum aus dem LROP (graue Umkreisung). Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets (Flächenfarbe gelb). Spezielle Maßgaben für die Planung ergeben sich daraus nicht. Auf die Vielzahl der weiteren Darstellungen in der weiteren Umgebung des Plangebiets wird nicht näher eingegangen, da diese für die vorliegende Planung nicht bzw. nur mittelbar zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiets im Nordwesten und Nordosten unmittelbar an ein Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) angrenzt. Risikogewässer ist die Tideweser, Flutquelle die Küste. Die betreffenden benachbarten Flächen befinden sich in einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (ohne Maßstab)

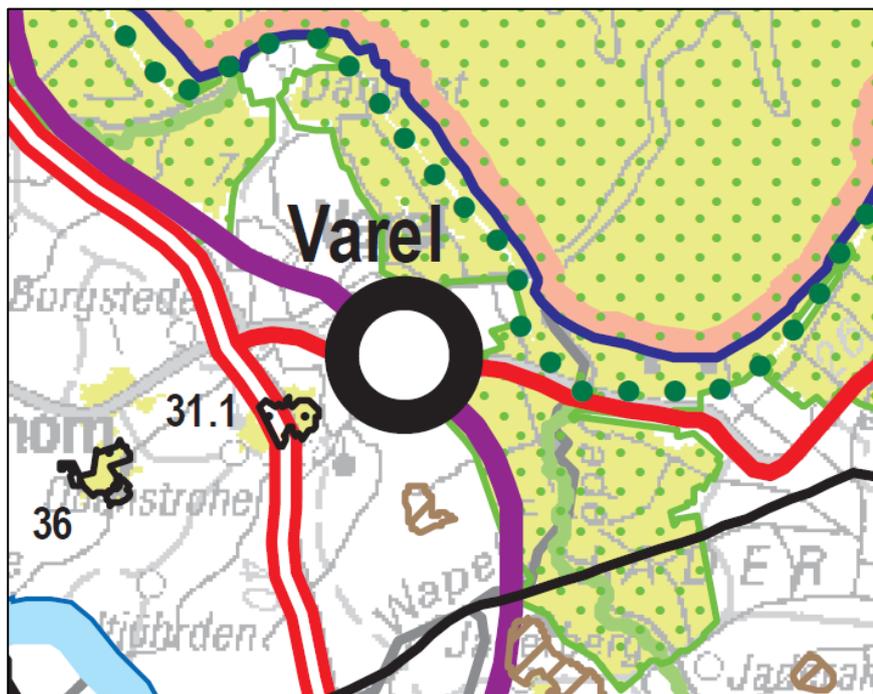
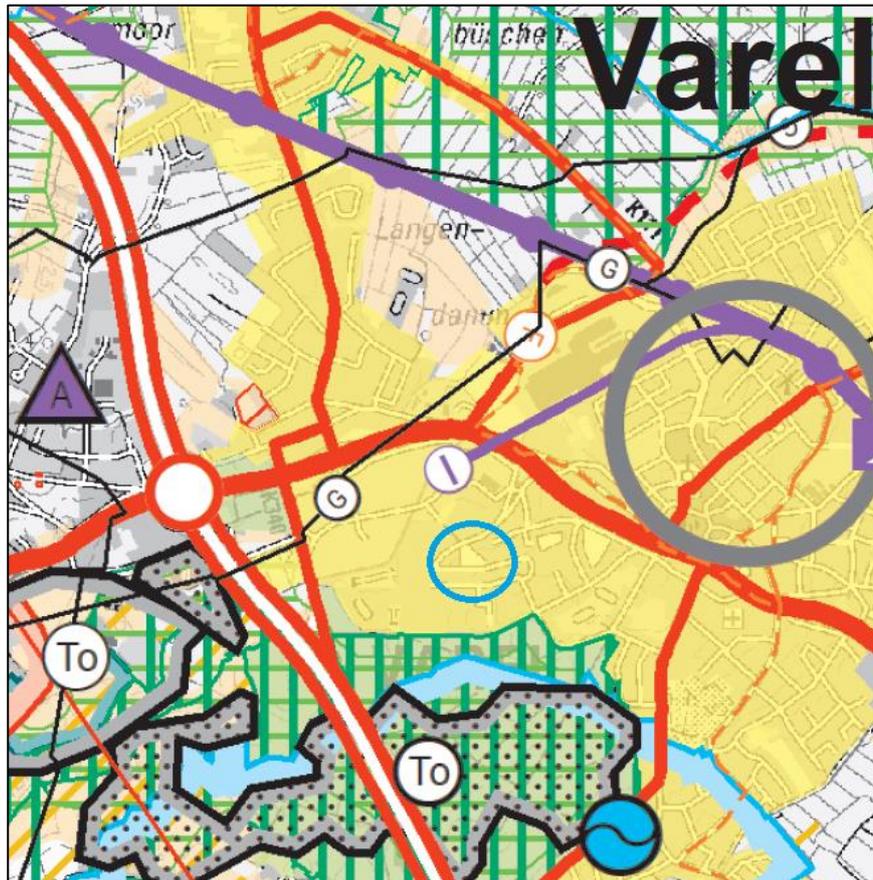


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Friesland (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“ wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche dar. Das Entwicklungsgebot ist damit eingehalten.

#### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland misst den Biotoptypen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sehr geringe Bedeutung zu. Dem rund 250 m südlich beginnenden Vareler Wald wird eine sehr hohe Bedeutung zugeordnet, u. a. für gefährdete Biotoptypen. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung dem Siedlungsbereich von Varel zugeordnet, der eine sehr geringe Bedeutung hat; südlich und östlich angrenzend besteht eine geringe Bedeutung. Dem

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Vareler Wald wird diesbezüglich eine mittlere Bedeutung zugemessen. Das Zielkonzept erfasst das Plangebiet als Teil eines historischen Kulturlandschaftselements in der Geest (Siedlungselement bzw. Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen). Hier wird eine umweltverträgliche Nutzung zur Sicherung und Verbesserung des Zustands angestrebt, mit besonderer Beachtung der wertgebenden Bestandteile (u. a. Schlossanlage). Der Vareler Wald wird als naturnaher Laubwald feuchter bis frischer Standorte angesprochen, für den eine Sicherung mit Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche als Ziel angegeben ist. Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind keine besonderen Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angegeben. Für den Vareler Wald wird in dieser Hinsicht auf den Status als Landschaftsschutzgebiet hingewiesen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Varel ordnet das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften den durch Siedlung und Verkehr beeinträchtigten Flächen zu. Dem Vareler Wald wird eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zugemessen, insbesondere eine hohe Bedeutung für Wälder im Naturraum allgemein. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen eine eingeschränkte Bedeutung zugeordnet, dem Vareler Wald eine große bis sehr große. Hinsichtlich Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Vorgaben vor. Südwestlich des Plangebiets in der Nähe des Waldes liegt ein Suchraum für Aufforstungen gemäß der Agendagruppe Wald und Fortwirtschaft im „Waldring um Obenstrohe“. Gleichwohl wird auch eine hohe Eignung für die Siedlungsentwicklung attestiert. Für den Vareler Wald wird diesbezüglich auf den Status als Landschaftsschutzgebiet hingewiesen.

**4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht**

Der **Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“** ist in seiner ursprünglichen Fassung im Jahr 2013 rechtswirksam geworden. Er setzt für das Plangebiet einen Parkplatz sowie Stellplätze für Dienstwagen fest. Desweiteren werden die Erschließungsstraßen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungszentrum sowie ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt.

Die dem Änderungsbereich südlich benachbarte Fläche zwischen dem Gebäude des Kreisdienstleistungszentrums und der Bebauung an der „Waldstraße“ ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Weitere Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche ans Plangebiet angrenzen bzw. in unmittelbarer Umgebung liegen, sind (im Uhrzeigersinn):

- **Bebauungsplan Nr. 104 „Dauerkleingärten Strußkamp“** (rechtswirksam 1988): Festgesetzt werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie ein gemeinschaftlicher Stellplatz.
- **Bebauungsplan Nr. 14 „Buschgast“** (rechtswirksam 1967): Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete.

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

- **Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“** (rechtswirksam 2017): Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiet sowie in einem untergeordneten Teilbereich ein Mischgebiet.
- **Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“** (rechtswirksam 2016): Festgesetzt wird die Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ von der Südender Leke bis zum Haus der Hospiz- und Palliativarbeit (Hausnummer 14).
- **Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Waldviertel“** (rechtswirksam 2021): Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen mit gemeinschaftlichem Stellplatz.
- **Bebauungsplan Nr. 228 „Hospiz“** (rechtswirksam 2017): Festgesetzt werden eine Gemeinbedarfsfläche für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, zudem in einem untergeordneten Teilbereich ein Mischgebiet.
- **Bebauungsplan Nr. 229 „Kindergarten Waldviertel“** (rechtswirksam 2018): Festgesetzt werden eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie ein Mischgebiet.
- **Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Frieslandkaserne“** (rechtswirksam 2017): Festgesetzt werden (eingeschränkte) Gewerbegebiete.

Der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 205 liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Friesland Kaserne“. Die entsprechende Sanierungssatzung wurde im Jahr 2011 beschlossen. Von der Teilaufhebung dieser Satzung im Jahr 2015 ist das Gebiet der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Varel findet im Plangebiet keine Anwendung, da keine von der Satzung geschützten Bäume vorhanden sind.

#### **4.5. Weitere Vorgaben**

Durch Beschluss der Stadt verbindliche weitere Vorgaben wie das Einzelhandels- oder Radverkehrskonzept werden aufgrund des Inhalts der Planung nicht berührt. Sie müssen daher an dieser Stelle nicht näher erörtert werden.

### **5. Planungsziele**

Die gesellschaftlich formulierten Klimaschutzziele fordern eine schnelle Substitution fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien. Dabei werden Photovoltaik und Windenergie als tragende Säulen angesehen, deren Ausbau erheblich gesteigert werden muss, um diesen Verpflichtungen nachzukommen. Mit der Installation von Photovoltaikanlagen auf einer Parkplatzfläche bietet sich hierfür eine sehr gute Gelegenheit für die Stadt Varel mit gutem Beispiel voranzugehen, zumal in neueren Bebauungsplänen die Nutzung von Solarenergie in Baugebieten i. d. R. verpflichtend vorgegeben wird. Ein Konflikt zwischen den Nutzungen des Parkens und der Photovoltaik besteht nicht, da aufgeständerte Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen werden. Diese nehmen kaum Fläche ein, die für das Parken verlorengeinge.

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans lassen die Errichtung von hochbaulichen Anlagen auf dem Parkplatz nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zu. Daher ist die Umsetzung des Vorhabens ohne eine Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Der vorhandene Parkplatz bleibt im Wesentlichen in seinem jetzigen Zustand erhalten. Durch die aufgeständerten Photovoltaikanlagen wird er zu großen Teilen praktisch überdacht (sog. Solar-Carports). Der damit einhergehende Schutz der hierunter abgestellten Fahrzeuge vor der Witterung ist allerdings nur ein willkommener Nebeneffekt der Solarenergienutzung.

Am westlichen Rand des Plangebiets an der „Karl-Nieraad-Straße“ wird wie im rechtswirksamen Bebauungsplan eine Fläche für Garagen und Stellplätze<sup>1</sup> vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird klargestellt, dass auch und gerade Fahrradabstellanlagen errichtet werden dürfen (und sollen). In diesem Teil des Plangebiets werden Photovoltaikmodule auf den Dächern der Gebäude installiert.

Zudem wird das gesamte Plangebiet mit einer Infrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet (Ladesäulen).

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt eine Einfassung und Gliederung des Plangebiets durch Bepflanzungen fest. Während die Einfassung an der nordöstlichen Grenze für die aktuell geplante Nutzung unproblematisch ist, müssen die anderen Anpflanzungen modifiziert werden. Die Festsetzung einer Baumreihe im Süden entlang der „Karl-Nieraad-Straße“ entfällt, um hier eine ungehinderte Einstrahlung des Sonnenlichts sicherzustellen. Dementsprechend werden die beiden o. g. Teilflächen nicht mehr durch eine Baumreihe getrennt. Die Bepflanzung wird an den westlichen Rand des Plangebiets verschoben. Diese Überlegungen gaben den Anlass, als Bepflanzung die Anlage einer Streuobstwiese vorzugeben, da diese im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften eine größere Vielfalt ermöglicht, was im Sinne der ökologischen Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsgebietes erwünscht ist.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Parkplatzfläche führt zu keinen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Das Plangebiet liegt am Rand eines Bereichs innerhalb Varels, der von öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetrieben geprägt ist. Die Nachbarschaft zu Wohngebieten wurde bereits in der Flächennutzungsplanung und bei der Aufstellung der vorangegangenen Bebau-

---

<sup>1</sup> Anm.: Planungsrechtlich werden Parkplätze grundsätzlich als öffentlich nutzbar angesehen. Unter dem Begriff Stellplätze werden Abstellmöglichkeiten verstanden, die für einen bestimmten Personenkreis vorgehalten werden und damit nicht für eine Benutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

ungspläne berücksichtigt. Zudem sind die Photovoltaikanlagen nicht über größere Entfernungen sichtbar.

Die durch die zulässigen Nutzungen verursachten Schallemissionen und -immissionen wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts für die Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes im Allgemeinen und für den Parkplatz des Kreisdienstleistungszentrums im Besonderen untersucht. Den Gewerbegebieten in der Umgebung wurden entsprechende Schallkontingente zugewiesen. Laut der damaligen schalltechnischen Untersuchung gehen vom Parkplatz keine unzulässigen Lärmemissionen aus. Insbesondere wird der Schutzanspruch des benachbarten Wohngebiets eingehalten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“ wurde davon ausgegangen, dass der Parkplatz regelmäßig nur zu rund 2/3 der Gesamtkapazität genutzt werden wird. Diese dürfte nur im Rahmen besonderer Ereignisse und Veranstaltungen vollständig ausgeschöpft werden. An dieser Situation hat sich nichts geändert. Auch die vorliegende Modifikation des Planungsrechts bewirkt hier keine Änderungen.

Insgesamt betrachtet ist infolge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Entstehung städtebaulicher Spannung nicht zu erwarten.

## **7. Inhalt des Bebauungsplans**

Das Nutzungskonzept für das Plangebiet bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Die vorrangige städtebauliche Funktion der Flächen ist die Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Daher wird die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beibehalten. Die bisherigen Festsetzungen werden gemäß den oben geschilderten Überlegungen modifiziert.

### **7.1. Öffentliche Verkehrsfläche**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 205 setzt die Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ nördlich des Dienstleistungszentrums als öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs fest. Im Zuge von Erschließung und Bebauung der östlich benachbarten Flächen wurde die Planung des Straßenausbaus allerdings modifiziert. Motorisierter Durchgangsverkehr soll dauerhaft unterbleiben. Deswegen wurde die Wendeanlage nach Westen verschoben. Es verbleibt eine fußläufige Verbindung zur benachbarten Stichstraße, um so die kleinräumige nicht-motorisierte Mobilität zu fördern.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

### **7.2. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **7.2.1. Parkplatz/Solarstrom**

In der vorliegenden Planung geht es um die Mehrfachnutzung derselben Grundfläche für unterschiedliche Zwecke. Das ist städtebaulich gesehen kein seltener Fall.

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Im Planungsrecht hat sich vor einiger Zeit die Auffassung durchgesetzt, dass Nutzungen kombinierbar sind, die sich gegenseitig nicht beeinträchtigen.<sup>2</sup> Die Errichtung von Solar-Carports oder vergleichbaren Anlagen ist wie oben erläutert nicht nur mit der Nutzung als Parkplatz verträglich, sondern ergänzt sie. Insofern wird der Parkplatz zugleich als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. In der zeichnerischen Festsetzung kann allerdings nur eine Signatur gewählt werden. Daher werden im Sinne der Rechtsklarheit für die Nutzung als Anlage zur Erzeugung von Solarstrom klarstellende textliche Festsetzungen getroffen.

**7.2.2. Garagen, Stellplätze**

Die Funktion dieses Teilbereichs bleibt grundsätzlich unverändert. Die Festsetzung wird lediglich allgemeiner gefasst, da die bisherige Beschränkung des Nutzerkreises die Nutzungsmöglichkeiten zu sehr einschränken würde.

**7.3. Höhe baulicher Anlagen**

Es wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen festgesetzt, um städtebauliche Konflikte durch überdimensionierte Anlagen zu vermeiden. Dies entspricht auch der Intention von § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**7.4. Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche bleibt in der Lage unverändert, da sie nach wie vor als Abgrenzung zum benachbarten Wohngebiet dient. Sie wird lediglich etwas vergrößert, um sie mit dem nun vorhandenen Bestand in Übereinstimmung zu bringen, der zur Anreicherung und Strukturierung des Plangebiets dauerhaft erhalten bleiben soll. Zudem wird eine Zweckbestimmung ergänzt, um ihre Funktion im Bebauungsplan klar zu benennen.

**7.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**7.5.1. Anlage einer Streuobstwiese**

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht einen Pflanzstreifen mit Gehölzen vor, der den Parkplatz von der Fläche für Stellplätze und Garagen trennt. Dies wird nicht in dieser Form beibehalten, da auch hier der Schattenwurf der Bäume problematisch wäre und die vorgesehenen Fahrradabstellanlagen mit der nötigen Flexibilität sinnvoll platzieren zu können (s. u.). Eine umfangreiche Begrünung ist an dieser Stelle als strukturierendes und anreicherndes Element allerdings weiterhin gewünscht. Daher wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer eine Streuobstwiese mit einem verbindlichen Mindestumfang anzulegen ist. Eine Streuobstwiese wurde gewählt, weil sie ökologisch und ästhetisch als höherwertiger beurteilt wird als die bisherige Anpflanzfestsetzung. Durch die Vorgabe der Verwendung von sog.

---

<sup>2</sup> vgl. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), Beschl. v. 20.01.1995, Az. 4 NB 43.93

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Buschbäumen wird eine Beeinträchtigung der Nutzung von Solarenergie durch Schattenwurf auch hier vermieden. Da Buschbäume bedingt durch die ihnen eigenen Wuchseigenschaften hierfür niedrig genug bleiben, sind hier keine weiteren Vorgaben zu maximalen Wuchshöhen notwendig.

Die bisher für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen soll künftig auch der Unterbringung von Fahrradabstellanlagen dienen. Dieser Nutzung wird nun ein Standort reserviert, damit die Verfügbarkeit von zentral gelegenen Fahrradabstellplätzen (einschließlich Ladestationen für E-Bikes) gesichert ist. Dies soll ein Anreiz dafür sein, den Weg zum Dienstleistungszentrum und den benachbarten Einrichtungen mit dem Rad zurückzulegen. Zudem wird klarstellend festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche ein Müllsammelplatz zulässig ist.

Für die Aufteilung der festgesetzten Fläche ist damit ein sinnvoller Rahmen gesetzt. Im Sinne einer planimmanenten Flexibilität erfolgen daher keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen.

**7.5.2. Bepflanzung des Parkplatzes**

Die bisherige Festsetzung zur Bepflanzung des Parkplatzes sieht einen Pflanzstreifen mit Bäumen am südlichen Rand vor. Da sich aus dem Schattenwurf der Bäume Konflikte mit der effektiven Nutzung der Solarenergie ergeben können, wird die Festsetzung abgewandelt. Sie gibt die Begrünung von unversiegelten Flächen verbindlich vor ohne die Standorte festzulegen und begrenzt durch eine bindende Festsetzung die Höhe der Gehölze, um den konfliktbehafteten Schattenwurf zu vermeiden. Größere Flächen können zusätzlich als Wildblumenwiese, Blühwiese o. ä. angelegt werden.

**7.5.3. Erhaltung der Gehölze am Parkplatz**

Die Gehölze am nordöstlichen Rand des Parkplatzes tragen zur abgrenzenden Funktion der Grünfläche in besonderer Weise bei. Daher wird die Erhaltungsfestsetzung aus dem rechtswirksamen Plan übernommen. Für Nachpflanzungen von Sträuchern wird eine höhere Pflanzenqualität vorgegeben, damit eventuelle Lücken im Gehölzbestand schneller geschlossen werden.

**7.5.4. Grünfläche mit Wall**

Nach Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 205 wurde auf der öffentlichen Grünfläche ein Wall aufgeschüttet, der als effektiver Sicht- und Emissionsschutz für die benachbarte Wohnnutzung dient. Er soll daher dauerhaft erhalten werden und wird in die Planung aufgenommen. Die natürliche Sukzession ist in diesem Bereich nach wie vor erwünscht. Insofern wird auch dies verbindlich vorgegeben.

**7.5.5. Erhaltung Einzelbaum**

Der Baum im Bereich der Wendeanlage ist günstig platziert, um das Ortsbild anzureichern und positiv zu prägen. Er soll sich daher ungestört entwickeln können und

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

bei Abgang durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Die Festsetzung wird dementsprechend formuliert.

**7.6. Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen**

Die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (außer Solar-Carports) ist im Plangebiet nur innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen zulässig. Planungsrechtlich steht der Installation von Solaranlagen auf den jeweiligen Dächern nichts entgegen. Die Stadt möchte die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen allerdings forcieren und trifft daher seit kurzem verbindliche Vorgaben in neu aufgestellten Bebauungsplänen. Öffentliche Flächen und Einrichtungen werden hiervon nicht ausgenommen. Insofern wird eine entsprechende Festsetzung für die genannten Verkehrsflächen getroffen.

**7.7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Innerhalb des Plangebiets verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich nicht in der Trägerschaft der Stadt befinden. Um Betrieb und Unterhaltung dieser Leitungen absichern zu können, werden hinreichend dimensionierte Flächen für die Gewährung entsprechender Rechte festgesetzt.

**8. Oberflächenentwässerung**

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht innerhalb des Plangebiets versickern kann, wird von den Oberflächen abgeleitet und der Regenwasserkanalisation zugeführt (vgl. Kap. 9.3).

**9. Erschließung**

**9.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Kreisdienstleistungszentrums erfolgt über die „Karl-Nieraad-Straße“. Diese führt nach Nordwesten zum Kreisverkehr über die „Rudolf-Winicker-Straße“ zur Anbindung an die B 437 „Bockhorner Straße“, die sich rund 650 m nordwestlich des Plangebiets befindet. Nach Nordosten geht die „Karl-Nieraad-Straße“ in die „Panzerstraße“ über, die 500 m nordöstlich des Plangebiets über eine direkte Anbindung an die B 437 „Bürgermeister-Heidenreich-Straße“ verfügt. Die B 437 führt nach Osten in die Wesermarsch und nach Bremerhaven, nach Westen in Richtung Friesische Wehde (Bockhorn) und Ostfriesland.

Zwischen dem Gebiet der vorliegenden Planung und dem Gebäude des Kreisdienstleistungszentrums befindet sich die Bushaltestelle DLZ (Dienstleistungszentrum).

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

## **9.2. Versorgung**

### **Leitungen**

Innerhalb der ans Plangebiet angrenzenden Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ sind die notwendigen Hauptleitungen für die Versorgung vorhanden. Der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 205 ist hierüber vollständig erschlossen.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### **Löschwasser**

Die Sicherstellung des Grundschatzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten den Gemeinden. Der Stadtbrandmeister legt den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist im Bestand gegeben. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden nötigenfalls von der Stadtverwaltung, dem Stadtbrandmeister sowie dem Ortsbrandmeister von Varel mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

## **9.3. Entsorgung**

### **Abwasser**

Eine Regenwasserkanalisation ist innerhalb der nördlich angrenzenden Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ verlegt. Das Plangebiet ist hieran angebunden. Zuständiger Unterhaltungsverband für die Gewässer im Stadtgebiet ist der Entwässerungsverband Varel.

Durch die Nutzungen, die innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zulässig sind, wird kein Schmutzwasseranfall erzeugt. Die Schmutzwasserbehandlung von den Nutzungen der umliegenden Flächen erfolgt über die kommunale Kläranlage. Die nächstgelegene Hauptleitung der Schmutzwasserkanalisation verläuft ebenfalls in der Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen zur Abwasserbeseitigung oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### **Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird der (potenzielle) Anfall von Abfall nicht erhöht, da nach wie vor keine abfallerzeugenden Nutzungen zulässig sind. Gleichwohl bleibt die aktuelle Praxis öffentliche Abfallsammelbehälter innerhalb des Plangebiets aufzustellen weiterhin zulässig.

**10. Hinweise**

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung wesentlich vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Lage des Plangebiets in einem festgesetzten **Sanierungsgebiet** hingewiesen, da hiermit spezielle Rechtsfolgen einhergehen (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 9).

**11. Flächenbilanz**

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.697 m <sup>2</sup>
davon:	
Parkplatz/Solarstrom	(7.144 m <sup>2</sup> )
Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellanlage	(569 m <sup>2</sup> )
Unversiegelte Fläche (davon 1.000 m <sup>2</sup> Anpflanzung Obstgehölze)	(1.984 m <sup>2</sup> )
Öffentliche Verkehrsfläche	1.168 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.799 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>12.664 m<sup>2</sup></b>

**12. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Das rund 1,27 ha große Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Es befindet sich im Westen der Stadt Varel auf dem ehemaligen Kasernengelände und wird im Bestand überwiegend als Parkplatz genutzt.

Im Süden befindet sich das Dienstleistungszentrum des Landkreises Friesland (Varel). Östlich grenzt ein Wohngebiet an, weiter nördlich befindet sich eine Kleingartenanlage; westlich der „Karl-Nieraad-Straße“ hat die Papier- und Kartonfabrik ein neues Lager errichtet.

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen an der „Karl-Nieerad-Straße“ drei kleine Garagengebäude und eine kleine Fläche für (Müll-)Container. Die umliegenden Bereiche sind mit artenreichem Scherrasen bewachsen. Hier wachsen neben Gräsern und Moos vor allem Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*). Südlich des ca. 7.800 m<sup>2</sup> großen Parkplatzgeländes stehen Ziersträucher und zwei Eichen (Stammdurchmesser ca. 0,3 – 0,35 m), wobei sich eine Eiche mittig im Wendekreis befindet. Nach Nordosten auf dem Grünstreifen zur Wohnbebauung sind einzelne Bäume (Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) – Stammdurchmesser ca. 0,2 – 0,25 m) vorhanden. Zum Wohngebiet ist ein Wall aufgeschüttet worden, der von Gräsern bewachsen ist.

Im Plangebiet liegt westlich der Bodentyp Mittlerer Pseudogley und östlich Mittlere Pseudogley-Braunerde vor. Eine zusätzliche Bodenversiegelung findet im Zuge der Planung nur in sehr begrenztem Maße statt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts ist im Zuge der Planung nicht zu erwarten.

Die Planung sieht die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaik-Elementen oberhalb der Parkplätze vor. Die Nutzung als Parkplatz geht nicht verloren, sondern wird durch die Erzeugung erneuerbarer Energien ergänzt. Die östlich vorhandenen Gehölze sowie die Eiche innerhalb des Wendehammers bleiben bestehen. Im Westen auf der Scherrasenfläche ist die Pflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen. Auf einem kleinen Teilbereich wird eine Fahrradabstellanlage errichtet.

Insgesamt führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die im Ursprungsplan festgelegten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wurde größtenteils nicht umgesetzt, weshalb in dieser Änderung der Vorschlag einer Streuobstwiese aufgegriffen wurde. Es werden keine wertvollen Biotope überplant und eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung einer Fläche für eine Streuobstwiese gesichert.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

#### Erhaltung von Gehölzen und Anpflanzung einer Streuobstwiese

Die im Osten vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, um eine gewisse Abschirmung zum angrenzenden Wohngebiet zu gewährleisten. Die Eiche innerhalb des Wendehammers ist als zu erhalten festgesetzt.

Für eine weitere Durchgrünung wird auf der westlichen Seite des Parkplatzes die Anlage einer Streuobstwiese auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Es sind mindestens 12 Obstbäume zu pflanzen, wobei die Auswahl von heimischen, alten Sorten wünschenswert ist. Die Höhe der Bäume wird nicht festgelegt, sondern die Baumform (Buschbäume). Der Vorteil bei diesen etwas kleineren Bäumen ist, dass keine Beschattung der PV-Module zu erwarten ist. Des Weiteren ist eine Pflege bzw. das Ernten des Obstes bei kleineren Gehölzen in der Regel mit weniger Aufwand verbunden.

Auf den Flächen rund um die Obstbäume ist regiozertifiziertes Saatgut auszubringen. Es sollte eine kräuterreiche Saatgutmischung aus dem UG1 – Nordwestdeut-

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

sches Tiefland gewählt werden. Die Auswahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind die entsprechenden Vorschriften zur Ansaat und Pflege zu beachten (FLL 2014). Die Flächen sind extensiv zu pflegen, das heißt es sollte maximal 2 Mal im Jahr gemäht werden. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und in den ersten Jahren mit Pfählen und einem Fraßschutz zu sichern.

Die im Plangebiet vorhandenen Abstellgebäude aus der Zeit des Kasernenbetriebs sind mit Verwendung von Eternitplatten errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass die Eternitplatten asbesthaltig sind. Wenn die Eternitplatten abgenommen oder die Abstellgebäude abgerissen werden, ist zwingend die TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) zu beachten.

Insgesamt handelt es sich um einen städtischen Bereich, in dem eine Anpflanzung von (kleinen) Obstgehölzen nicht eine Qualität erreicht, wie Streuobstwiesen in der freien Landschaft. Auch die Flächen rund um die Gehölze werden voraussichtlich stark frequentiert und durch den Autoverkehr insofern gestört, als dass dort kein Lebensraum für störungsempfindliche Arten entstehen wird. Diese Gegebenheit wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

### **13. Eingriffsregelung**

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes nach dem sog. „Städtetagmodell“<sup>3</sup> vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Dass die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen nicht umgesetzt wurden, hat auf die Bilanzierung keinen Einfluss. Es gilt der Stand gemäß den Festsetzungen. Daher wird die Bilanzierung aus der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans für die vorliegende Planung zugrunde gelegt.

---

<sup>3</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengr. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Verkehrsfläche	1.111	0	0
Parkplatz	9.162	0	0
Pflanzflächen (auf Parkplatz)	300	1	300
Verkehrsgrün	927	1,5	1.391
Grünfläche	1.164	1	1.164
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.664</b>		<b>2.855</b>

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengr. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz, Garagen, Fahrradstellanlage)	8.697	0	0
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.133	0	0
Anpflanzfläche - Obstgehölze	1.000	1,5	1.500
Grünfläche (Erhaltung Gehölzbestand)	717	1,5	1.076
Grünfläche (Sukzessionsfläche)	1.082	1	1.082
Erhalt Einzelbaum	35	3	105
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.664</b>		<b>3.763</b>

<b>Eingriffsbilanz</b>		
Bestand	12.664	2.855
Planung	12.664	3.763
<b>Kompensationsüberschuss</b>		<b>908</b>

Es besteht ein Überschuss von 908 Werteinheiten bezogen auf m<sup>2</sup>. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Hinweis: Für die Erhaltung der Eiche im Süden des Plangebiets wurde ein Kronendurchmesser von etwa 7 m angenommen und die Kronentrauffläche von 35 m<sup>2</sup> berechnet.

## 14. FFH-Vorprüfung

### Rechtliche Grundlagen

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

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Folgende Natura 2000-Gebiete liegen im Nahbereich des Plangebietes:

- EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“, kürzeste Entfernung ca. 2,7 km nordöstlich
- FFH-Gebiet Nr. 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, kürzeste Entfernung ca. 4,8 km
- EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“, kürzeste Entfernung ca. 4,8 km

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ grenzt binnendeichs an den Jadebusen und damit an den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Das Schutzgebiet gehört zur naturräumlichen Region Watten und Marschen bzw. naturräumlichen Haupteinheit Wesermarschen und ist hauptsächlich durch Grünlandnutzung geprägt. Ackerflächen nehmen lediglich einen Anteil von rund 4% ein. Im Gebiet liegen deichnah einige Kleiboden-Entnahmestellen, die von besonderer Bedeutung für die Vogelwelt sind. Das Gebiet „Marschen am Jadebusen“ ist für Gastvogelarten des Offenlandes von hervorgehobener Bedeutung, welche sich aus der Nähe zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ ergibt. Ein Teil dieser Vögel nutzt das Gebiet vor allem als Hochwasserrastplatz und Nahrungsgebiet (Löffler, Watvögel, Möwen), andere Vogelarten (Gänse, Enten) nutzen das Gebiet primär zur Rast und zur Nahrungssuche, während ihre Schlafplätze innerhalb des Nationalparks liegen. Neben den Gastvögeln kommt bei den Brutvögeln in erster Linie der Gruppe der Wiesenvögel eine besondere Bedeutung zu, da mehrere Teilgebiete aktuell den Rang eines Vogelbrutgebietes nationaler Bedeutung besitzen.

Beurteilung

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

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

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

tats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“<sup>4</sup>

Aufgrund der großflächigen Versiegelung und Lage stellt das Plangebiet keinen attraktiven Lebensraum für die Avifauna dar. Die randlichen Grünstrukturen bilden keine kennzeichnenden Lebensräume für die wertbestimmenden Vogelarten der Schutzgebiete. Aufgrund der vorhandenen Nutzung bestehen keine Beeinträchtigungen von wertbestimmenden Arten der nächstgelegenen Vogelschutzgebiete.

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

## **15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

### Rechtliche Grundlagen

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

Hiernach ist es verboten,

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

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungs-

---

<sup>4</sup> Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

risiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

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

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

#### Prüfungsrelevante Arten

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

Das Vorkommen von Fledermausquartieren ist nicht zu erwarten, in den einzelnen randlich vorhandenen Gehölzen jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Das fast vollständig versiegelte Gebiet stellt weder einen attraktiven Lebensraum für die Avifauna dar, noch ein relevantes Jagdgebiet für Fledermäuse. Es sind lediglich störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

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

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Beurteilung

- Verbot 1

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

Baubedingte Wirkfaktoren:

Grundsätzlich sind Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar, durchzuführen. Hierdurch kann auch eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, die in den Gehölzen ihre Wochenstuben und Sommerquartiere haben, verhindert werden. Vor Beseitigung der Gehölze ist zu überprüfen, ob Höhlen oder Spalten vorhanden sind, die potenziell als Brut- oder Quartierhöhle von Vogel- und Fledermausarten genutzt werden können. Sollte dies der Fall sein, sind weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erkennen.

- Verbot 2

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

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit Eingriffen in wertvolle Biotopstrukturen verbunden. Die Baumaßnahmen finden in einem bebauten und vom Menschen geprägten Raum statt. Bei den Baumaßnahmen sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer Störung des Erhaltungszustandes der in den angrenzenden Gärten vorkommenden Vogelarten führen könnten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Die Planung sieht die Installation von PV-Anlagen auf der Parkplatzfläche vor. Diese Nutzungsergänzung führt zu keinen anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

- Verbot 3

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

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist es möglich, dass eine Eiche südlich des Parkplatzes gefällt wird. Es handelt sich vor allem um einen mittelalten Baum ohne erkennbare Höhlen. Falls bei Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit dennoch Höhlen oder Risse gefunden werden, die als Brutstätte oder Quartier für Vogel- und Fledermausarten dienen könnten, sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

- Verbot 4

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

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

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

## **16. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... Während dieser Zeit standen die Vorentwurfsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Stadt Varel

---

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Begründung  
(Entwurf)**

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 06.07.2023

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Varel\12318\_BP\_205\_Dienstleistungszentrum\_Kaserne\_Parkplatz\05\_B-  
Plan\02\_Entwurf\Begrueundung\2023\_07\_06\_12318\_Begr\_BP\_V.docx