

55. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel

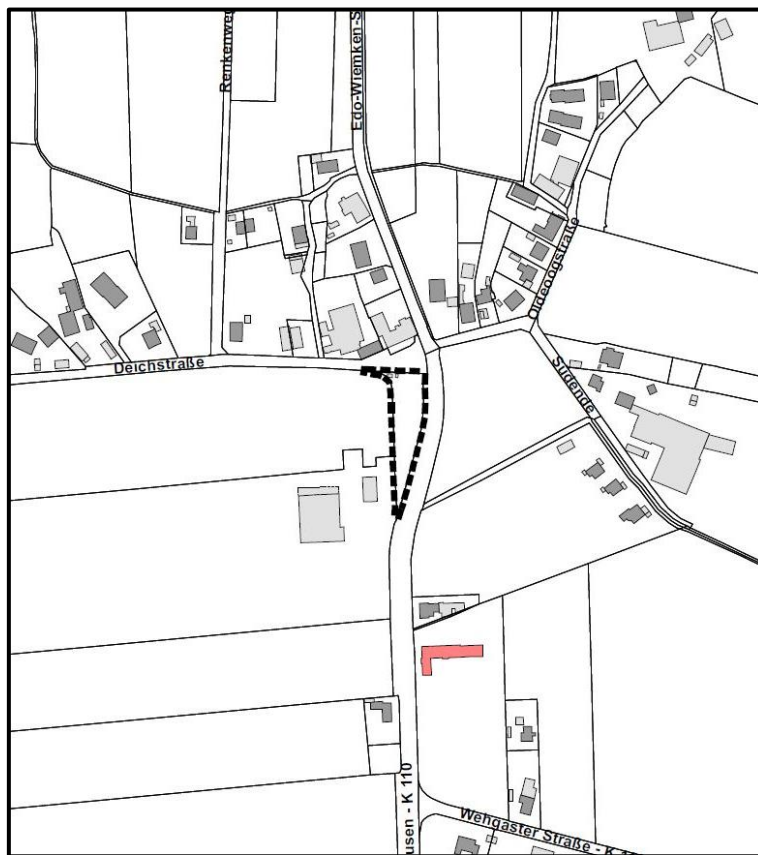


Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab

BEGRÜNDUNG ZUR FNP-ÄNDERUNG

Satzung zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
2. Rahmenbedingungen	1
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	1
2.2 Ziele der Raumordnung	1
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Bauleitplanung	5
2.5 Landschaftsrahmenplan.....	5
2.6 Landschaftsplan.....	6
2.7 Planungsalternativen	6
3. Bestandssituation	6
4. Inhalt der 55. Änderung des FNPs.....	7
5. Verkehrliche Erschliessung	8
6. Ver- und Entsorgung und weitere Belange	8
7. Weitere abwägungsrelevante Belange	9
7.1 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz	9
7.2 Immissions-/ Emmissionsschutz	9
7.3 Entwässerung	9
7.4 Altablagerungen.....	9
7.5 Bau- und Bodendenkmalschutz	9
7.6 Kreisstrasse 110	10
8. Auswirkungen der Planung.....	11
9. Flächenbilanz	11
10. Rechtsgrundlagen	11
11. Kartengrundlage.....	11
11. Quellen.....	12
12. Verfahrensübersicht	12

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Akademie Dangast – Kunst & Natur e.V. plant die Schaffung eines Kunstparks auf der Grünfläche vor dem Dorfkrug Dangast.

Mit der Schaffung eines Kunstparks möchte die Akademie Dangast bereits am Ortseingang auf den „Künstlerort“ Dangast eingehen und den aktuell aktiven Künstlerinnen und Künstlern einen Raum bieten, ihre Kunst in der Öffentlichkeit vorzustellen. Dies soll neben dem künstlerischen Aspekt die touristische Qualität und die Erholungsfunktion als sinnvolle Ergänzung der Angebote in Dangast und des Schutzzweckes des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dienen.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft aus. Aus diesem Grund muss als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans auch die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am Dangaster Ortseingang an der Straße Zum Jadebusen (K110). Es handelt sich hierbei um das Flurstück 73/2, der Flur 2, Gemarkung Varel-Land, welches eine Größe von 1.974 m² aufweist und sich im Eigentum der Stadt Varel befindet.

2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Landes-Raumordnungsprogramm

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 die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen. Der Jadebusen und angrenzende Freiräume sind Teil des großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

Für das Plangebiet liegt in den Darstellungen des LROP, welche einen sehr großen Maßstab haben, an der Grenze zum Vorranggebiet Natura 2000. In der Realität stellt es sich so dar, dass sich das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (Marschen am Jadebusen V64), im Süden eine Entfernung von 90 Metern, im Westen von 500 Metern und im Osten von 300 m zum Plangebiet aufweist.

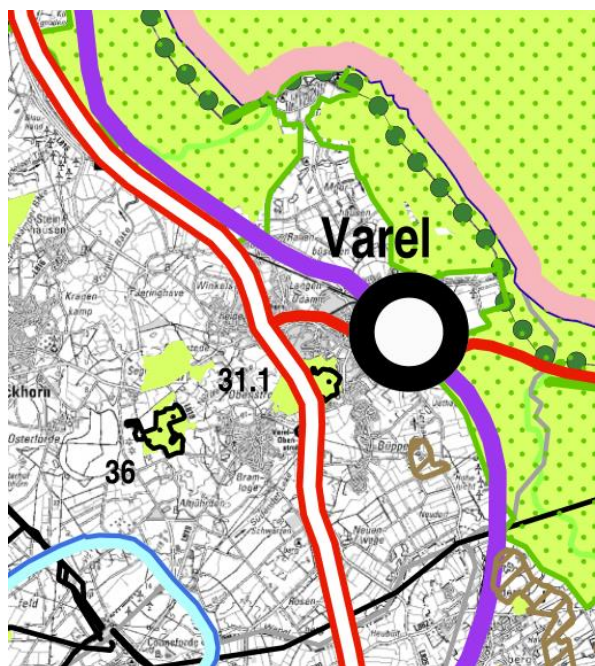


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP NI (ohne Maßstab), Plangebiet rot umkreist

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Die Darstellungen der Vorranggebiete Natura 2000 und der Vorranggebiete Natur und Landschaft entfallen. Stattdessen soll nur noch das Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt werden. Die konkrete Ausweisung soll dann auf Ebene des RROPs erfolgen. Für die Planungen ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage gibt es seit dem 01.09.2021 zusätzliche Erfordernisse der Raumordnung auf Bundesebene. Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen im Sinne des § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (I.1.1 (Z)).

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der

Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (2.1 (Z)).

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird als Küstengebiet, gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), klassifiziert.

Es befindet sich in einem Risikogebiet / Überflutungsgebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Dazu ist jedoch anzumerken, dass der überwiegende Teil des Vareler Stadtgebiets ein Teil dieses Risikogebiets ist. Die Gefahr geht in diesem Fall von einem Küstenhochwasser aus. Durch die vorhandenen Hochwasserschutzbauwerke (Deiche) handelt es sich im Plangebiet um ein geschütztes Überflutungsgebiet. Ohne Schutzbauwerke wäre bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit von Wassertiefen zwischen 0 und 4 Metern im Plangebiet auszugehen.

Das Stadtgebiet wird lückenlos von Hochwasserschutzdeichen geschützt. Es ist davon auszugehen, dass der Deichschutz zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend ist. Eine Erhöhung der Deiche durch das NLWKN ist mittelfristig vorgesehen. Der nächste Hochwasserschutzdeich befindet sich nordwestlich und nördlich des Plangebiets in rund 0,8 km Entfernung.

Starkregen

Für die Stadt Varel werden durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband Starkregengefahrenkarten zur Verfügung gestellt. Diese Karten stellen die Situation bei einem Starkregenindex von 3, 5 und 7 dar.

Der folgende Kartenausschnitt zeigt die modellierte Situation bei einem Starkregenereignis mit dem Index 7 (100-jähriges Ereignis):

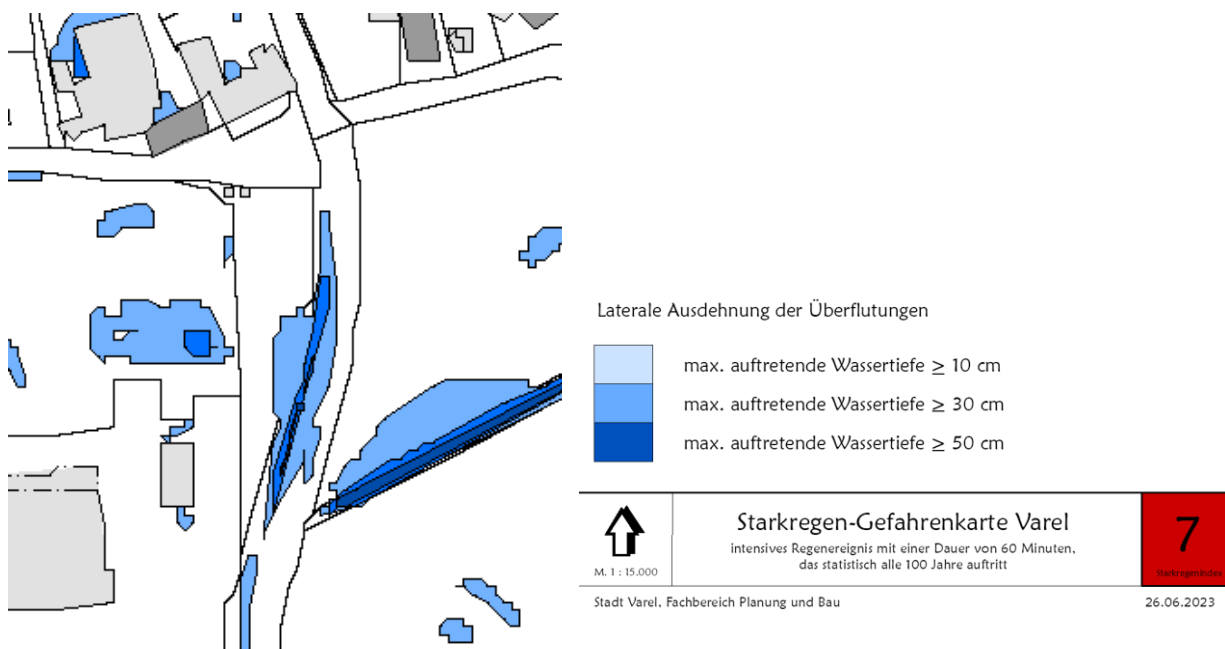


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7, ohne Maßstab

Im Plangebiet soll ein Kunspark eingerichtet werden, welcher als nicht raumbedeutsam einzustufen ist. Die Raumnutzung verfügt über eine geringe Schutzwürdigkeit, weshalb keine gesonderten Schutzmaßnahmen vor Hochwasser als erforderlich angesehen werden.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Friesland von 2017 weist im Plangebiet ein „Vorranggebiet infrastrukturelle Erholung“ aus. Diesem Ziel wird mit der Einrichtung eines Kunstparks für Einheimische und Besucher entsprochen.

Außerdem wird die Fläche als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials“ und „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen“ ausgewiesen. Da die Fläche schon heute nicht mehr landwirtschaftlich, sondern als Grünfläche genutzt wird und sie auch zu klein für eine landwirtschaftliche Nutzung wäre, hält die Stadt Varel die Überplanung für vertretbar.

Das Plangebiet liegt zudem in dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft „Dangaster Moor und Moorhauser Meeden“. Es handelt sich hierbei um einen landschaftsschutzwürdigen Bereich in welchem die kulturlandschaftliche Eigenart und Schönheit erhalten bleiben soll. Außerdem verfügt das Vorbehaltsgebiet über eine Vernetzungsfunktion.

Die Fläche wird zurzeit als Grünfläche genutzt. Ein Schotterweg am westlichen Rand sowie mehrere Sitzbänke sind bereits vorhanden. Im Zuge der Bauleitplanung werden die vorhandenen Grünstrukturen, die u.a. der Vernetzungsfunktion dienen, gesichert. Für die Einrichtung des Kunstparks sollen lediglich Skulpturen mit einer max. Höhe von 3 Metern und ein Pavillon mit einer max. Höhe von 4 Metern errichtet werden. Die Stadt Varel geht davon aus, dass das Vorbehaltsgebiet durch den Park nicht erheblich beeinträchtigt wird und hält die Überplanung des Vorbehaltsgebiets daher für vertretbar. Außerdem wurde die Fläche bereits im Juni 2024 durch Kreistagsbeschluss aus dem dazugehörigen Landschaftsschutzgebiet herausgenommen (siehe Kapitel 2.5).

Im Osten grenzt das Plangebiet an das „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ an. Bei dieser Straße handelt es sich um die K110 „Zum Jadebusen“ von deren Fahrbahnrand eine 20 Meter breite Bauverbotszone ausgeht. Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 9.6 geht die Stadt Varel davon aus, dass die Kreisstraße durch den Kunstpark nicht erheblich beeinträchtigt wird.

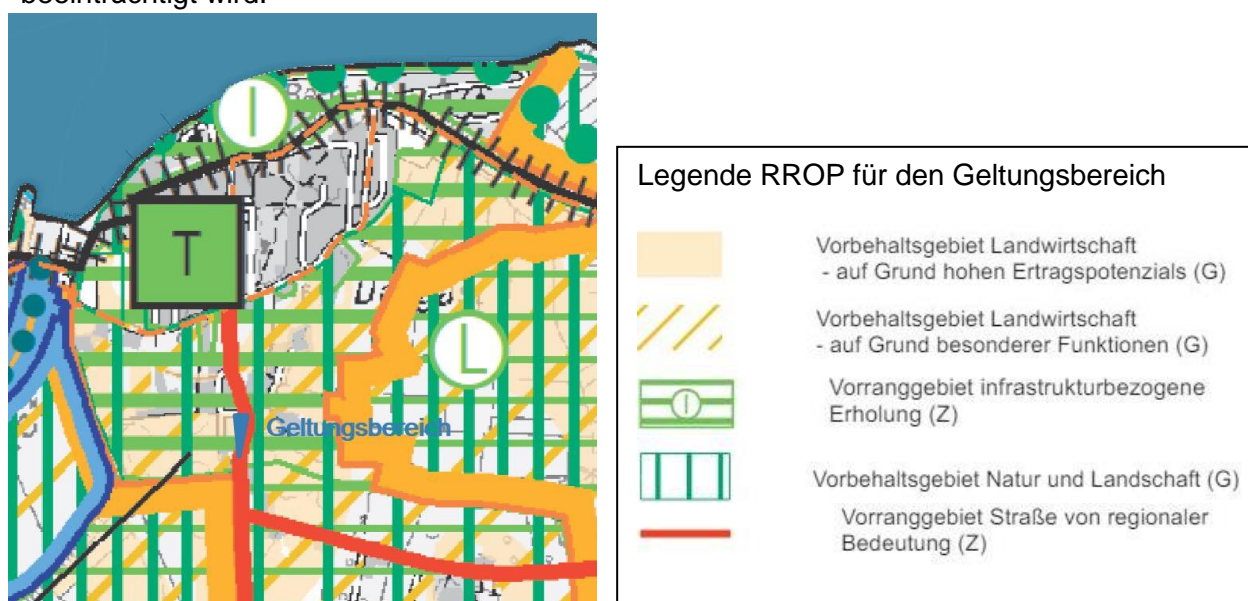


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2017, Geltungsbereich in blau (ohne Maßstab)

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Die neue Ausweisung wird „Grünfläche - Parkfläche“ lauten.

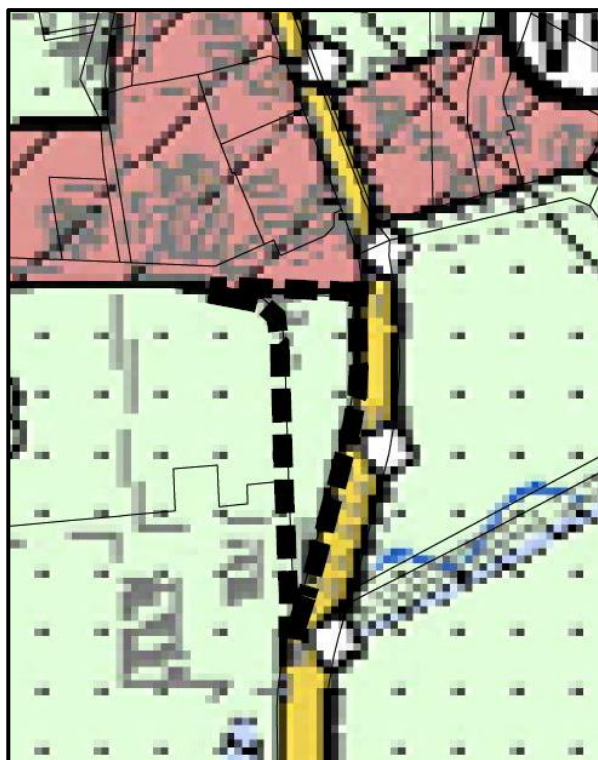


Abbildung 5: Vormalige Darstellung im FNP

2.4 BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche findet keine verbindliche Bauleitplanung Anwendung. Der Bebauungsplan „Kunstpark“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

2.5 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Friesland von 2017 ordnet das Plangebiet der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-oldenburgische Geest“ zu und weist den vorherrschenden Biotoptypen eine mittlere und sehr geringe Bedeutung zu (Karte 1 und 5a).

Der Geltungsbereich gehört zur Landschaftsbildeinheit Nr. 45 „Dangaster Geest“. Dieser wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Das Zielkonzept für den Bereich, gemäß Landschaftsrahmenplan, ist eine umweltverträgliche Nutzung, sowie die Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen. Zu entwickeln ist eine strukturreiche gehölzbestimmte Kulturlandschaft (Karte 5a). Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben erhalten und werden auch im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung gesichert bzw. durch ein Anpflanzgebot ergänzt.

In der Karte Nr. 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung“ wird das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 „Dangast“ in dem sich das Plangebiet nach diese Karte nach befindet, dargestellt.

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in einem Landschaftsschutzgebiet ist jedoch nicht möglich. Da die Stadt Varel den in der Landschaftsschutzgebietsverordnung genannten

Schutzzweck durch die Herausnahme der Fläche nicht beeinträchtigt sieht, wurde im März 2024 die Herausnahme des Flurstücks 73/2 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land aus der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes beim Landkreis Friesland beantragt. Die Herausnahme wurde am 12. Juni 2024 im Kreistag beschlossen.

2.6 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Varel von 2004 zählt das Plangebiet zu der Landschaftseinheit „Dangaster Geest“. Der Biotoptyp wird als Sport-/Spiel- und Erholungsanlage klassifiziert.

Dem Landschaftsbild wird eine große Bedeutung beigemessen.

Den flächigen Biotopen wird in großen Teilen eine sehr geringe Bedeutung zugewiesen. Lediglich einem kleinen Teilbereich im Südwesten wird eine mittlere Bedeutung attestiert. Arten und Lebensgemeinschaften werden im Plangebiet durch Siedlungs- und Verkehrsflächen beeinträchtigt.

Dem Plangebiet wird im östlichen Bereich eine mittlere Eignung für die Siedlungsentwicklung beigemessen.

Da der Landschaftsplan bereits den Biotoptypen „Sport-/Spiel- und Erholungsanlage“ ausweist, entspricht die geplante Nutzung als Kunstpark den Darstellungen des Landschaftsplans.

2.7 PLANUNGSAalternativen

Da der Kunstpark am Ortseingang von Dangast, auf einer städtischen Fläche, eingerichtet werden soll, kam nur eine weitere Fläche in Betracht. Es handelt sich dabei um die Fläche westlich der Edo-Wiemken-Straße vor dem Franz-Radziwill-Haus. Diese stellten sich bei der Überprüfung aus folgenden Gründen als ungeeigneter dar:

- Eine Zuwegung ist nur von Norden möglich, da entlang der Edo-Wiemken-Straße nur auf der östlichen Seite ein Fußweg vorhanden ist. Außerdem haben Besucher, die den Süden der Fläche erreichen, an dieser Stelle keine Möglichkeit die Edo-Wiemken-Straße sicher zu überqueren und müssen den gleichen Weg wieder zurücklaufen. → Das Grundstück am Dorfkrug kann von Norden, Westen und Süden betreten werden und liegt direkt an einem Fuß- und Radweg
- Zwischen dem Straßenkörper der Edo-Wiemken-Straße und dem Grundstück gibt es eine nicht unerhebliche Böschung. Außerdem liegt die Fläche direkt an der v.a. im Sommer stark befahrenen Straße → In der Fläche am Dorfkrug gibt es keine Geländesprünge in der Fläche oder zu Verkehrsflächen. Die Fläche liegt zwar auch an der K 110, wird aber durch den Fuß- und Radweg und dem am Osten an diesen angrenzenden Graben von ihr getrennt.
- Es handelt sich um ein schmales und langes Grundstück (9 bis max. 18 Meter breit und 200 Meter lang) → Das Grundstück am Dorfkrug ist dreieckig und verfügt bereits über eine gewisse Aufenthaltsqualität, da z.B. bereits mehrere Bänke vorhanden sind.

3. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als Grünfläche charakterisiert. Am westlichen Rand befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke und ein Fuß- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke. Entlang dieses Wegs befinden sich mehrere Bänke. Im Norden befinden sich ein Standort für Altglascontainer sowie Baum- und Strauchstrukturen. Mittig im Plangebiet

befinden sich Einzelbäume sowie ein großer Rhododendron. Im südlichen Bereich sind wiederum Baum- und Strauchstrukturen zu finden. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Scherrasenflächen.

Im Nordwesten befinden sich zwei Versorgungs-/Verteilerstationen der EWE Netz für Strom und Gas.

Nördlich wird die Fläche durch Baumstrukturen sowie dem Dorfkrug begrenzt, mit davor liegender Verkehrsfläche, welche sich zur östlich angrenzenden K 110 aufweitet. Zwischen der Fläche und der K 110 ist ebenfalls der außerörtliche Fuß- und Radweg gelegen. Die im westlichen Bereich gelegene Baum-Strauch-Hecke bietet eine optische Abschirmung zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung mit Siloplatzen und Silagemieten. Die Fläche selbst ist stark durch ihre Lage an der Kreisstraße und am überörtlichen Rad- und Fußweg geprägt, sowie durch die angrenzende Bebauung der dörflichen Gemengelage an Oldeogstraße und Deichstraße im Norden und der südwestlich angrenzenden Landwirtschaft.

4. INHALT DER 55. ÄNDERUNG DES FNPS

Der Geltungsbereich der 55. FNP-Änderung wird durch den Flächennutzungsplan zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die Ausweisung in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ geändert.

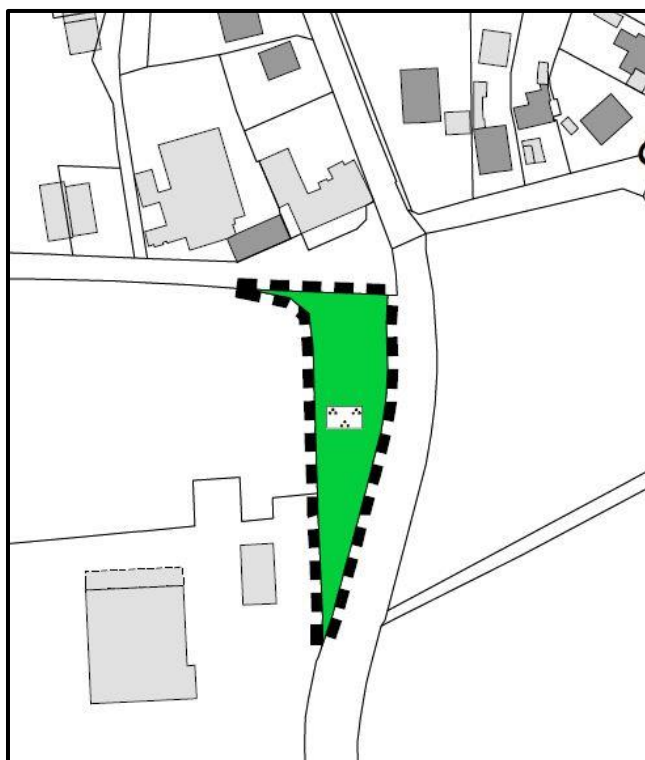


Abbildung 6: 55. Änderung des FNPs

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Bei der Besucherzielgruppe handelt es sich vor allem um Fußgängern aus dem Dangaster Ortskern sowie Fahrradfahrer. Die Anfahrt kann über den Fuß- und Radweg an der Kreisstraße sowie die Deichstraße erfolgen. Besucher, die mit dem PKW anreisen, haben die Möglichkeit, einen der öffentlichen Parkplätze innerhalb Dangasts zu nutzen, um den Kuntpark zu Fuß zu besuchen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen. Der Linienbus fährt täglich in der Zeit von ca. 9 bis 18 Uhr stündlich von Varel nach Dangast und zurück. Im Notfall steht auch eine geringe Anzahl von Parkplätzen vor dem Dorfkrug (Deichstraße) zur Verfügung.

Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße aus ist nicht vorhanden und auch nicht zulässig.

6. VER- UND ENTSORGUNG UND WEITERE BELANGE

Schmutz- und Regenwasser

Im Plangebiet wird kein Schmutzwasser anfallen. Da sich die Versiegelung im Plangebiet nur geringfügig erhöht, kann das Regenwasser wie bisher abgeführt werden.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht an die Wasserversorgung angeschlossen.

Strom

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes gewährleistet werden. Im Geltungsbereich befindet sich eine Trafostation.

Wärmeversorgung

Das Gebiet wird nicht an das Gasnetz angeschlossen. Eine Wärmeversorgung ist im Plangebiet nicht erforderlich.

Telekommunikation

Die Versorgung durch einen Telekommunikationsanbieter ist nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung

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

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Parkanlage handelt, ist das Grundstücke nicht an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Im Plangebiet stehen bereits mehrere Abfallbehälter zur Verfügung, die regelmäßig von dem Stadtbetrieb der Stadt Varel geleert werden.

Im nördlichen Bereich befinden sich zurzeit Altglas- und Altkleidercontainer. Dieser Standort soll allerdings zugunsten einer einladenden Gestaltung des Kuntparks aufgegeben werden. Ein neuer Standort ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgewählt worden, aber da innerhalb Dangasts ganzjährig drei und im Sommer zusätzlich zwei Standorte auf den Dangaster Campingplätzen („An der Rennweide“ sowie „Strandcampingplatz Dangast“) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass sich die Entsorgungssituation für Altglas in Dangast nicht maßgeblich verschlechtern wird.

7. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet.

7.2 IMMISSIONS-/ EMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet wird nur durch einen Rad- und Fußweg von der Straße Zum Jadebusen, bei der es sich um eine Kreisstraße handelt, getrennt. Diese Straße ist die Zufahrtsstraße nach Dangast und gerade in den Sommermonaten verkehrlich stark belastet. Da im Plangebiet keine Wohnnutzung zulässig ist, ist von einer Verträglichkeit auszugehen.

Die nächsten Häuser mit Wohnnutzung befinden sich in rund 20 Metern Entfernung zum Kunstpark.

Der Kunstpark soll vor allem am Tag von Einzelpersonen, Paaren, Familien und kleinen Gruppen besucht werden.

Lediglich bei Ausstellungseröffnungen oder Veranstaltungen wie z.B. „Lange Nacht der Künste“, „Kunstnacht“, etc.) könnte es ggf. eine Beschallung durch Mikrofon oder (Live-) Musik in den Tag- und Abendstunden geben. Diese Veranstaltungen beschränken sich allerdings auf wenige Termine im Jahr, so dass eine Verträglichkeit des Kunstparks mit der angrenzenden Wohnbebauung anzunehmen ist.

Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K 110 ist darauf zu achten, dass keine spiegelnden Oberflächen (Pavillon und Skulpturen) in einer solchen Ausrichtung installiert werden, dass Blendwirkungen auf den Verkehr entstehen können.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf Höhe des geplanten Kunstpark liegen zwei Silagemieten. Östlich der Straße Zum Jadebusen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird daher mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zu rechnen sein. Da der Kunstpark nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt ist, ist von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen.

7.3 ENTWÄSSERUNG

Die Versiegelung im Plangebiet wird sich minimal erhöhen (Fundamente und Pavillon). Es ist daher anzunehmen, dass sich die Entwässerungssituation nicht maßgeblich verändern wird.

7.4 ALTABLAGERUNGEN

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis 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

7.5 BAU- UND BODENDENKMALSCHUTZ

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nördliche des Plangebiets verläuft eine Klinkerstraße (Deichstraße und Oldeogstraße), die sich von der Kreuzung Renkenweg/ Deichstraße im Westen bis zur Oldeogstraße 16 erstreckt und als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) einen Denkmalstatus hat. Die Begründung zum Denkmal lautet: „An der Erhaltung des Straßenpflasters als Teil der Häuserzeile besteht aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.“¹

Das Denkmal befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird durch den Kunstpark nicht beeinträchtigt.

7.6 KREISSTRASSE 110

Der Straßenbaulastträger führt Folgendes im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Stadt Varel zu den Belangen der K110 aus:

„Das Plangebiet grenzt an die Westseite der K110, außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) im Zuge der vorgenannten Kreisstraße. Mit Bezug auf § 24 (1) Nr.1 NStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Mit Bezug auf § 24 (6) NStrG kann in diesem Fall die Inanspruchnahme der Bauverbotszone unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- Die Skulpturen / Fundamente sind außerhalb der Straßengrundes und außerhalb des Lichtraumprofils (0,25m Abstand zum Radwegrand) des Radwegs anzulegen.
- Die Skulpturen sind mindestens im Abstand der Kipphöhe zum Radweg anzulegen.
- Im Bebauungsplan sind geeignete Festsetzungen zu treffen, sodass bei einem eventuellen Um- / Ausbau der K110 (insbesondere des Radwegs) die hierfür benötigten Bereiche geräumt bzw. zurückgebaut werden. Dem Straßenbaulastträger der K110 können hierdurch keine Schadensersatzansprüche gegenüber geltend gemacht werden. Es wird noch geprüft, ob eine ergänzende Vereinbarung oder vertragliche Regelung zwischen der Stadt Varel und dem Landkreis Friesland als Straßenbaulastträger getroffen werden muss.
- Der geplante Pavillon ist möglichst weit nach Westen zu verlegen, um die Inanspruchnahme der Bauverbotszone hierfür möglichst gering zu halten.

Darüber hinaus hat die verkehrliche Erschließung für KFZ ausschließlich über die Gemeindestraße „Deichstraße“ zu erfolgen. Zufahrten zur K110 können von hier nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb ist entlang der K110 ein durchgehender „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festzusetzen.

Gegen eine Anbindung eines Geh-/Radwegs an den Radweg der K110 bestehen von hier keine Bedenken. Für die Anbindung des Geh-/Radwegs ist allerdings vorab eine Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 18 ff. NStrG bei meiner Dienststelle zu beantragen.“²

Die Forderungen werden über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert (TF 1 und TF 6). Flächen für eine mögliche Verbreiterung des Fuß- und Radwegs im nördlichen Bereich sind in der Planzeichnung enthalten (vgl. Kapitel 5).

¹ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024)

² Schriftliche Mitteilung von Herrn Behrends von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 25.09.2024

Außerdem enthält die Planzeichnung des Bebauungsplans den Hinweis, dass der Straßenbaulastträger von Forderungen, die auf diese Bauleitplanung zurückgehen, freizustellen ist und im Falle eines durch den Straßenbaulastträger angeordneten Rückbaus von baulichen Anlagen, keine Schadensersatzansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht, der zum Entwurf vorliegen wird, ermittelt und bewertet.

Durch die Planung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Denkmal (Klinkerstraße, siehe Kapitel 7.5), welches von dem Kunstpark allerdings nicht beeinträchtigt wird. Auch sind durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage keine negativen Auswirkungen auf den baulichen Bestand im direkten Umfeld zu erwarten.

9. FLÄCHENBILANZ

Fläche	Flächengröße
Gesamtfläche	1.974 m²
davon	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	1.974 m ²

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (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) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

11. KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:500, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Varel.

11. QUELLEN

- Jade Hochschule (2023): Verkehrskonzept für den Kurort Dangast. Kursarbeit.
- Landkreis Friesland (2017): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland
- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024): Denkmatalas Niedersachsen – Klinkerstraße. Abrufbar unter:
<https://denkmatalas.niedersachsen.de/viewer/metadata/36390260/1/-/> (letzter Abruf: 24.06.2024)
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

12. VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 und die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 15.05.2025 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 12.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 55. FNP-Änderung hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 16.06. bis 16.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat die 55. FNP-Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx festgestellt.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausarbeitung der 55. Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch den Fachbereich 4.1 der Stadt Varel.

Varel, den

.....