

# Ö 6.1



## 55. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel

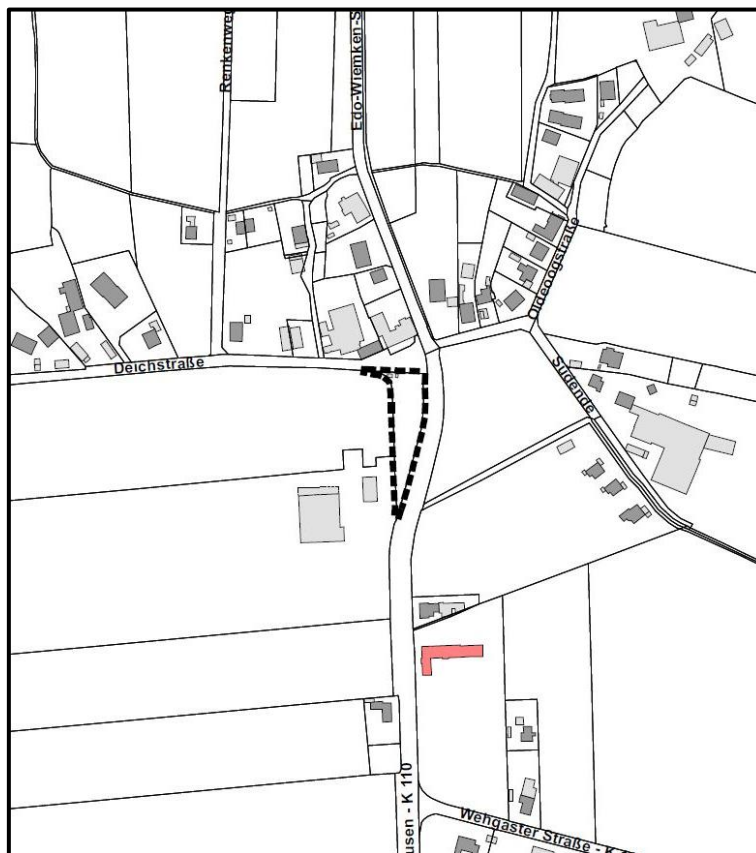


Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab

### 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 m<sup>2</sup> 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.

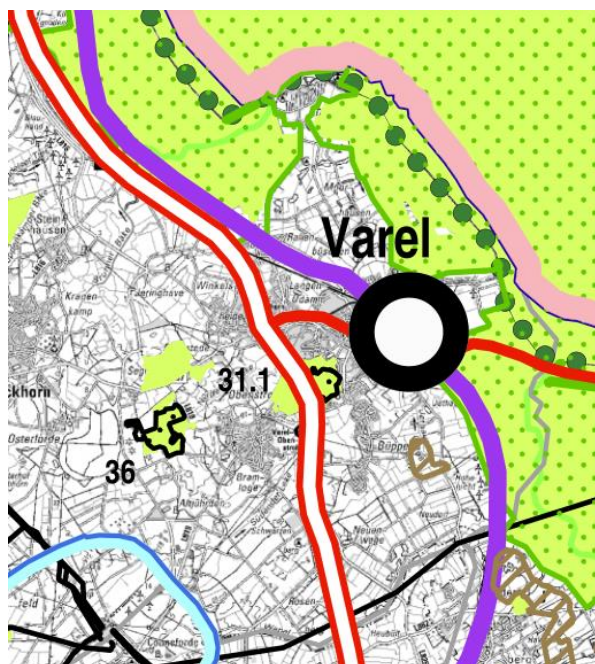


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP NI (ohne Maßstab), Plangebiet rot umkreist

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):

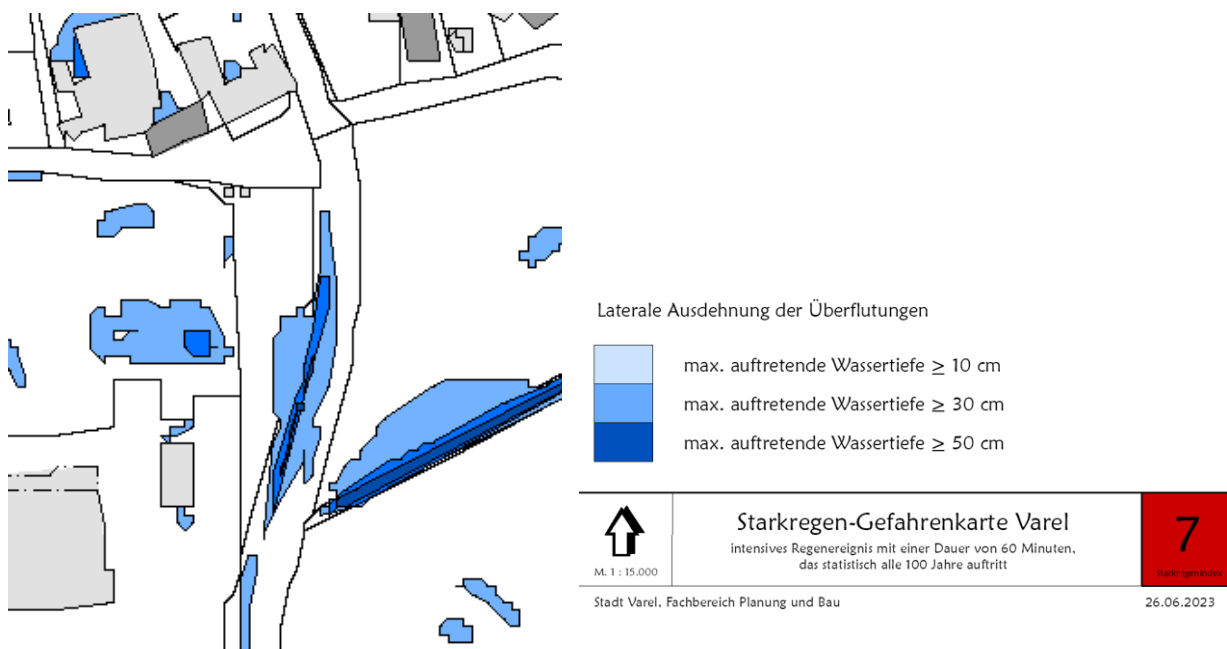


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7, ohne Maßstab

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.

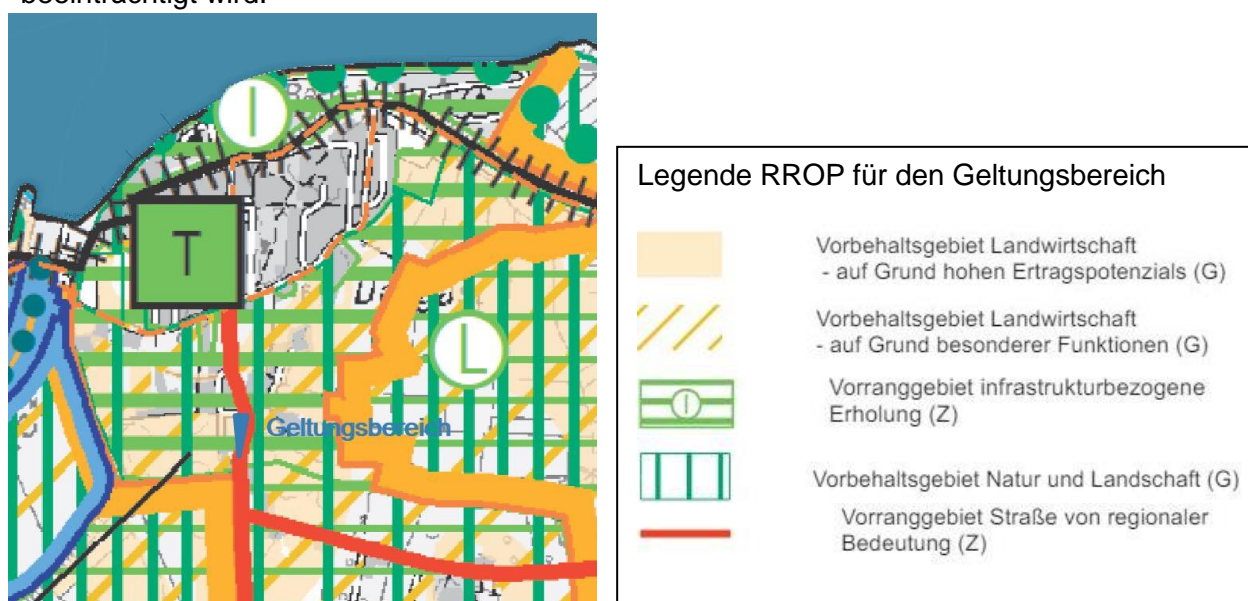


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2017, Geltungsbereich in blau (ohne Maßstab)

## 2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

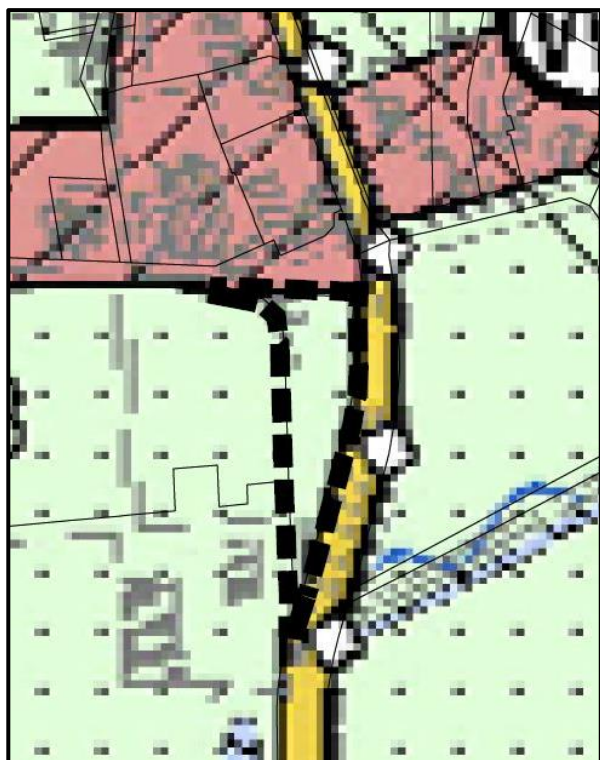


Abbildung 5: Vormalige Darstellung im FNP

## 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.

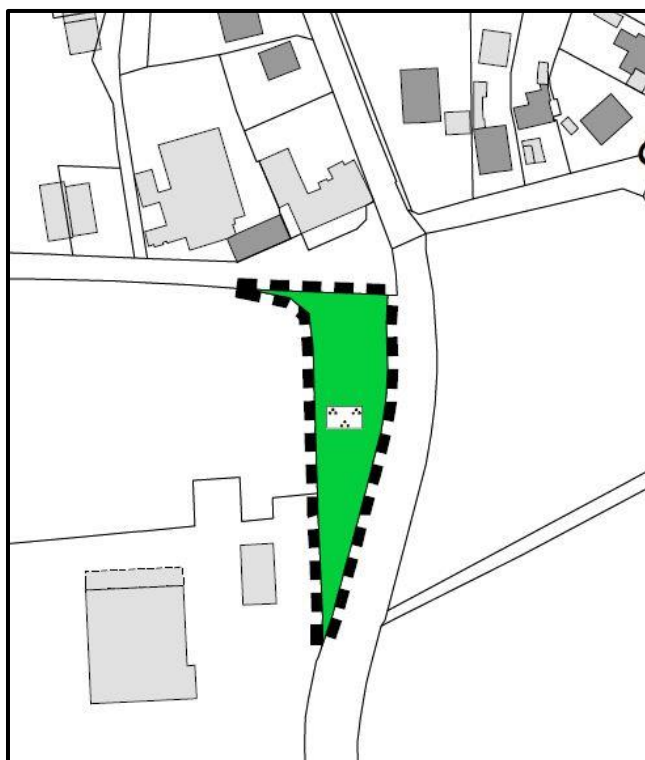


Abbildung 6: 55. Änderung des FNPs

## **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.“<sup>1</sup>

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.“<sup>2</sup>

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).

<sup>1</sup> Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024)

<sup>2</sup> 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.974 m<sup>2</sup></b>
davon	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	1.974 m <sup>2</sup>

## 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)

und 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 ausgelegen.

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.

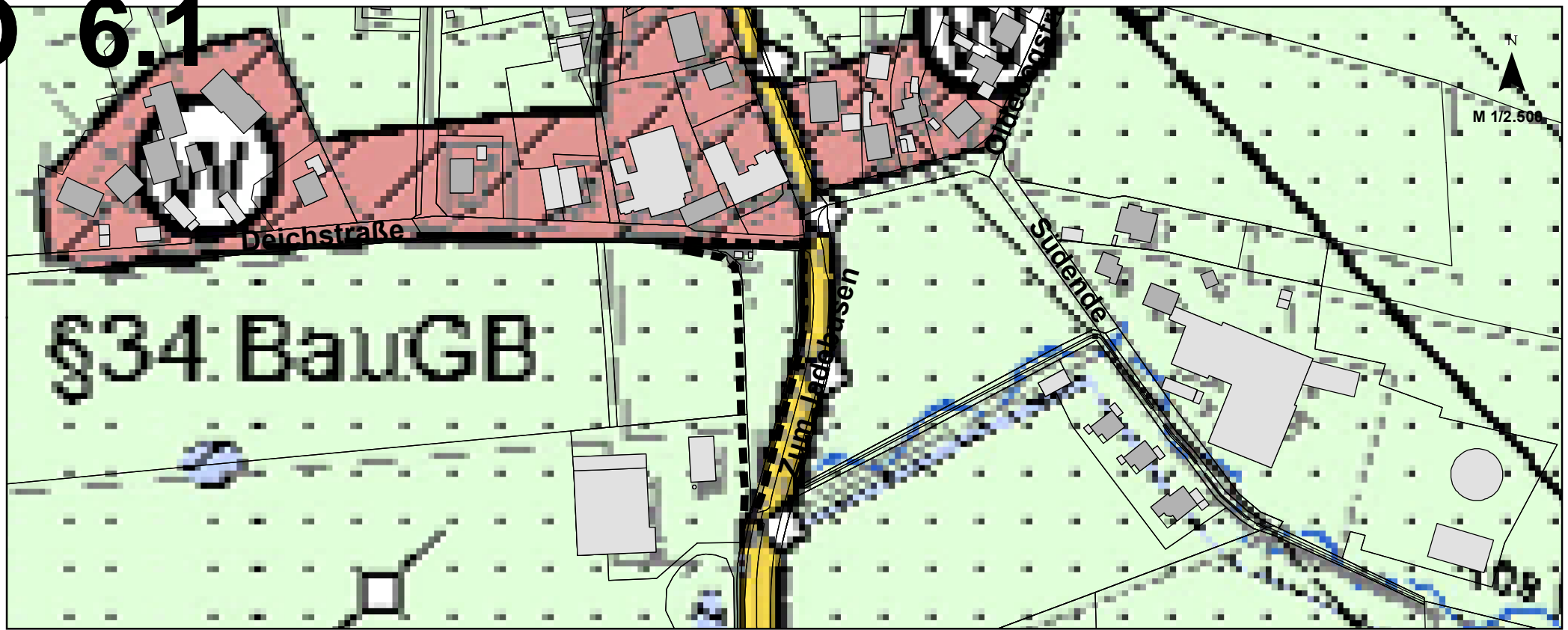
Varel, den .....

.....

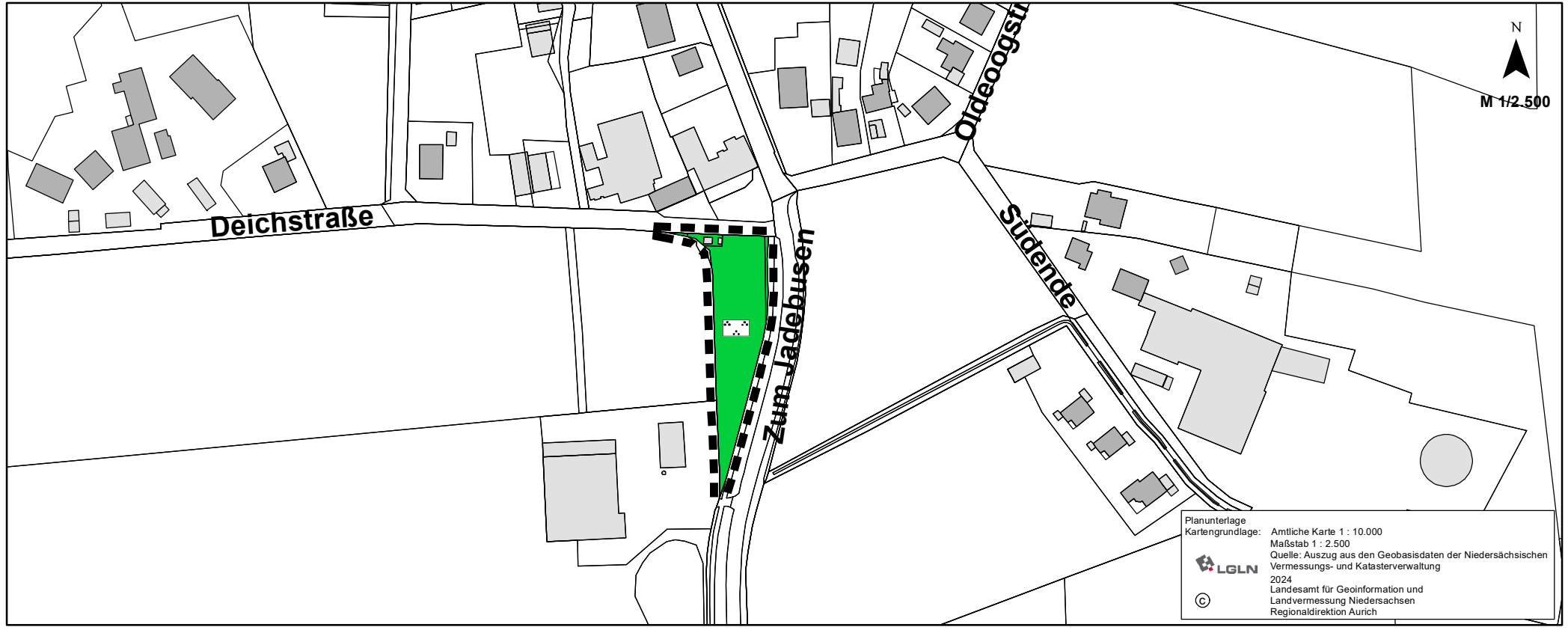
# ■ ■ Vormalige Darstellung Flächennutzungsplan

0




6.1



# 55. Änderung des Flächennutzungsplanes



## Planzeichenerklärung (für die Darstellung im Änderungsbereich)

-  Änderungsbereich
-  Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage
-  Fläche für die Landwirtschaft

**Hinweis Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege- Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441-20576615) oder der Stadt Varel als untere Denkmal-schutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ diese 55. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB / § 4 a (3), Satz 1 i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Feststellungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem § 3 (2) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Genehmigung**  
 Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung/ \_\_\_\_\_ vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben/ Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile gem § 6 BauGB am \_\_\_\_\_ genehmigt.

Landkreis Friesland

**Inkrafttreten**  
 Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist gem § 6 (5) BauGB im elektronischen Amtsblatt am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden. Die 55. Flächennutzungsplanänderung ist damit am \_\_\_\_\_ wirksam geworden.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Varel, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

**Stadt Varel**  
**55. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**Fassung zum**  
**Satzungsbeschluss**  
 Stand 13.08.2025

Planunterlage  
 Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 10.000  
 Maßstab 1 : 2.500  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 2024  
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich

# Ö 6.1



## Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“ und 55. FNP-Änderung

Abwägungs- und Satzungs- bzw.  
Feststellungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und  
Umweltschutz  
09.09.2025, öffentlicher Teil

# Planungsanlass und -ziel

**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 weiterhin unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dienen.

**Aufgrund der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig.**

→ Bebauungsplanes erforderlich

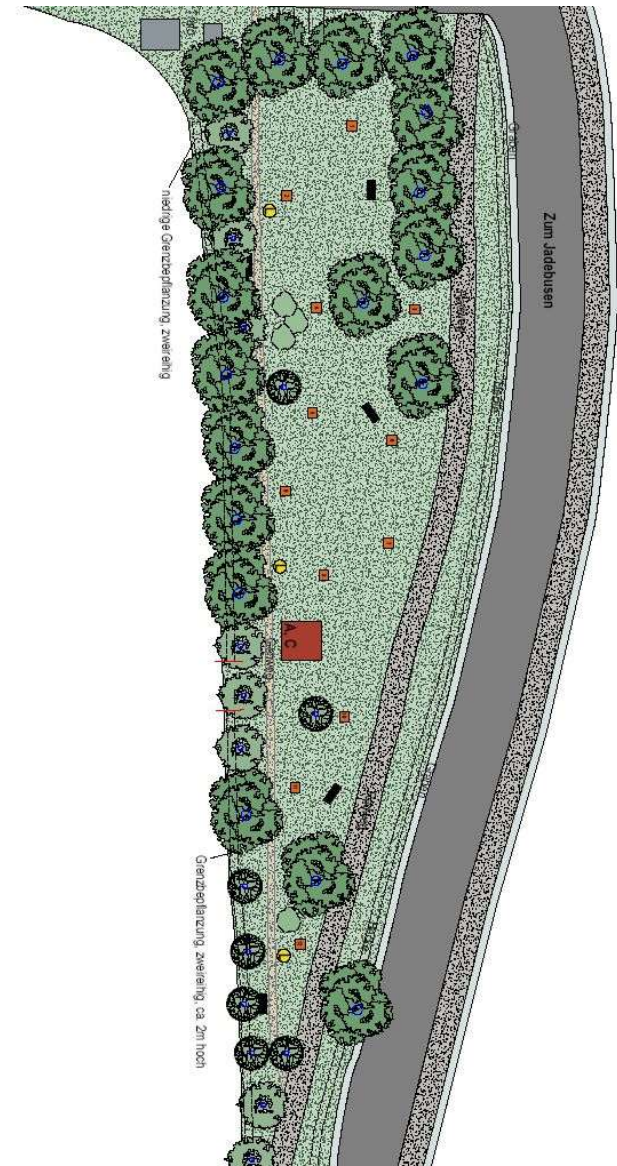
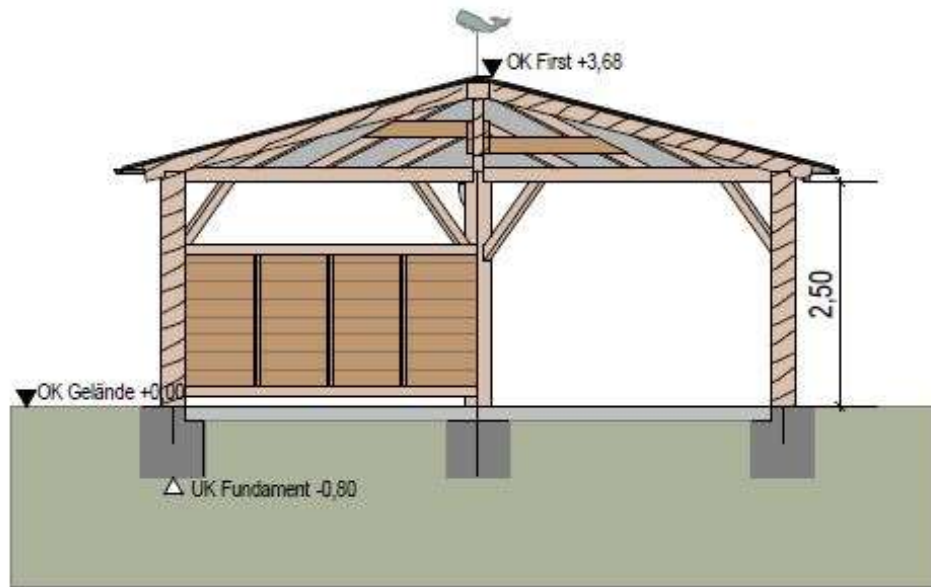
→ Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren

→ Der Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft aus

→ Änderungsverfahren erforderlich

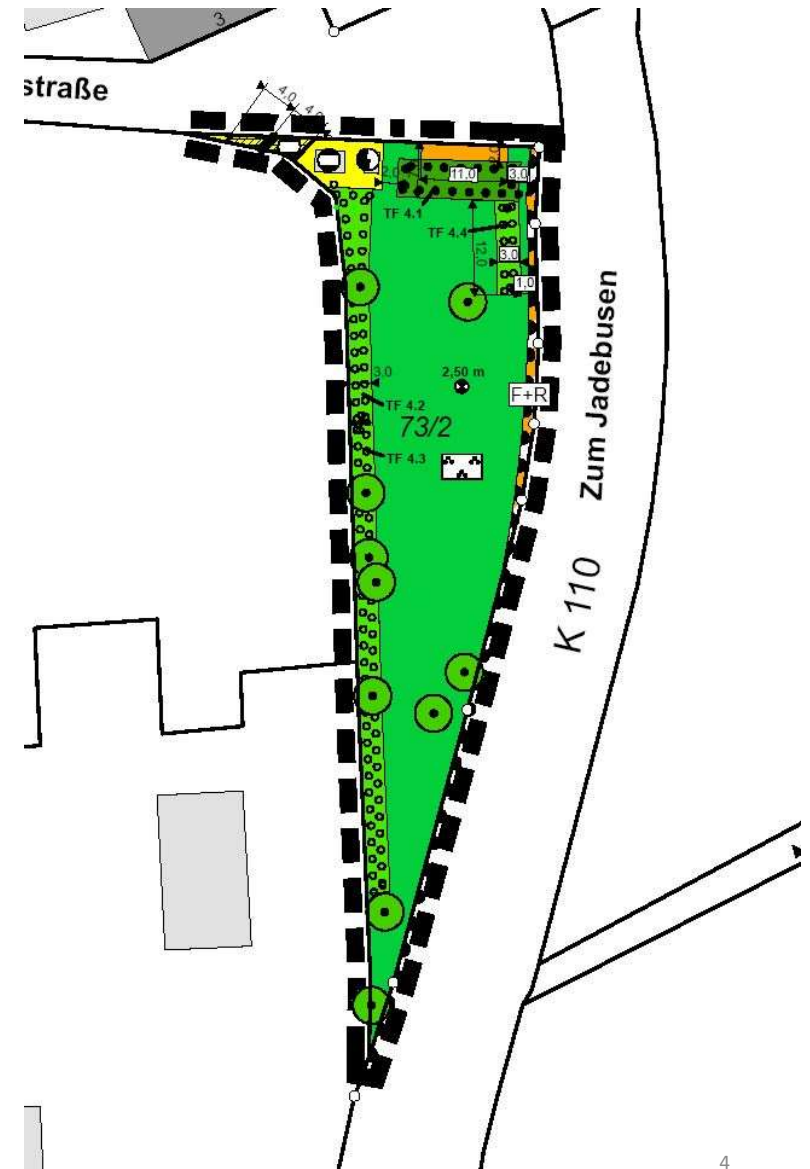
**Förderantrag LEADER-Mittel wurde gestellt**

# Nutzungs- und Gestaltungskonzept



# Planzeichnung Bebauungsplan

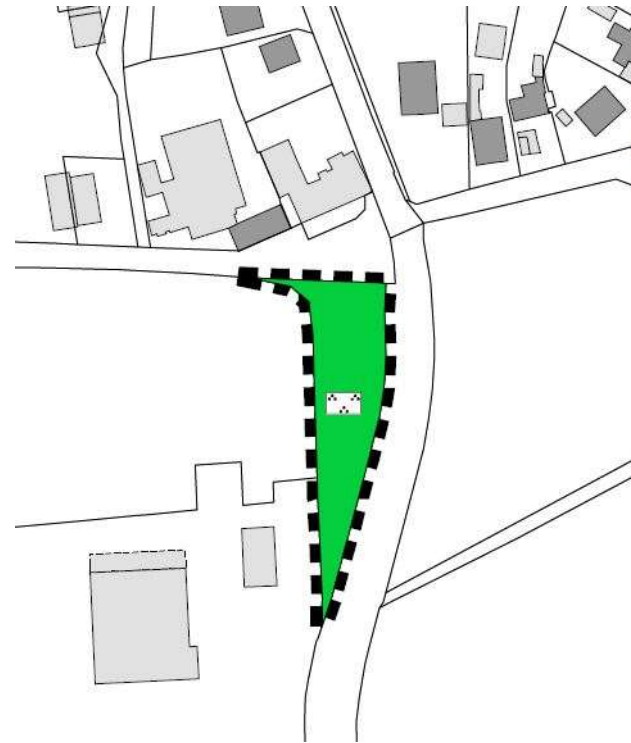
Keine Veränderung der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen im Vergleich zum Entwurf



## 55. FNP-Änderung



**Vormalige Darstellung:**  
Fläche für die Landwirtschaft



**55. FNP-Änderung:**  
Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
Parkanlage

# Stellungnahmen

Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.06. bis zum 16.07.2025 statt.

Im Rahmen der Beteiligung sind keine private Stellungnahmen eingegangen und folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Keine Bedenken/keine Betroffenheit: TenneT, Avacon Netz, Amprion

Allgemeine Hinweis: EWE Netz, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Vodafone

Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung: Entwässerungsverband Varel, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Deutsche Telekom Technik

# Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Landkreis Friesland:

## **Regionalplanung**

Verweis auf 1. Entwurf der Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

→ Die Begründung wird hinsichtlich des 1. Entwurfs zur Fortschreibung des LROP und der BRPHV redaktionell ergänzt

Die Nutzung und der Bau des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sind im naturschutzfachlichen Kontext mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern. Eine raumbedeutsame Planung liegt nicht vor, jedoch ist der Schutzzweck und die Vernetzungsfunktion des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft entsprechend als Grundsatz der Raumordnung zu würdigen.

→ Nach Rücksprache mit dem Unteren Naturschutzbehörde wird die Erörterung zum Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft redaktionell ergänzt.

## **Abfallbehörde**

6. VER- UND ENTSORGUNG UND WEITERE BELANGE: Entgegen der Angabe im Punkt Abfallbeseitigung sind die beiden im Sommer aufgestellten Behälterstandorte nur für die Besucher der Campingplätze nutzbar und der Standort am Ortsausgang Dangast wird häufiger genutzt als die im Ortskern aufgestellten Standorte, die meist nur den Anwohnern bekannt sind. Anregung: den Standort verkleinern (der Standort wurde vor Einführung der Papiertonne auch zur Containersammlung genutzt) und ggf. in die Kunstinstallation einbauen.

→ Der Punkt wird in der Begründung behandelt.

Im Zuge der Bauleitplanung wird keine finale Entscheidung getroffen, ob der Standort entfallen wird. Die Stellungnahme ist dahingehend zu kommentieren, dass zusätzlich zu zwei saisonalen Standorten drei ganzjährige Containerstandorte in Dangast vorhanden sind.

Im Rahmen des vorliegenden Entwurfs der Bauleitplanung ist ein Containerstandort nach wie vor möglich.

In diesem Sinne werden die Anmerkungen zur Kenntnis genommen und fließen in die weitere Abstimmung mit der Abfallbehörde ein.

# Beschlussvorschlag

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Bebauungsplan Nr. 267 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird festgestellt.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

# Ö 6.1



## Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“

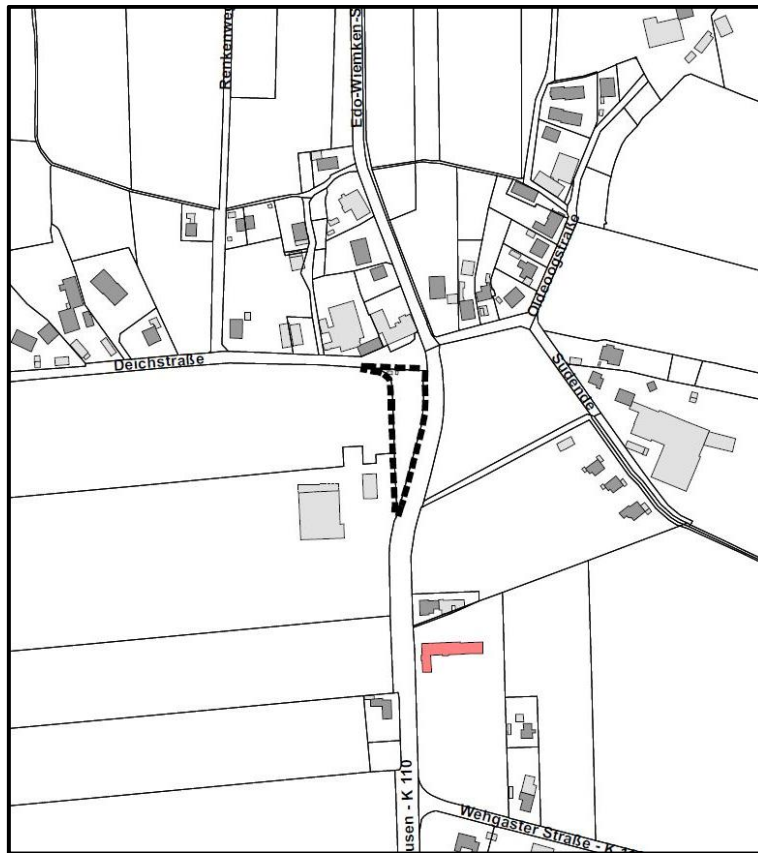


Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung zum Satzungsbeschluss

## Vorbemerkungen

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 267 „Kunstpark“. 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

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 .....	7
4. Städtebauliches Konzept.....	7
5. Verkehrliche Erschliessung .....	7
6. Inhalt der Planung .....	8
7. Hinweise.....	9
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	10
9. Weitere abwägungsrelevante Belange .....	10
9.1 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz .....	10
9.2 Immissions-/ Emmissionsschutz .....	10
9.3 Entwässerung .....	11
9.4 Altablagerungen.....	11
9.5 Bau- und Bodendenkmalschutz .....	11
9.6 Kreisstrasse 110 .....	12
10. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	12
11. Rechtsgrundlagen .....	13
12. Flächenbilanz .....	13
13. Kartengrundlage.....	13
14. Verfahrensübersicht .....	14
15. Quellen.....	14

## **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 m<sup>2</sup> 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.

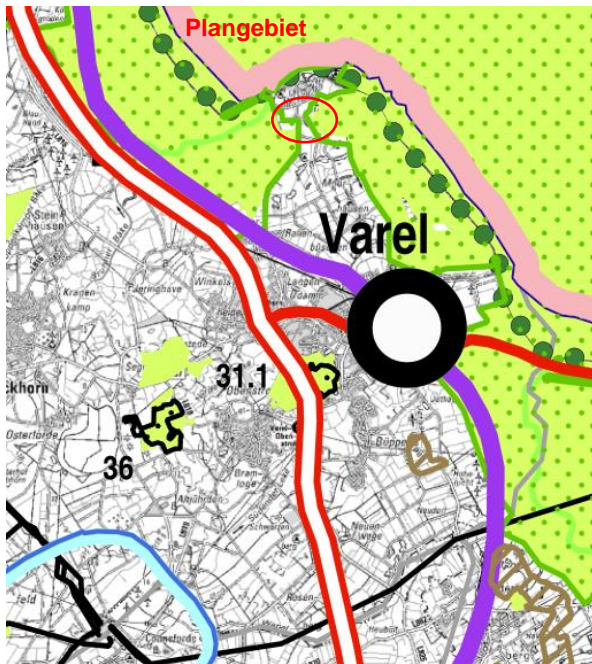


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP NI (ohne Maßstab), Plangebiet rot umkreist

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):

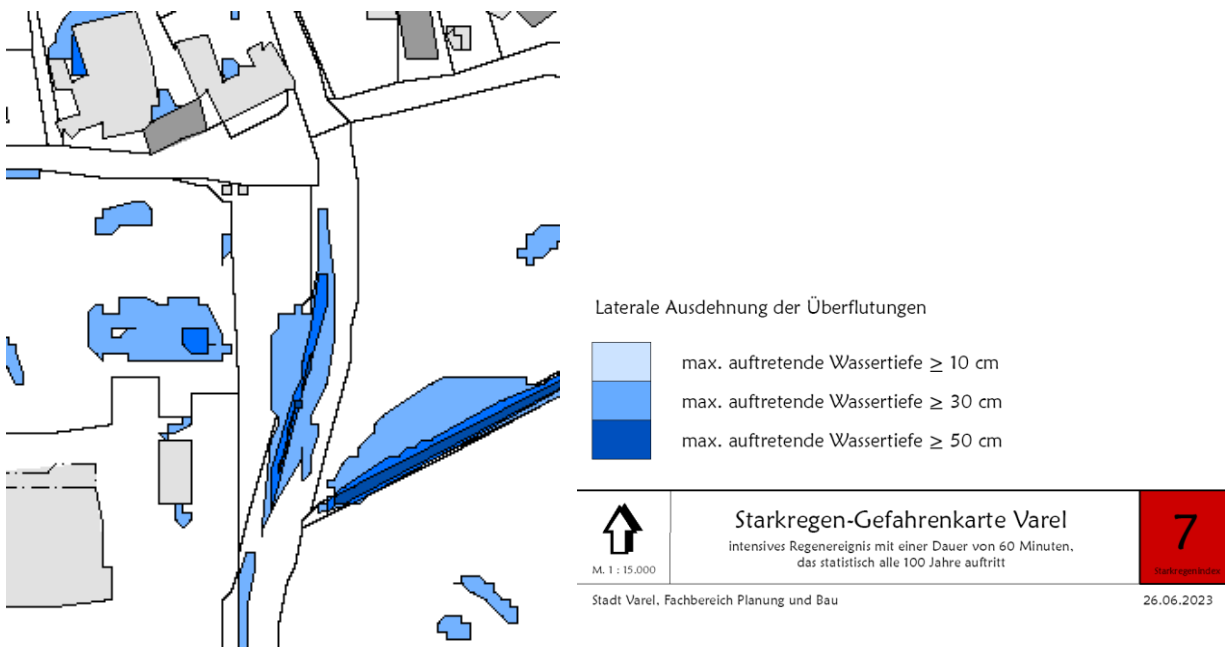


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV für die Stadt Varel, Starkregenindex 7, ohne Maßstab

Im Plangebiet soll ein Kunstpark 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 Landkreises 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.

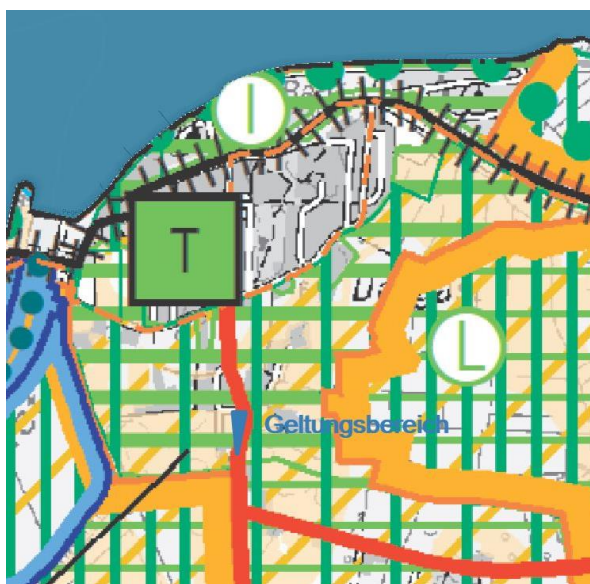


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2017, Geltungsbereich in blau (ohne Maßstab)

#### Legende RROP für den Geltungsbereich

	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (G)
	Vorranggebiet infrastrukturelle Erholung (Z)
	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials (G)
	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen (G)
	Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (Z)

## 2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

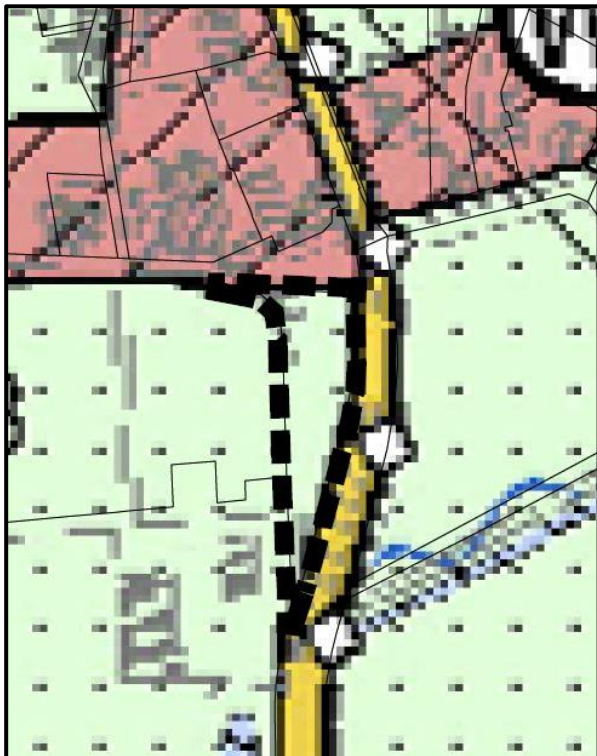


Abbildung 5: Vormalige Darstellung im FNP:  
Fläche für die Landwirtschaft

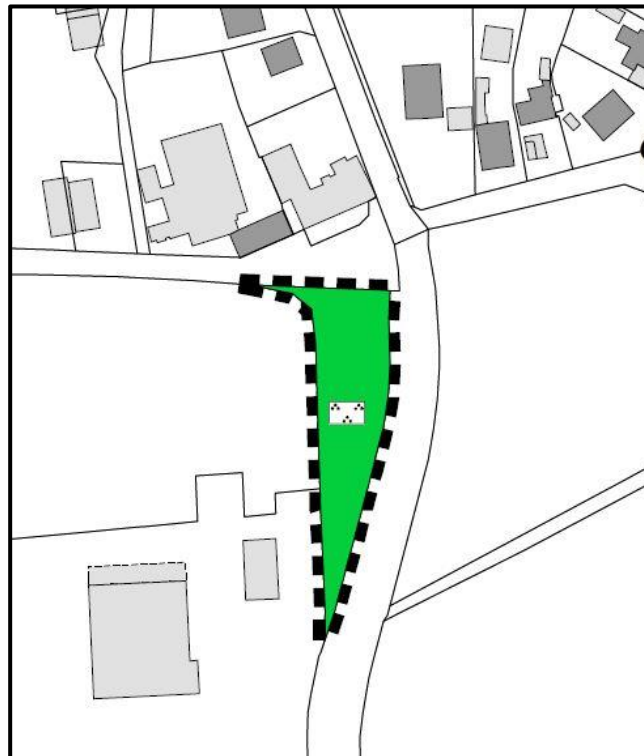


Abbildung 6: 55. Änderung des FNPs:  
Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

## 2.4 BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche findet keine verbindliche Bauleitplanung Anwendung.

## 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 Wege- decke. Entlang dieses Wegs befinden sich mehrere Bänke. Im Norden befinden sich ein Stand- ort 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 Scherrasenflä- chen.

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 lie- gender Verkehrsfläche, welche sich zur östlich angrenzenden Kreisstraße (K110) aufweitet. Zwischen der Fläche und der Kreisstraße ist ebenfalls der außerörtliche Fuß- und Radweg gelegen. Die im westlichen Bereich gelegene Baum-Strauch-Hecke bietet eine optische Ab- schirmung 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 Landwirt- schaft.

### **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die vorhandene Grünfläche soll zu einem Kunstpark ertüchtigt werden. Die Akademie Dan- gast Kunst und Kultur e.V. plant auf der Fläche die (temporäre) Aufstellung von Skulpturen und Kunstwerken von (Vareler) Künstlern. Außerdem soll ein Pavillon als Wetterschutz für Besucher und für Veranstaltungen, wie z.B. Führungen und Ausstellungseröffnungen entste- hen. Der vorhandene Pfad im Westen soll erhalten bleiben. Weitere kleine Wege innerhalb der Fläche sind vorgesehen. Diese sollen sich allerdings an denen, in Zukunft durch die Be- sucher des Kunstparks in der Rasenfläche automatisch entstehenden Wege, orientieren.

### **5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Bei der Besucherzielgruppe handelt es sich vor allem um Fußgänger 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 Kunstpark zu Fuß zu besuchen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln an- zureisen. 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 Dorf- krug (Deichstraße) zur Verfügung.

Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße aus ist nicht vorhanden und auch nicht zulässig. Für eine in Zukunft mögliche Verbreiterung des Rad- und Fußwegs sowie die Errichtung einer Querungshilfe, wurde innerhalb des Geltungsbereichs ein kleiner Streifen als Fuß- und Rad- weg festgesetzt. Die Abgrenzungen hierfür richten sich nach einem Entwurf von Studierenden der Jade Hochschule, die im Jahr 2023 ein Verkehrskonzept für Dangast erstellt haben<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Jade Hochschule (2023): Verkehrskonzept für den Kurort Dangast

## **6. INHALT DER PLANUNG**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aufgewiesen. In diesem Teil sind die für die Einrichtung eines Kunstparks erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Fundamente für die Verankerung von Skulpturen, Gebäude in Form von Pavillons, Fahrradabstellanlagen und Beleuchtung zulässig.

Da der Geltungsbereich an den Fuß- und Radweg der Kreisstraße 110 grenzt und sind teilweise in der Anbauverbotszone der Kreisstraße befindet, wird in Absprache mit dem Straßenbaustraßenfestsetzer festgesetzt, dass der Standort von Nebenanlagen unter Berücksichtigung folgender Auflagen frei gewählt werden kann:

- Fundamente sind außerhalb des Straßengrundes und außerhalb des Lichtraumprofils (0,25m Abstand zum Radwegrand) des Radwegs anzulegen.
- Die Skulpturen sind mindestens im Abstand der Kipphöhe zum festgesetzten Fuß- und Radweg bzw. zur östlichen Geltungsbereichsgrenze aufzustellen.
- Pavillons sind so in der Fläche zu positionieren, dass die Inanspruchnahme der Bauverbotszone hierfür möglichst gering gehalten wird (8,0 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße).

Im nordwestlichen Bereich befinden sich zwei Versorgungs-/Verteilerstationen der EWE Netz für Strom und Gas. Diese werden mit der Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Elektrizität + Gas“ planungsrechtlich abgesichert.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine befestigte Fläche, die zurzeit als Altglas- und Altkleidercontainerstandort genutzt wird. Da diese Nutzung in Zukunft entfallen soll, wird die Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur sicheren Befestigung von Skulpturen ist die Anlage von Fundamenten erforderlich. In der Grünfläche sind max. 15 Fundamente mit einer Größe von jeweils max. 2 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig, um eine zu hohe Versiegelung zu verhindern.

Die Grundfläche für Pavillons wird aus o.a. Grund auf insgesamt 30 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **6.3 Bauweise**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zu Schutz des Landschaftsbilds begrenzt. Für Pavillons wird die max. Höhe auf 4,0 m und für Skulpturen auf 3,0 m festgesetzt. Damit liegen die maximal zulässigen Höhen unter den Höhen der umliegenden Bäume.

### **6.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Im Norden (TF 4.1) des Plangebiets befindet sich eine Baumgruppe, die aus vier Hochstämmen besteht (zwei Winterlinden und zwei Eichen). Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Ergänzende Pflanzungen unterhalb der Bäume sind zulässig, wenn diese nicht die Sichtachse auf den Dorfkrug versperren.

Im nordwestlichen Bereich (TF 4.2) befindet sich zurzeit Ziergebüsch. Es handelt sich hierbei um nicht erhaltenswerte Sträucher, welche entfernt werden dürfen. In diesem Fall hat allerdings eine Nachpflanzung zu erfolgen.

Im südwestlichen Bereich (TF 4.3) wird ein Anpflanzgebot für Sträucher festgesetzt. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens 2,0 m aufweist. Dies dient zur Abschirmung vor den sich westlich dieses Bereichs befindlichen Silagemieten.

Im Nordosten (TF 4.4) befinden sich einige abgängige Kiefern, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Entfernung dieser ist zulässig. In dem Fall hat eine Nachpflanzung mit Sträuchern zu erfolgen.

Außerdem werden mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 7 zu verwenden. Bei Pflege- und Bauarbeiten ist Hinweis Nr. 9 (Baumschutz) zu berücksichtigen.

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

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser-durchlässiger Bauweise zulässig sind.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich, am Rande eines Landschaftsschutzgebietes befindet, wird außerdem eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung mit aufgenommen. Die Vorgabe erfolgt insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insekten-dichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden.

### **6.6 Bedingte Festsetzung (§ 9, Abs. 2, Satz 2 BauGB)**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K110. Aus diesem Grund besteht das Baurecht für bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K110 (20 m ab Fahrbahnrand) nur so lange, wie der Straßenbaulastträger die entsprechenden Flächen nicht für Maßnahmen an der K110 oder dem dazugehörigen Fuß- und Radweg benötigt. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone sind auf Anordnung des Straßenbaulastträgers rückstandslos zu entfernen.

## **7. HINWEISE**

In der Planzeichnung befinden sich Hinweise zur BauNVO, zu Bodenfunden, zu schädlichen Bodenveränderungen/ Altlasten, der Hochdruck-Gasleitung, dem Artenschutz, der Kreisstraße, zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Baumschutz sowie Pflanzlisten für Laubbäume und Sträucher.

## **8. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

### 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 Kunstparks 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.

## **9. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE**

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

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

### **9.2 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.

### 9.3 ENTWÄSSERUNG

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

### 9.4 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

### 9.5 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.“<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024)

## 9.6 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.“<sup>3</sup>

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).

Außerdem enthält die Planzeichnung 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.

## 10. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

---

<sup>3</sup> Schriftliche Mitteilung von Herrn Behrends von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 25.09.2024

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 10.5), 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.

## 11. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan 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),  
und
- h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## 12. FLÄCHENBILANZ

<b>Fläche</b>	<b>Flächen- größe</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.974 m<sup>2</sup></b>
davon	
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	1.419 m <sup>2</sup>
Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen (TF 4.1)	76 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (TF 4.2, 4.3 und 4.4)	316 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	80 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	23 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	60 m <sup>2</sup>

## 13. 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.

## 14. 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): Denkmalatlas Niedersachsen – Klinkerstraße. Abrufbar unter: <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/36390260/1/-/> (letzter Abruf: 24.06.2024)
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

## 15. 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 des Bebauungsplanes Nr. 267 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 16.06. bis 16.07.2025 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 267 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Varel, den .....

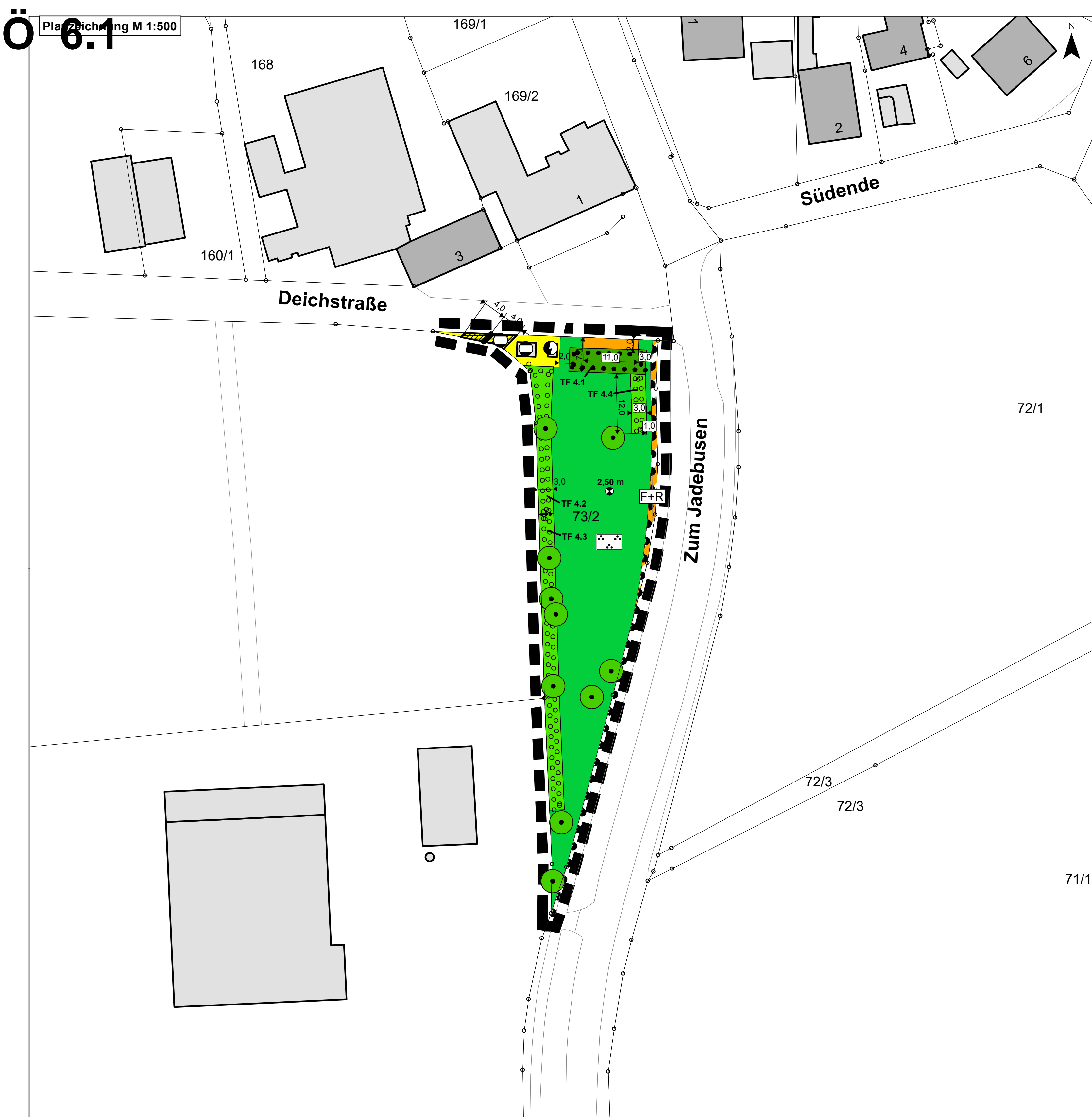
.....  
Bürgermeister

### **Bearbeitungsvermerk:**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Kunstpark Dangast“ erfolgte durch den Fachbereich 4.1 der Stadt Varel.

Varel, den .....

.....  
Planverfasser



**Planzeichenerklärung**

**1. Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

**2. Verkehrsflächen**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Straßenverkehrsfläche  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**3. Versorgungsanlagen**  
 Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:  
 Elektrizität  
 Gas

**4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Erhalt von Einzelbäumen  
 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 Gas-Hochdruckleitung

**6. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Schutzstreifen für Gas-Hochdruckleitung  
 Höhenbezugspunkt (HBP)  
 Koordinaten (nach UTM 32):  
 East 44 1462,806  
 North 5921617,032  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 18.07.2024).  
 Varel, den \_\_\_\_\_ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 -Regionaldirektion Aurich -  
 Unterschrift \_\_\_\_\_

**Textliche Festsetzungen**

**1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB**  
 In der gesamten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die für die Einrichtung eines Kunstparks erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Fundamente für die Verankerung von Skulpturen, Gebäude in Form von Pavillons, Fahrradabstellanlagen und Beleuchtung zulässig. Der Standort von Nebenanlagen kann unter Berücksichtigung folgender Auflagen frei gewählt werden:  
 - Fundamente sind außerhalb des Straßengrundes und außerhalb des Lichttraumprofils (0,25 m Abstand zum Radwegrand) des Radwegs anzulegen.  
 - Die Skulpturen sind mindestens im Abstand der Kipphöhe zum festgesetzten Fuß- und Radweg bzw. zur östlichen Geltungsbereichsgrenze aufzustellen.  
 - Pavillons sind so in der Fläche zu positionieren, dass die Inanspruchnahme der Bauverbotszone hierfür möglichst gering gehalten wird (8,0 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße).

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Grundfläche von Gebäuden in Form von Pavillons auf insgesamt 30 m² begrenzt. Zur Befestigung der Skulpturen sind max. 15 Fundamente mit einer Größe von jeweils max. 2 m² Grundfläche zulässig.

**3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO**  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche gilt der Höhenbezugspunkt (HBP) als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Die Höhe von Gebäuden in Form von Pavillons wird auf 4,00 m begrenzt. Die Höhe von Skulpturen wird auf 3,00 m begrenzt.

**4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
 4.1 Innerhalb der mit der TF 4.1 gekennzeichneten Fläche sind die Laubbäume dauerhaft zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht gem. Hinweis Nr. 9. Abgänge sind durch Neuanpflanzung gem. Hinweis Nr. 7 zu ersetzen. Ergänzende Pflanzungen sind unter Wahrung der Sichtachse zur Deichstraße 1 zulässig.  
 4.2 Innerhalb der mit der TF 4.2 gekennzeichneten Fläche ist eine Entfernung der vorhandenen Sträucher zulässig. Im Fall der Entfernung der Sträucher muss eine zweireihige Strauch-Neuanpflanzung erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (Arten und Qualitäten gem. Hinweis Nr. 7).  
 4.3 Innerhalb der mit der TF 4.3 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung hat in 2 Reihen zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (Arten und Qualitäten gem. Hinweis Nr. 7). Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens die Höhe von 2,00 m aufweist.  
 4.4 Innerhalb der mit der TF 4.4 gekennzeichneten Fläche ist eine Entfernung des Bewuchses zulässig. In diesem Fall hat eine zweireihige Strauch-Neuanpflanzung zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Anpflanzung von Laubbäumen ist zulässig (Arten und Qualität gem. Hinweis Nr. 7).

**5. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 5.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Aufenthaltsflächen und sonstigen Erschließungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.  
 5.2 Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

**6. Bedingte Festsetzung gemäß § 9, Abs. 2, Satz 2 BauGB**  
 Das Baurecht für bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K 110 (20,0 m ab Fahrbahnrand) besteht nur so lange, wie der Straßenbausträger die entsprechenden Flächen nicht für Maßnahmen an der K 110 oder dem dazugehörigen Fuß- und Radweg benötigt. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone sind auf Anordnung des Straßenbausträgers rückstandslos zu entfernen.

**Hinweise**  
**1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 12.07.2023  
**2. Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441-20576615) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
**3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**  
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsalblasten) erfasst. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen. Der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu informieren.  
**4. Artenschutz**  
 Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.  
**5. Gas-Hochdruckleitung**  
 Die Gas-Hochdruckleitung der Energieversorgung Weser-Ems ist mit einem Leitungsrecht von 4 m zu beiden Seiten der Leitungsschneise (einschl. der dazugehörigen, erforderlichen Geh- und Fahrrechte zu Wartung und zur Reparatur der Leitung) belegt.  
**6. Belange der Kreisstraße K 110**  
 Der Straßenbausträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen, die auf diese Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Im Falle eines durch den Straßenbausträger angeordneten Rückbaus von baulichen Anlagen, können gegenüber dem Straßenbausträger keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.  
**7. Pflanzlisten**  
 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm)  
 Amberbaum (Liquidambar styraciflua)  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Blumenesche (Fraxinus Ornus)  
 Rotesche, Grünesche (Fraxinus pennsylvanica)  
 Eisenholzbaum (Parrotia persica)  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)  
 Silberlinde (Tilia tomentosa)  
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
 Stieleiche (Quercus robur)  
 Winterlinde (Tilia cordata)  
 Sträucher (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt/ mind. 60 cm)  
 Berberitze (Berberis vulgaris)  
 Besenginster (Cytisus scoparius)  
 (Kupfer-) Felsenbirne (Amelanchier ovalis und lamarkii)  
 Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
 Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Haselnuss (Corylus avellana)  
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Hülse, Stechpalme (Ilex aquifolium)  
 Hundsrose (Rosa canina)  
 Kornelkirsche (Cornus mas)  
 Öhrchenweide (Salix aurita)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
 Weißdorn (Crataegus monogyna)

**8. Vorsorgender Bodenschutz**  
 Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstandes einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).  
**9. Baumschutz**  
 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist gemäß der "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der "Richtlinien für die Anlage von Straßen/ Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4).  
**10. Kompensationsmaßnahme**  
 Die Deckung des Kompensationsdefizits (1.262 Werteeinheiten) erfolgt im Flächenpool "Alte Sietweide/ Rabenteich" der Stadt Varel auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 267, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267 hat mit Begründung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 267, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 267 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im elektronischen Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 267 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

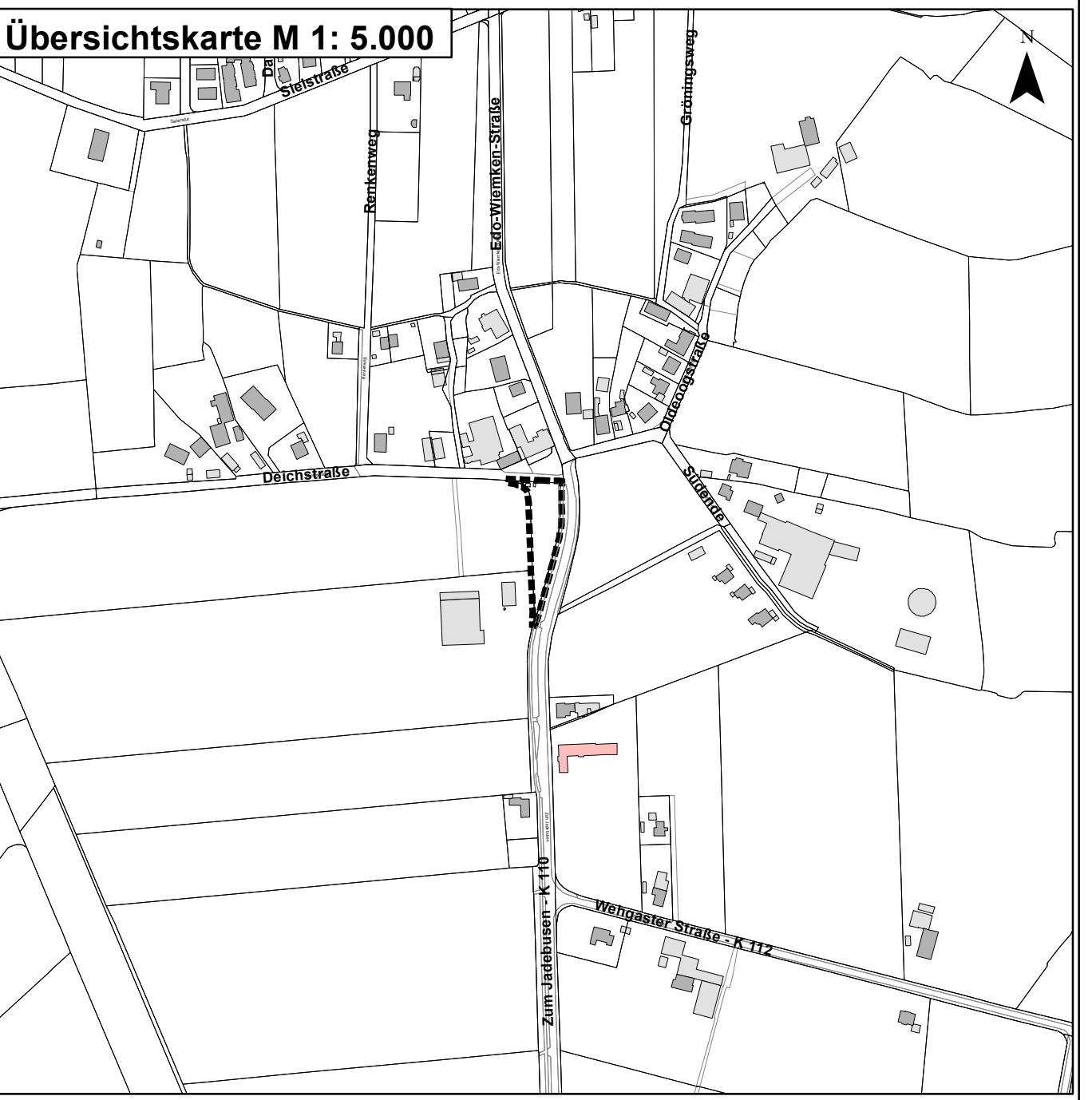
Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Beglaubigung**  
 Dieser Bebauungsplan Nr. 267 stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Planverfasser  
 Stadt Varel  
 Fachbereich Planung und Bau  
 Zum Jadebusen 20  
 26316 Varel  
 Tel. 04451 - 126 260  
 Email: heimann@varel.de

Varel, den \_\_\_\_\_ D. Heimann



**Stadt Varel**  
**Bebauungsplan Nr. 267**  
**Kunstparks**  
**Fassung zum**  
**Satzungsbeschluss**  
 Stand 13.08.2025

## Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans

**Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 2 BauGB**

Beteiligung vom 16.06. bis 16.07.2025

### Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 2 BauGB

<b>Entwässerungsverband Varel</b> Stellungnahme vom 17.06.2025  Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt. Die vorausgegangene Stellungnahme vom 15.01.2025 hat weiterhin Bestand.	<b>Abwägung der Stadt Varel</b>  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<b>EWE Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 17.06.2025  Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	<b>Abwägung der Stadt Varel</b>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: [NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de](mailto:NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de) in Verbindung.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der

Die Fachabteilung ist am Verfahren beteiligt worden.

<p>Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a></p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	
<p><b>Amprion GmbH</b> Stellungnahme vom 18.06.2025</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für weitere Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmen werden am Verfahren beteiligt.</p>

<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Stellungnahme vom 20.06.2025</b></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:          In unserer Stellungnahme vom 09.01.2025, AP-LW-AWN/R6/01/25/Kr haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:          Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Avacon Netz GmbH</b>  <b>Stellungnahme vom 24.06.2024</b></p> <p>In den Geltungsbereichen befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>  <b>Stellungnahme vom 23.06.2025</b></p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und</p>	<p>Die Hinweise sind für das geplant Vorhaben nicht erforderlich.</p> <p>Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über den städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“. Rohstoffsicherungsgebiete und erdverlegte Hochdruckleitungen sind nicht betroffen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 04.07.2025</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 16.01.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><b>Stellungnahme vom 16.01.2025</b></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p>	
<p><b>Vodafone GmbH</b> Stellungnahmen vom 14.04.2025</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p>

<p>Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt</p>
<p><b>Landkreis Friesland</b> Stellungnahme 17.07.2025</p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</b></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung wird auf folgende Planungsgrundlagen hingewiesen:</p> <p>Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Darstellung der Vorranggebiet Natura 2000 und Vorranggebiete Natur und Landschaft als Vorranggebiet Biotopverbund.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich des 1. Entwurfs zur Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms redaktionell ergänzt.</p>



Auszug LROP 2025 Anlage 6

Neben dem sind die Festsetzungen aus dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm 2020 und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und für die niedersächsischen Küstenlandkreise anzuwenden.

Die Begründung wird hinsichtlich der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) redaktionell ergänzt.

<p>Die Nutzung und der Bau des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sind im naturschutzfachlichen Kontext mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern. Eine raumbedeutsame Planung liegt nicht vor, jedoch ist der Schutzzweck und die Vernetzungsfunktion des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft entsprechend als Grundsatz der Raumordnung zu würdigen.</p> <p><b>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde:</b>          Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 267 und die 55. FNP-Änderung. Die unter Punkt 5 des Umweltberichts aufgeführten Aspekte sind in jedem Fall einzuhalten.          Durch die Versiegelung von Fläche im Plangebiet kommt es zu einem Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 14 BNatSchG. Diese Eingriffe müssen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen laut § 15 BNatSchG ausgeglichen werden.          Insgesamt entsteht ein Defizit von 1.262 Werteinheiten, die ausgeglichen werden müssen. Der Antragsteller sieht vor, die erforderlichen Maßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Hierfür wird der Kompensationspool Alte Sielweide/Rabenteich in Betracht gezogen. Die umgesetzten Maßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung anzuzeigen.</p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr:</b>          Keine Bedenken, die Belange der K 110 sind bereits in der Bauleitplanung gewürdigt, im Übrigen wird seitens der NLStBV hierzu Stellung genommen. Es gab auch vor Aufstellung der Bauleitplanung entsprechende Abstimmungen, die in die Unterlagen eingeflossen sind, auch die Bepflanzung ist inzwischen durch Nutzungsvertrag mit dem Landkreis als Straßenbaulastträger vereinbart. Hinweis: Die Stadt Varel ist darüber hinaus in eigener Zuständigkeit Verkehrsbehörde.</p> <p><b>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</b>          Hinweis Abfallwirtschaft:</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Unteren Naturschutzbehörde wird die Erörterung zum Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung beachtet.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>6. VER- UND ENTSORGUNG UND WEITERE BELANGE: Entgegen der Angabe im Punkt Abfallbeseitigung sind die beiden im Sommer aufgestellten Behälterstandorte nur für die Besucher der Campingplätze nutzbar und der Standort am Ortsausgang Dangast wird häufiger genutzt als die im Ortskern aufgestellten Standorte, die meist nur den Anwohnern bekannt sind. Anregung: den Standort verkleinern (der Standort wurde vor Einführung der Papiertonne auch zur Containersammlung genutzt) und ggf. in die Kunstinstitution einbauen.</p> <p><b>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauordnung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz: Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungs-bereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p>	<p>Der Punkt wird in der Begründung behandelt. Im Zuge der Bauleitplanung wird keine finale Entscheidung getroffen, ob der Standort entfallen wird. Die Stellungnahme ist dahingehend zu kommentieren, dass zusätzlich zu zwei saisonalen Standorten drei ganzjährige Containerstandorte in Dangast vorhanden sind. Im Rahmen des vorliegenden Entwurfs der Bauleitplanung ist ein Containerstandort nach wie vor möglich. In diesem Sinne werden die Anmerkungen zur Kenntnis genommen und fließen in die weitere Abstimmung mit der Abfallbehörde ein.</p> <p>Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.</p>
---	---

## Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans

**Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB**

Frühzeitige Beteiligung vom 12.12.2024 bis 20.01.2025

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB

<p><b>TenneT ISO GmbH</b> Stellungnahme vom 12.12.2024</p> <p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Avacon Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 13.12.2024</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**EWE NETZ GmbH**

**Abteilung Netztechnik Gas/ Wärme NOV**

Stellungnahme vom 17.12.2024

In Bezug auf ihre Anfrage für die geplante Nutzungsänderung im Bereich Varel Bauungsplan Nr. 267 „Kunstpark Dangast“ Flur 2, Flurstück 73/2, Gemarkung Varel-Land, geben wir ihnen folgende Stellungnahme zu der in dem Bereich befindlichen Gas-Hochdruckleitung bzw. Standort einer Gasdruckregelanlage, siehe Anlage Pläne EWE Netz. Im Planungsbereich befindet sich eine Erdgas-Transportleitung DN 100 /PN 70 bzw. eine Gasdruckregelanlage RA-060885, Varel Deichstr.1. Diese Leitung/Station ist zur Sicherung ihres Bestandes, gemäß dem DVGW-Regelwerk, in einem 8 m breiten Schutzstreifen verlegt (4 m links und rechts, gemessen von der Rohrachse) und grundbuchamtlich gesichert. In dem Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet werden und keine Überbauung mit beispielsweise einer geschlossenen Asphaltdecke erfolgen. Bäume dürfen im Schutzstreifenbereich nicht gepflanzt werden und auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind mit der EWE Netz GmbH abzustimmen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EWE Netz GmbH einzuholen. Die Lagerung von großen Mengen Baumaterialien, das Errichten von Skulpturen und stellen von Pavillon im Bereich des Schutzstreifen ist nicht möglich. Sollte die Leitung/Station umverlegt werden müssen, gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers. Das Kreuzen der Leitung mit einer Straße, ist mit einer Asphaltdecke möglich. Das Kreuzen der Gashochdruckleitung mit Versorgungs- und Anschlussleitungen ist unter Einhaltung von Mindestabständen möglich, diese sollten aber 20 cm nicht unterschreiten.

**Abwägung der Stadt Varel**

Der Bereich, in welchem sich die Gas-Hochdruckleitung, die Gas-Verteilerstation sowie eine Trafostation befinden, wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten. Die Fläche wird nicht in die geplante, angrenzende Nutzung als Kunstpark mit einbezogen.

## **EWE Netz GmbH**

Stellungnahme vom 18.12.2024

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: [NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de](mailto:NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de) in Verbindung.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung wird mit ihrem Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt und befindet sich innerhalb einer festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen. Die Fläche wird nicht in die geplante, angrenzende Nutzung als Kunstpark mit einbezogen.

Die Fachabteilung wurde beteiligt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a></p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> Stellungnahme vom 20.12.2024</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b> Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung wird mit ihrem Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt und befindet sich innerhalb einer festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen.</p>

diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de). Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Anschlußleitung Bahlsen/Varel	EWE AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die

Der Leitungsbetreiber wurde beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p><b>Stadt Varel – Fachbereich Ordnung und Soziales</b> Stellungnahme vom 06.01.2025</p> <p>Bezüglich des Vorhabens „Bebauungsplan Nr. 267“ wird aus verkehrsrechtlicher Sicht lediglich zu bedenken gegeben, dass die in dem Vorentwurf genannten Parkflächen für Kraftfahrzeuge auf der Deichstraße nicht vorhanden sind.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die bauliche Situation im Bereich des Wendehammers liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es sind zudem in diesem Bereich keine Veränderungen geplant. Die Containerstellplätze sollen mindestens für die Altkleidercontainer räumlich verlagert werden, um im Umfeld des zukünftigen Kunstgartens eine adäquate Gestaltung und ein dem</p>

Vielmehr, so zumindest gibt es der bauliche Eindruck her, handelt es sich um eine sehr breite Zufahrt, die als Wendehammer genutzt wird und an dessen Fahrbahnrand vereinzelt geparkt wird. Da die Straße im weiteren Verlauf für Fahrzeuge aller Art (ausgenommen Anlieger und Radfahrer) gesperrt ist, wird dieser Bereich vor allem für die Fahrzeuge zum Wenden benötigt, die die anliegenden Container leeren. Sofern der Containerstandort bleibt, muss folglich auch das Wenden für diese Fahrzeuge sichergestellt werden. Bisher war eine Regulierung dieses Bereichs nicht notwendig, da dieser Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht von Bedeutung war. Je nach Frequentierung des Kunstparks mit Kraftfahrzeugen kann jedoch eine Änderung dieses Bereichs notwendig werden.



Zudem wird straßenverkehrsrechtlich angeregt über mögliche Abstellanlagen für Fahrräder nachzudenken.

Aus ordnungsrechtlicher Sicht wird angemerkt, dass die Grünfläche bei Wahlen als Standort für Großflächenplakate genutzt wird. Diese Möglichkeit entfällt mit der Errichtung des Kunstparks ersatzlos.

Ortseingangscharakter entsprechende Qualität zu ermöglichen. Die Altglascontainer können gemäß der politischen Willensbildung und nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland/Abfallbehörde ersatzlos entfallen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird folglich in der Umsetzung mit weiteren Beteiligten geprüft werden.

Der Kunstgarten wird sich werblich nicht an Besucher aus einem weiteren Umfeld mit Anreise lediglich für mit dem Pkw Anfahrnde richten. Vielmehr ist sie als ergänzendes kulturelles und touristisches Angebot zu verstehen, wodurch Vareler und Dangaster (Gäste) in erster Linie mit dem nicht-motorisierten Verkehr angesprochen werden. Weiterer Parkraum für Besucher ist zudem in unmittelbarer Nähe am Nationalparkhaus vorhanden.

Die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage ist vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband**

Stellungnahme vom 09.01.2025

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Im nördlichen Bereich verläuft eine Versorgungsleitung DN 63 PE-HD.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

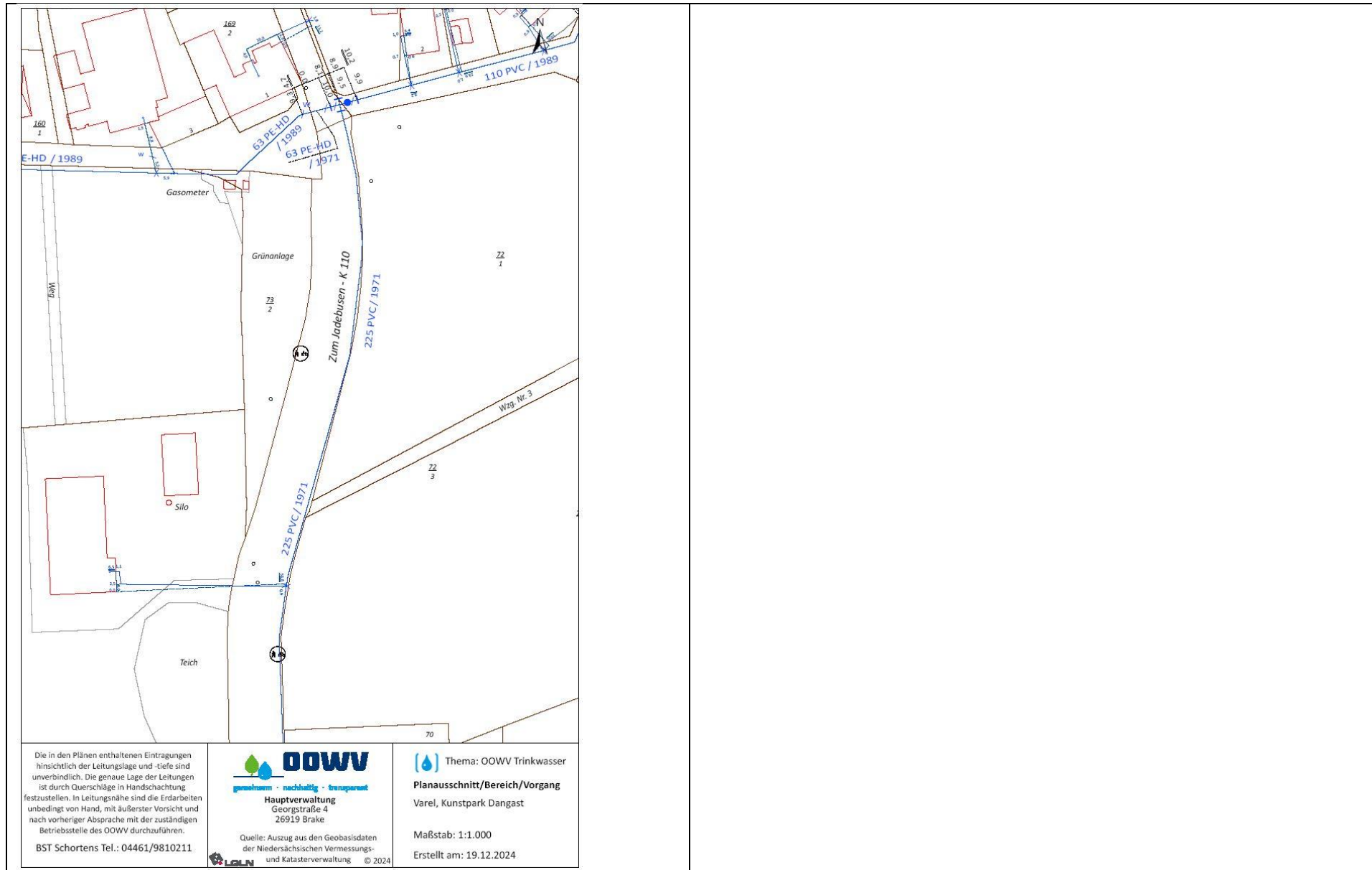
Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Ver- und Abwasserbeseitigungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.

### **Abwägung der Stadt Varel**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Versorgungsleitung befindet sich innerhalb einer festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen. Die Fläche wird nicht in die geplante, angrenzende Nutzung als Kunstpark mit einbezogen.



Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.  
 BST Schortens Tel.: 04461/9810211

**OOWV**  
 gemeinsam · nachhaltig · transparent  
 Hauptverwaltung  
 Georgstraße 4  
 26919 Brake  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Thema: OOWV Trinkwasser  
 Planausschnitt/Bereich/Vorgang  
 Varel, Kunstpark Dangast  
 Maßstab: 1:1.000  
 Erstellt am: 19.12.2024

<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie</b> Stellungnahme vom 15.01.2025</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können Sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in der Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings sollte dieser auch in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkte 9.5. „Bau- und Bodendenkmalschutz“ und in der Begründung des Flächennutzungsplans unter Punkt 7.5 „Bau- und Bodendenkmalschutz“ einbezogen werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründungen werden um die genannten Punkte ergänzt.</p>
<p><b>Entwässerungsverband Varel</b> Stellungnahme vom 15.01.2025</p> <p>Solange die umliegenden Verbandsgewässer vom dem anfallenden Oberflächenwasser aus dem Planungsbereich unberührt bleiben, werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht berührt.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Im Zuge der Planrealisierung wird sich die Entwässerungssituation nicht maßgeblich verändern, da die Qualität als unversiegelte Grünfläche im Wesentlichen unverändert bleibt. Das nächstgelegene Verbandsgewässer befindet auf Höhe der südlichen Geltungsbereichsgrenze, jedoch östlich der Kreisstraße und läuft rechtwinklig auf diese zu. Eine Beeinträchtigung dieses Grabens durch die Errichtung eines Kunstparks ist nicht zu erwarten.</p>

<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 16.01.2025</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt.</p>
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b> Stellungnahmen vom 16.01.2025 <i>Es ging zweimal die wortgleiche Stellungnahme ein, einmal bezog sie sich auf den Bebauungsplan und einmal auf die Flächennutzungsplanänderung</i></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt.</p>

<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	
<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</b> Stellungnahme vom 16.01.2025</p> <p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens übersendet.</p>
<p><b>Landkreis Friesland</b> Stellungnahme vom 20.01.2025</p> <p>Zu der o.g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung:</u></b> Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans übernommen. Die Relevanz einer entsprechenden Festsetzung ist</p>



Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)."

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:**

**Fachbereich Straßenverkehr:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -**

**Regionalplanung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -**

**Bauplanung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -**

**Bauordnung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -**

**Denkmalschutz:**

**Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und**

**Waldbehörde: Fachbereich Umwelt -**

**Wasser- und Deichbehörde:**

Es bestehen keine Bedenken.

Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).

Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.

<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Oldenburg-Süd</b> Stellungnahme vom 20.01.2025</p> <p>Zum geplanten Kunstpark möchte ich auf die besondere Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle der Blanke GbR (Deichstr. 3, mit südlich gelegener Betriebsstätte) aufmerksam machen.</p> <p>Grundsätzlich ist im Rahmen des ordnungsgemäßen Betriebs der Landwirtschaft mit Geräusch- und Geruchsimmissionen, die das städtische Grundstück (Kunstpark) betreffen, zu rechnen.</p> <p>Dieses sollte von vornherein berücksichtigt werden, damit es, z.B. im Rahmen von besonderen Veranstaltungen auf dem Gelände, nicht zu Konflikten kommt. Ggf. sind rechtzeitige Informationen darüber nützlich, um gegenseitige Rücksichtnahme zu gewährleisten. Dieses ist auch aus Sicht des Betriebsleiters wichtig, sodass etwaige Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückgestellt werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Akademie Dangast e.V. ist sich darüber bewusst, dass es bei einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in direkter Nachbarschaft zeitweise zu Geruchs- und Geräuschentwicklungen kommen kann. Dies wird von der Akademie aber als unproblematisch angesehen.</p> <p>Der Betriebsleiter hat keine Einwendungen gegen das Vorhaben, solange sein Betrieb davon nicht betroffen ist. Aus seiner Sicht ist ein paralleles Nebeneinander möglich, solange er nicht durch die Akademie Dangast e.V. oder die Besucherinnen und Besuchern des Kunstgartens in seiner Arbeit behindert wird, was nach vorliegenden Absprachen nicht zu erwarten ist.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich</b> Stellungnahme vom 20.01.2025</p> <p>das Plangebiet grenzt an die Westseite der Kreisstraße 110 (K110), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.</p> <p>Gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der K110 zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) im Zuge der K110. Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der K110 von jeglicher Bebauung freizuhalten sowie darf zur verkehrlichen Erschließung keine Zufahrt zur K110 angelegt / genutzt werden. Zur o. a. Bauleitplanung haben Vorabstimmungen zwischen der Stadt Varel und meiner Dienststelle stattgefunden. Mit Bezug auf § 24 (6) NStrG kann unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise einer teilweisen Inanspruchnahme der Bauverbotszone der K110 zugestimmt werden:

1. Die Skulpturen / Fundamente sind außerhalb der Straßengrundes und außerhalb des Lichtraumprofils (0,25m Abstand zum Radwegrand) des Radwegs anzulegen.
2. Die Skulpturen sind mindestens im Abstand der Kipphöhe zum Radweg anzulegen.
3. 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.
4. Der geplante Pavillon ist möglichst weit nach Westen zu verlegen, um die Inanspruchnahme der Bauverbotszone hierfür möglichst gering zu halten.
5. Die verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge hat ausschließlich über die Gemeindestraße „Deichstraße“ zu erfolgen. Zufahrten zur K110 dürfen nicht angelegt / genutzt werden.

In der aktuellen Planfassung werden die Belange der K110 im Großen und Ganzen berücksichtigt, jedoch ist die textliche Festsetzung Nr. 6 noch dahingehend zu ergänzen, dass der Straßenbaulastträger der K110 von jeglichen Kosten für einen eventuellen Rückbau freizustellen ist. Ein entsprechender Hinweis sollte mit Bezug auf Punkt 9.6 der Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, der allerdings nicht auf dem Plan abgedruckt wurde.

Die Hinweise und Bedingungen wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Ein entsprechender Hinweis befindet sich unter Hinweis Nr. 6 „Belange der Kreisstraße 110“.

<p>Mit Bezug auf Punkt 9.2 der Begründung wirken Verkehrslärmimmissionen der K110 auf den Geltungsbereich ein. Aufgrund der künftigen Nutzung des Plangebietes wird allerdings seitens der Stadt von einer Verträglichkeit ausgegangen. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der K110 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis befindet sich unter Hinweis Nr. 6 „Belange der Kreisstraße 110“.</p> <p>Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>
--	---

### **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

<p><b>Private Stellungnahme 1</b> Stellungnahme vom 12.12.2024</p> <p>Ich habe heute die Bekanntmachung in der NWZ über den Nr. 267 Kunstpark gelesen. Da ich in Dangast wohne freut es mich das der Eingangsbereich zum Dorf verschönert wird. Eine Anmerkung bei der Gelegenheit: Ist es nicht möglich im Zuge der Maßnahme an der Stelle gleichzeitig einen Zebrastreifen über die Straße Zum Jadebusen einzurichten? Es ist für Radfahrer und Fußgänger im Sommer kaum möglich an dieser Stelle die Straße zu überqueren. Dadurch das die jetzige Holzecke vom Dorfkrug die Sicht Richtung Dorf teils abdeckt bzw. die Personen immer einen Schritt auf die Straße stellen müssen um nach links zu schauen ob Verkehr kommt ist ein Zebrastreifen oder Ampel Schaltung angebracht. Der Vorteil ist gleichzeitig den oft zu schnellen PKW Verkehr die</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung einer Querungshilfe ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Zurzeit wird allerdings verwaltungsintern und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Einrichtung einer Querungshilfe geprüft.</p>
--	---

<p>Geschwindigkeit nehmen.</p>	
<p><b>Private Stellungnahme 2</b> Stellungnahme vom 12.12.2024</p> <p>es ist wirklich sehr schön, was in Dangast gerade so geplant wird. Bereits im Rahmen der LAG Sitzung (am 27.Nov.) hatte ich allerdings auf – möglicherweise entstehende – Gefahrenpunkte hingewiesen („Steckt drin“; war beruflich &gt; 30 Jahre für ASI zuständig).</p> <p>1. Der „rote Splitweg“ (Foto links); wird z.Zt. von Radfahrern als Abkürzung Richtung Kurhaus/ Hafen genutzt. In den Baubeschreibungen scheint er als Fußweg ausgewiesen. Vielleicht täusche ich mich; wenn es aber nicht so sein sollte, dann bitte ich Sie darüber nachzudenken ob dort wirklich Radfahrer fahren oder besser ihr Rad schieben sollten. Gefahrenpunkt: Der Weg hat gerade einmal „Rollstuhl“- oder Kinderwagen-Breite, die bei Nutzung des Rad-/ Fußweges neben der Kr.-Straße wirklich „schlechte Karten“ hätten. Wenn dort im Sommer die Kunstwerke besichtigt werden – und das wollen wir ja – dann sind Konflikte dort absehbar. Verbotsschilder finde ich auch nicht schön; vielleicht haben sie eine bessere Idee? Die Radfahrenden sollten den Radweg neben der Kreisstr. Nutzen; der (Umweg) würde ca. 250 m betragen. Für ein Fahrrad ein „Nichts“.</p> <p>2. Die Kunst-Veranstalter „erwarten“ Autoschlängen Dorf einwärts; kennen wir und versuchten diese durch einen besseren Urlaubs-ÖPNV-Shuttle (Parkplätze auf dem ehem. Bundeswehr-Gelände, an Sonn- u. Feiertagen alle leer) zu minimieren...! Hier befürchte ich Auffahr-Unfälle durch kulturinteressierte Kfz-Besucher.</p> <p>3. Das Foto rechts zeigt die Situation auf dem geplanten Kunst-Gelände: hauptsächlich Beutel von Hunde-Hinterlassenschaften. Wäre hier ein geschlossener Papier – oder Abfallkorb das bessere Mittel? Der Standort neben einer Bank ist schon optimal ...</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>1. Bei dem Splitweg handelt es sich nicht um einen offiziellen Rad- und/oder Fußweg. Die Wegweisung soll jedoch im Zuge der Errichtung des Kunstparks angepasst werden, um Radfahrende über den bestehenden Radweg zu lenken und kein vermeidbares Unfallpotenzial entstehen zu lassen. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde wurden Abstände der Kunstwerke zur Fahrbahnkante und deren zulässige Gestaltung abgestimmt ;eine Blendwirkung beispielsweise muss ausgeschlossen sein].</p> <p>2. Die Akademie Dangast e.V. führt aus, dass es sich bei ihrer Besucherzielgruppe in erster Linie um Fußgänger aus dem Dangaster Ortskern und Fahrradfahrer handelt. Besucherinnen und Besucher, die mit dem PKW anreisen, haben die Möglichkeit, einen der öffentlichen Parkplätze innerhalb Dangasts zu nutzen, um den „Kunstgarten“ 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. Auch beim Nationalparkhaus Dangast stehen in unmittelbarer Nähe in geringem Maße Parkplätze zur Verfügung.</p>

Sehr geehrter Herr Freitag, bitte nehmen Sie meine Anregungen nicht als Kritik zu den Planungen Ihres Fachbereiches bzw. den Wünschen der Kunstschaffenden; ich möchte nur Anregungen geben.

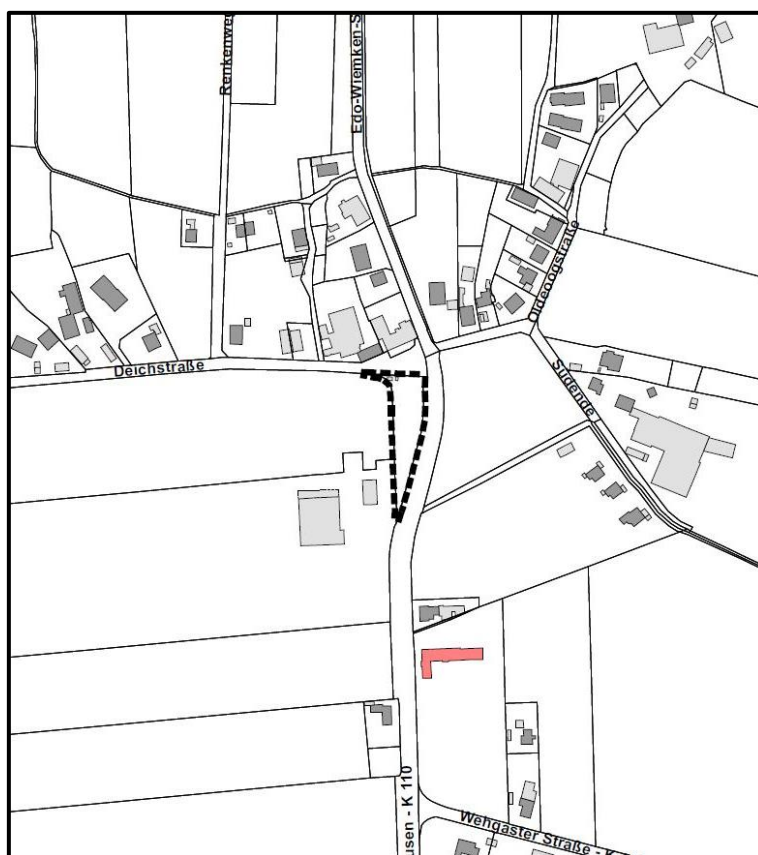


3. Der Hinweis wird an die Akademie Dangast e.V., die in Zusammenarbeit mit dem Stadtbetrieb die Gestaltung des Kunstparks übernehmen soll, weitergegeben.

# Ö 6.1



## **Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“ und 55. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel**



*Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab*

### **Umweltbericht Teil II der Begründung**

Fassung zum Satzungsbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	1
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans.....	1
1.2 Flächenbestand .....	2
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen .	2
2.1 Nationalpark und Natura 2000 .....	3
2.2 Ziele des speziellen Artenschutzes .....	4
2.3 Weitere Fachplanungen .....	6
3. Bestandsaufnahme und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	9
3.2 Schutzgüter Fläche und Boden .....	10
3.3 Schutzgüter Klima und Luft.....	11
3.4 Schutzgut Wasser.....	11
3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	11
3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
3.7 Schutzgut Mensch .....	12
3.8 Wechselwirkungen.....	12
3.9 Zusammenfassung der Voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	13
4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
4.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	13
4.2 Schutzgüter Fläche und Boden .....	14
4.3 Schutzgüter Klima und Luft .....	14
4.4 Schutzgut Wasser.....	14
4.5 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild .....	15
4.6 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
4.7 Schutzgut Mensch .....	15
5. Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
5.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	16
5.2 Ausgleich .....	18
6. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	21
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	22
8. Beschreibung der Massnahmen zur Umweltüberwachung .....	22
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23
10. Quellen.....	24
Anhang.....	26

## **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. 267 wird im Parallelverfahren zur 55. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Somit findet für den Geltungsbereich der 55. 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 55. 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. 267 gilt daher gleichermaßen für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes entsprechen denen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans**

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.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 267, Kapitel 1 „Anlass und Ziel der Planung“, Kapitel 3 „Bestandssituation“, sowie Kapitel 6 „Inhalt der Planung“ zu entnehmen.

## 1.2 Flächenbestand

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1.97 m<sup>2</sup> und wird wie folgt unterteilt:

<b>Fläche</b>	<b>Flächengröße</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.974 m<sup>2</sup></b>
davon	
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	1.419 m <sup>2</sup>
Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (TF 4.1)	76 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (TF 4.2, 4.3 und 4.4)	316 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	80 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	23 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	60 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-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 ca. 900 Meter entfernt vom Nationalpark und Weltnaturerbe „Niedersächsisches Wattenmeer“. Aufgrund der Entfernung 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 2). Es erfolgt daher eine Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG:

Das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Kennzahl DE2514-431) befindet sich in rund 80 m Entfernung. Das Erhaltungsziel ist die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes. Gefährdet wird dieses Gebiet durch Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Windkraftanlagen und Grünlandumbruch<sup>1</sup>.

Da das Plangebiet bereits als Grünfläche genutzt wird besteht durch die geplante Nutzung als Kunstpark keine starke Beeinträchtigung der Fläche und der umliegenden Bereiche zu erwarten ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung dieses Natura 2000 Gebiet nicht beeinträchtigen wird. Des Weiteren bleiben die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet erhalten, sodass durch die Einrichtung eines Kunstparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelpopulation zu erwarten sind. Aufgrund dieser vorhandenen Grünstrukturen bietet das Plangebiet auch keine Qualitäten für Vögel des Offenlandes.

Flächengleich zum Nationalpark befinden sich auch das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl 2306-301) in 900 Metern Entfernung.

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>2</sup>.

Das FFH-Gebiet „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“ befindet sich westlich des Plangebiets in 750 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>2</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. 267 nicht zu einer Flächeninanspruchnahmen in den Natura 2000-Gebieten, zu keinen Veränderungen der

---

<sup>1</sup> NLWKN (2022): Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete

<sup>2</sup> NLWKN (2022): Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete

Nutzung in den Natura 2000-Gebieten und keinen Veränderungen der Gewässernutzung führt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete können ausgeschlossen werden.

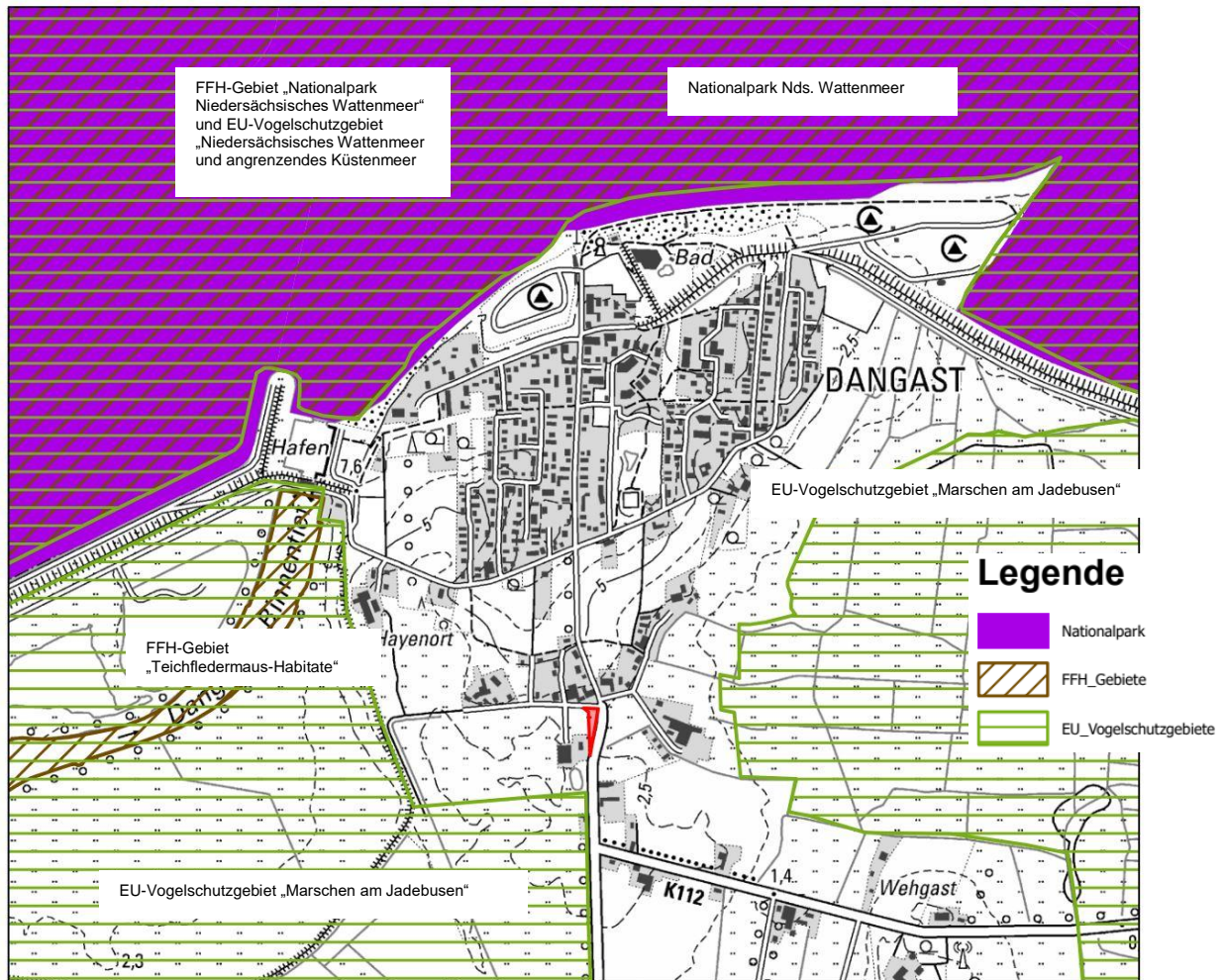


Abbildung 2: Nationalpark und Natura 2000 Gebiete, Geltungsbereich des BP 267 in Rot (ohne Maßstab)

## 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 PZR sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand zuordnen. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche 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. Im September 2024 wurden bei mehreren Begehungen keine Fledermausquartiere festgestellt.

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.

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 die Nutzung der Fläche als Kunstpark Störungen zu erwarten sind. Ein Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten ist möglich. Potenziell vorkommende Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung, die an das Plangebiet angrenzen (Kreisstraße, Altglascontainer und Landwirtschaft) 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**

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 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN).

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.

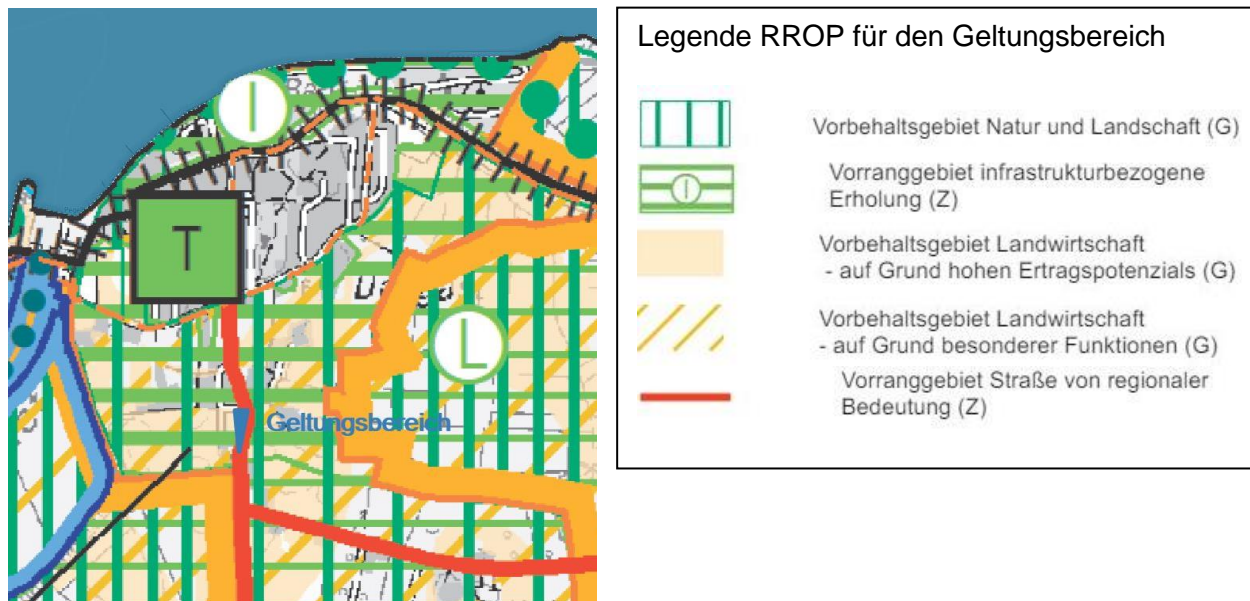


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des LK Friesland 2017, Geltungsbereich in blau (ohne Maßstab)

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

### 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.

## 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 Kunspark den Darstellungen des Landschaftsplans.

## LANDSCHAFTSSCHUTZSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dangast“ (LSG FRI 110) umschlossen. Bis zur Herausnahme aus der Schutzgebietsverordnung im Mai 2024 war auch das Plangebiet Teil des LSGs.

Das LSG Marschen am Jadebusen – West (LSG FRI 126) befindet sich westlich und südlich des Geltungsbereichs in 80 m (südlich) bzw. 450 m (westlich) Entfernung.

Das LSG Teichfledermausgewässer befindet sich westlich des Plangebiets in 800 m Entfernung (LSG FRI 128)<sup>3</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 LSG FRI 126 und 128 befinden sich in einiger Entfernung vom Plangebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 grenzt direkt an das Plangebiet an. Basierend auf Größe, Lage, der umgebenden Nutzungen bzw. Prägungen und einer aus Sicht der Stadt Varel faktisch nicht vorhandenen Beeinträchtigung des Schutzzwecks aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung, wird von einer Verträglichkeit der Nutzung und dem LSG ausgegangen.

Der Schutzzweck bezieht sich auf den Landschaftscharakter in der Umgebung des Ortes Dangast mit Moor, Marsch und Geest und dem Alleinstellungsmerkmal des bis an das Meer reichenden Geestkörpers. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung betont die große Bedeutung des Erholungscharakters von Dangast und Umgebung.

Das Flurstück ist im Wesentlichen als Grünfläche charakterisiert mit untergeordneten Nutzungen als Fuß- und Radweg im westlichen Randbereich (59 m<sup>2</sup>) und einem Bereich zur

---

<sup>3</sup> Landkreis Friesland (2022): Landschaftsschutzgebiete

Versorgung mit Elektrizität anhand einer Trafostation für das Ortsnetz (96 m<sup>2</sup>) im nord-westlichen Bereich. Letztere hat bereits eine deutliche Einwirkung auf das Landschaftsbild.

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. Im westlichen Bereich ist eine durchgehende Baumreihe vorzufinden, welche eine optische Abschirmung zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung mit Siloplatten und Silagemieten bietet. 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. Die Randbereiche westlich werden besonders durch den vorhandenen Baumbestand geprägt.

Im Rahmen der 900-Jahr-Feier der Stadt Varel möchte die in Dangast ansässige „Akademie Dangast Kunst & Natur e.V.“ einen Skulpturenpark errichten und somit die durch Kunst geprägte Historie des Ortsteils Dangast zum Jubiläumsjahr fortführen. Die landschaftsbildprägenden Bäume sollen dabei im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes bleibt im Weiteren aufgrund des beabsichtigten Erhalts der landschaftsbildprägenden Strukturen erhalten; es wird lediglich die bisherige Grünfläche – unmittelbar angrenzend an den derzeitigen Siedlungsrand und stark durch die angrenzende verkehrliche Nutzung geprägt – künstlerisch in Wert gesetzt. Die touristische Infrastruktur des Nordseebades soll in natur- und landschaftsbildverträglicher Weise und als Ergänzung der Erholungsfunktion Dangasts aufgewertet werden. Die Fläche kommt derzeit in Ihrer Ausgestaltung nicht ihrer Aufgabe ausreichend nach, als Übergang zwischen offener Landschaft und der dem Hauptort vorgelagerten Bebauung. Es ist daher im Sinne der Ortsentwicklung, durch entsprechende Gestaltung dieser Fläche eine adäquate Orteingangssituation zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung wird daher ausgeschlossen.

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

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).

#### **3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Im August 2024 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (siehe Angang). Die Nomenklatur der Biotoptypen erfolgte nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages<sup>4</sup>. Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet anzutreffen:

---

<sup>4</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

- Scherrasen (GRA)
- Ziergebüsch (BZE)
- Einzelbäume (HE)
- Baumgruppe (HEB)
- Versiegelte Flächen

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 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.

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. Baulichen Anlagen 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.

### **3.2 Schutzgüter Fläche und Boden**

Das Plangebiet gehört zur Bodenregion Geest und der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen. Der Bodentyp ist Mittlerer Podsol<sup>5</sup>.

Im Plangebiet befindet sich ein Fußweg mit wassergebundener Wegedecke, eine Trafostation und eine Gasverteilerstation mit Stationsplatz sowie eine gepflasterte Fläche, auf der Altglas- und Altkleidercontainer untergebracht sind.

Im westlichen Bereich befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke, im Norden, im Süden und auf der Fläche befinden sich mehrere Bäume und Sträucher. Die restlichen Flächen sind zum größten Teil mit Scherrasen bedeckt. macht aufgrund des darunterliegenden sandigen Bodens eine Versickerung in der Fläche möglich.

Laut dem NIBIS-Kartenserver befinden sich im Plangebiet keine Altlasten<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> NIBIS Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK50)

<sup>6</sup> NIBIS-Kartenserver: Altlasten

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>7</sup>

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Grünfläche genutzt werden. Die bestehenden baulichen Anlagen würden erhalten bleiben. Weitere wären nicht genehmigungsfähig, was eine weitere Versiegelung des Plangebiets verhindern würde.

### **3.3 Schutzgüter Klima und Luft**

Das Plangebiet wird der Klimaregion „Maritime Region“ zugeordnet, die sich durch milde Winter, kühle Sommer, erhöhte Niederschlagstätigkeiten und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,9 °C und die mittlere Niederschlagshöhe bei 820 mm/a und die Verdunstung bei 601 mm/a<sup>8</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.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Das Wasserkörpereinzugsgebiet im Plangebiet nach WRRL ist das Vareler Tief + NG / Marsch<sup>9</sup>.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich bis maximal 2,70 Meter über NHN. Die jährliche Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet zwischen 400 und 450 mm/a<sup>10</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet<sup>11</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 Deich ist jedoch nicht mit in die Projektion eingeflossen. Das Überflutungsgebiet ist dem Küstengebiet Weser zugeordnet<sup>12</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.

### **3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet gehört zu der Landschaftseinheit Dangaster Geest. Dem Plangebiet, das sich am Dangaster Ortseingang befindet, wird eine große Bedeutung für das Landschaftsbild

---

<sup>7</sup> NIBIS-Kartenserver: Bergbau

<sup>8</sup> NIBIS-Kartenserver: Klima und Klimawandel

<sup>9</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie

<sup>10</sup> NIBIS Kartenserver: Grundwasserneubildung und Lage der GW-Oberfläche

<sup>11</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete

<sup>12</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Hochwasserschutz

zugeordnet. Wie in Kapitel 2.3 erläutert, liegt das Plangebiet seit Mai 2024 mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes FRI 110, sondern grenzt nur noch an dieses an. Durch die Baum-Strauch-Reihe im Westen wird das Plangebiet von der offenen Landschaft abgegrenzt. Die Fläche wird durch die verkehrliche Nutzung der angrenzenden Kreisstraße 110 (Zum Jadebusen) geprägt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

### **3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Nördliche des Plangebiets verläuft eine Klinkerstraße (Deichstraße und Oldeoogstraße), die sich von der Kreuzung Renkenweg/ Deichstraße im Westen bis zur Oldeoogstraße 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.“<sup>13</sup>

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Verteilerstation für Gas, sowie eine Trafostation der EWE Netz.

#### 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.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

Hauptsächlich im Plangebiet genutzt, wird der geschotterte Weg im westlichen Bereich. Dieser dient Radfahrern, die in Richtung des Dangaster Hafens unterwegs sind, als Abkürzung.

Im Plangebiet befinden sich zwei Sitzbänke. Die Fläche verfügt allerdings zurzeit nur über eine geringe Aufenthaltsqualität.

Nördlich des Plangebiets, an der Deichstraße, befindet sich der Dorfkrug, der aktuell nicht gastronomisch genutzt wird, aber auch Wohnungen zum Dauerwohnen beherbergt. Westlich hiervon befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsemissionen der Kreisstraße und Geruchsimmissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe ein.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

### **3.8 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

---

<sup>13</sup> Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024)

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.

### **3.9 Zusammenfassung der Voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter als Grünfläche genutzt werden. Bauliche Maßnahmen wären aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB kaum möglich. Die bisher unversiegelten Bereiche würden erhalten bleiben. Die relevanten Schutzgüter keine weitere Beeinträchtigung erfahren.

## **4. 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:

- Errichtung eines Pavillons mit einer max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>
- Errichtung von max. 15 Fundamenten für die Befestigung von Skulpturen mit einer max. Grundfläche von jeweils 2 m<sup>2</sup>
- Ermöglichung einer geringen Radwegeverbreiterung im nordöstlichen Plangebiet

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.

### **4.1 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>14</sup>):

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Anmerkungen</b>
Scherrasen (GRA)	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch (BZE)	2	Geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume und Baumgruppe (HE und HEB)	2-4	Hohe bis sehr hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht es 120 m<sup>2</sup> durch Pavillon, Skulpturenfundamente und eine mögliche Radwegeverbreiterung zu versiegeln.

<sup>14</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Vitale 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 weniger **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 vitalen und schützenswerten Einzelbäume, die auch als Habitat für Tiere dienen können, in die Planzeichnung aufgenommen werden, werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere als **weniger erheblich** bewertet. Da durch die Planung nur eine geringe Neuversiegelung ermöglicht wird und Erhaltungs- und Anpflanzgebote festgesetzt werden, werden auch die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als **weniger erheblich** bewertet.

#### **4.2 Schutzgüter Fläche und Boden**

Durch die Planung können 120 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Die Versiegelung entsteht durch das Errichten eines Pavillons, den Verbau von Skulpturenfundamenten und eine mögliche Verbreiterung des Radwegs. In der Bauphase dieser 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 **weniger erheblich** zu bewerten.

#### **4.3 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.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Bei der Realisierung der Planung kann es zu Bodenversiegelungen von 120 m<sup>2</sup> 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.

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.

#### Bewertung

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

#### **4.5 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild**

Mit der vorliegenden Planung wird der Dangaster Ortseingang neu gestaltet.

Die Baum-Strauch-Reihe im Westen, die das Plangebiet von der offenen Landschaft abgrenzt, wird zum Erhalt festgesetzt wird. Durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen für Skulpturen und den Pavillon wird das Einwirken des Kunstparks in das Landschaftsschutzgebiet minimiert.

#### Bewertung

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

#### **4.6 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Einrichtungen der EWE Netz werden mit der Planung rechtlich gesichert.

Die Klinkerstraße mit Denkmalstatus, die sich nördlich des Plangebiets befindet, wird durch die Einrichtung eines Kunstparks nicht verändert.

#### Bewertung

Insgesamt ist von einer **nicht erheblichen** Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### **4.7 Schutzgut Mensch**

Mit dem Bau des Kunstparks steigt der Freizeit- und Erholungsnutzen im Plangebiet.

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.

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.

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 Geruchsimmissionen zu rechnen sein. Da der Kunstpark nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt ist, ist von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen.

### 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 und maximal zulässigen Höhen für Skulpturen und einen Pavillon werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Sollten Wege innerhalb der Grünfläche neu angelegt werden, sind diese nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

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 erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht gem. Hinweis Nr. 9. Abgänge sind durch Neuanpflanzung gem. Hinweis Nr. 7 an gleicher Stelle zu ersetzen.“

Außerdem wird der folgende Hinweis Nr.9 zum Baumschutz aufgenommen:

„Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von

**Straßen/Landschaftspflege Teil 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4).“**

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 sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen, etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

Hierzu wird der folgende Hinweis Nr. 8 aufgenommen:

**„Vorsorgender Bodenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).“

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<sup>15</sup>. 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 August 2024 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (siehe S. 28f.). Aus dieser ergibt sich die folgende Berechnung des Bestandsflächenwerts.

<b>Ist-Zustand Flächen</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Versiegelte Fläche	106 m <sup>2</sup>	0	0
Scherrasen (GRA)	1.100 m <sup>2</sup>	1	1.100
Ziergebüsch (BZE)	640 m <sup>2</sup>	2	1.280
Fuß-/ Radweg mit wassergebundener Wegedecke	128 m <sup>2</sup>	1	128
<b>Flächenwert gesamt</b>	1974 m <sup>2</sup>		<b>2.508</b>

Zusätzlich werden die vorhandenen Werteinheiten der bestehenden Bäume berechnet. Dazu wird nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags, die Kronen-Traufflächen mit dem Wertfaktor multipliziert. Bäume über 10 m Kronendurchmesser sind dem Wertfaktor 4 zugeordnet, Bäume über 5 m Kronendurchmesser dem Wertfaktor 3, kleinere dem Wertfaktor 2. Die Berechnungen befinden sich in der folgenden Tabelle. Die Bäume verfügen zusammengenommen über 4.044 Werteinheiten. Zusammen genommen ergibt sich ein Flächenwert von 6.552 Werteinheiten.

<b>Ist-Zustand Bäume</b>					
	<b>Einzelbäume (HE)</b>	<b>Kronendurchmesser in m</b>	<b>Kronen-Trauffläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
1 <sup>16</sup>	Winterlinde (HEB)	10	79	4	316
2	Eiche (HEB)	12	113	4	452
3	Winterlinde (HEB)	8	50	3	150
4	Eiche (HEB)	6	28	3	84
5	Kiefer	6	28	3	84
6	Kiefer	6	28	3	84
7	Kiefer	6	28	3	84
8	Ahorn	8	50	3	150
9	Linde	7	38	3	114
10	Blutpflaume	3	7	2	14
11	Weide	6	28	3	84
12	Birke	3	7	2	14
13	Ahorn	2	3	2	6
14	Esche	10	79	4	316
15	Kirsche	5	19	3	57
16	Ahorn	4	13	2	26
17	Mirabelle	7,5	44	3	132

<sup>15</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

<sup>16</sup> Nummerierung entsprechend der Biotoptypenkartierung (Anhang, S. 28f.)

18	Ahorn	9,5	72	3	216
19	Weißdorn	4	13	2	26
20	Ahorn	7	38	3	114
21	Ahorn	6	28	3	84
22	Birke	6	28	3	84
23	Ahorn	5	19	3	57
24	Ahorn	8	50	3	150
25	Linde	10	79	4	316
26	Esche	9	64	3	192
27	Blutpflaume	2	3	2	6
28	Blutpflaume	3	7	2	14
29	Ahorn	2	3	2	6
30	Esche	2	3	2	6
31	Birke	11	95	4	380
32	Esche, Grenzbaum	12	113	4	226 (452*0,54) <sup>17</sup>
	<b>Gesamt</b>				<b>4.044</b>

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

<b>Plan-Zustand Flächen</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Versiegelte Fläche <sup>18</sup>	140	0	0
Öffentliche Grünfläche (GRA)	1.358	1	1.358
TF 4.1 (BZE)	76	2	152
TF 4.2 (BZE)	101	2	202
4.3 (BZE)	180	2	360
4.4	36	2	72
Fuß- und Radweg	60	0	0
Straßenverkehrsfläche	23	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.927</b>		<b>2.144</b>

Die vorhandenen Bäume werden teilweise zum Erhalt festgesetzt. Abgängige Bäume, Bäume, die sich zu nah am Radweg befinden und Bäume, die für einen Einzelbaumschutz zu klein sind, werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Bäume, die nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt werden, bei der Planrealisierung in jedem Fall entfernt werden.

<b>Plan-Zustand Bäume</b>					
	<b>Einzelbäume (HE)</b>	<b>Kronendurchmesser in m</b>	<b>Kronen-Trauffläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
1 <sup>19</sup>	Winterlinde (HEB)	10	79	4	316
2	Eiche (HEB)	12	113	4	452
3	Winterlinde (HEB)	8	50	3	150
4	Eiche (HEB)	6	28	3	84
8	Ahorn	8	50	3	150

<sup>17</sup> Da es sich bei der Esche um einen Grenzbaum handelt, wird die Werteinheit des gesamten Baumes mit 0,5 multipliziert

<sup>18</sup> Fläche für Versorgungsanlagen + Pavillon und Skulpturenfundamente

<sup>19</sup> Nummerierung entsprechend der Biotoptypenkartierung (Anhang, S. 28f.)

14	Esche	10	79	4	316
18	Ahorn	9,5	72	3	216
20	Ahorn	7	38	3	114
22	Birke	6	28	3	84
24	Ahorn	8	50	3	150
25	Linde	10	79	4	316
26	Esche	9	64	3	192
31	Birke	11	95	4	380
32	Esche, Grenzbaum	12	113	4	226 (452*0,54) <sup>20</sup>
	<b>Gesamt</b>				<b>3.146</b>

Das Flächenwert der Planung zusammen mit den Werteinheiten der zum Erhalt festgesetzten Bäume ergibt 5.290 Werteinheiten.

In der Gegenüberstellung der Flächenwerte ergibt sich ein Defizit von **1.262 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 Alte 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 Grünlandextensivierung durchgeführt, Stillgewässer angelegt sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen begründet.

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

<sup>20</sup> Da es sich bei der Esche um einen Grenzbaum handelt, wird die Werteinheit des gesamten Baumes mit 0,5 multipliziert



Abbildung 2: Lage des städtischen Kompensationspools Alte Sielweide/ Rabenteich an der Hafenstraße, Ausschnitt aus WebGIS (ohne Maßstab)

### Pflanzlisten

Für erforderliche Ersatz- und Neupflanzungen befinden sich in den Hinweisen des Bebauungsplans Pflanzlisten mit standortgerechten Arten, nach denen Pflanzungen zu erfolgen haben:

#### **Laubbäume** (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm)

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Blumenesche (*Fraxinus Ornus*), Rotesche, Grünesche (*Fraxinus Pennsylvanica*), Eisenholzbaum (*Parrotia persica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifol*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### **Sträucher** (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt / mind. 60 cm)

Berberitze (*Berberis vulgaris*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), (Kupfer-) Felsenbirne (*Amelanchier ovalis* und *lamarkii*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hülse, Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

## **6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

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.

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

Im Zuge der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung<sup>21</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. 267 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.

---

<sup>21</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.

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.

## 9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Geltungsbereich, der sich vor den Toren des Dangaster Siedlungsgebiet befindet, als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden neben einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine Fläche für Versorgungsanlagen und ein Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Mit der Umsetzung der Planung werden durch Flächenversiegelung der Lebensraum von Pflanzen und Tiere beschnitten. Jedoch verfügen die Flächen, die im Zuge der Planrealisierung versiegelt werden können, durch die bereits bestehende Nutzung als Grünfläche mit Scherrasen 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 und Baum-Strauch-Strukturen bleiben größtenteils erhalten
Fläche und Boden	<b>Wenig erheblich</b> Neuversiegelung von 120 m <sup>2</sup>
Klima und Luft	<b>nicht erheblich</b> geringe 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 Orteingangsbereich durch neue bauliche Anlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<b>nicht erheblich</b> keine Kulturgüter im Plangebiet, Sachgüter werden gesichert
Mensch	<b>nicht erheblich</b> Erhöhung des Freizeit- und Erholungsnutzen

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden, da für das Aufstellen von Skulpturen und eines Pavillons Fundamente erforderlich sind. Außerdem ermöglicht es die Planung den Radweg im Bereich des nordwestlichen Plangebiets zu verbreitern.

Die Umsetzung der Planung erhöht die Attraktivität von Dangast für Urlauber und Einheimische, bietet (örtlichen) Künstlern die Möglichkeit ihre Kunst einer breiten Maße zugänglich zu machen und trägt auch 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.

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 Grünlandextensivierung 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 Gehölzschnitarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit nicht zu erwarten.

## 10. QUELLEN

- Landkreis Friesland (2022): Landschaftsschutzgebiete (Zugriff Juni 2024)  
<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
- Land Niedersachsen (2022): Landes-Raumordnungsprogramm
- NIBIS® Kartenserver (Zugriff Juni 2024)
  - Altlasten: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2GGGF0BX>
  - Bergbau: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=mqWXl8l>
  - 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 (Zugriff Juni 2024)
  - Trinkwasserschutzgebiete: <https://urls.niedersachsen.de/6awy>
  - Wasserrahmenrichtlinie: <https://urls.niedersachsen.de/6awz>
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Zugriff Juni 2024)
  - Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete:

[https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25660/Standarddatenboegen\\_Vollstaendige\\_Gebietsdaten\\_aller\\_EU-Vogelschutzgebiete\\_Stand\\_Juli\\_2023\\_.zip](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25660/Standarddatenboegen_Vollstaendige_Gebietsdaten_aller_EU-Vogelschutzgebiete_Stand_Juli_2023_.zip)

- Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete:  
[https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25717/Standarddatenboegen\\_Vollstaendige\\_Gebietsdaten\\_aller\\_FFH-Gebiete\\_Stand\\_Juli\\_2023\\_.zip](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/25717/Standarddatenboegen_Vollstaendige_Gebietsdaten_aller_FFH-Gebiete_Stand_Juli_2023_.zip)
- Stadt Varel (2004): Landschaftsplan

## 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. 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 als Grünfläche 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.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es ist nicht von einer erheblichen Steigerung der vor Ort anfallenden Abfallmenge auszugehen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche sind keine besonderen Risiken verbunden.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten 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 öffentlichen Grünfläche sind keine relevanten Treibhausgasemissionen verbunden. Die baulichen Anlagen (Pavillon und Skulpturen) sind als weniger anfällig einzustufen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe:	Die eingesetzten Techniken und Stoffe 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 120 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	x	o	Veränderung des Ortseingangsbereichs
Kultur- / Sachgüter	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter
Mensch	x	o		o	o	x	x	x	x	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 werden fachgerecht entsorgt. Abwässer fallen nicht an.
Nutzung erneuerbarer Energien	x	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	In der Betriebsphase wird versucht die Energie möglichst sparsam und effizient zu nutzen. Die Beleuchtung wird möglichst energieeffizient geplant.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o		o	o	o	o	x	x	o	o	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	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	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	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keinen besonderen Beziehungen ersichtlich.

**Biotoptypenkartierung, ohne Maßstab, September 2024**  
**Teil 1**



Teil 2



LEGENDE:

Kartengrundlage: Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) mit Aktualität von April 2024  
 Grundstückseigentümer innerhalb des Erfassungsbereiches:  
 Stadt Varel, Windallee 4, 26316 Varel

Bereich der Erfassung ges.: 1.974 m<sup>2</sup>  
 Flurstück 73/2 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land

**X** Versiegelte Flächen ( ges.: 234 m<sup>2</sup> )

- Nebengebäude nach ALK 16 m<sup>2</sup>
- Versiegelung - Betonsteinpflaster (Nebenfläche, Containerstellplatz) 90 m<sup>2</sup>
- Versiegelung - Rotschotter (Fuß-/Radweg) 128 m<sup>2</sup>

**PZR** Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand ( ges.: 1.740 m<sup>2</sup> )

- Scherrasen 1.100 m<sup>2</sup>
- Ziergebüsch, bis 2,5 m hoch 640 m<sup>2</sup>  
Ah - Ahornaufwuchs, Br - Brombeere, Ef - Efeu, Ha - Hagebutte, HI - Hibiskus,  
 KI - Kirschlorbeer, Rh - Rhododendron, Sch - Schneebeere, Ta - Taxus,  
 Wei - Weißdorn, WI - Wildrose

- Einzelbaum
- Baumgruppe (4 Hochstämme)
- Nadelbaum

Sonstige Darstellungen

- STD Stammdurchmesser, gemessen in 1,0 m Höhe
- KD Kronendurchmesser
- Containerstandort
- Holz-Sichtschutzzaun, 1,8 m hoch
- Hochstamm, außerhalb des Erfassungsbereiches
- Schiefstellung
- Entwässerungsmulde
- Sitzbank, Müllgefäß

Baumgruppe	
1	Winterlinde - STD 0,6, KD 10
2	Eiche - STD 0,5, KD 12
3	Winterlinde - STD 0,45, KD 8
4	Eiche - STD 0,45, KD 6
Einzelbäume	
5	Kiefer - STD 0,35, KD 6
6	Kiefer - STD 0,45, KD 6
7	Kiefer - STD 0,25, KD 5
8	Ahorn - STD 0,35, KD 8
9	Linde - STD 0,45, KD 7
10	Blutpflaume - STD 0,35, KD 3
11	Weide - STD 0,3, KD 6
12	Birke - STD 0,3, KD 3
13	Ahorn - STD 0,1, KD 2
14	Esche - STD 0,4, KD 10
15	Kirsche - STD 0,35, KD 5
16	Ahorn - STD 0,2, KD 4
17	Mirabelle - STD 0,3, KD 7,5
18	Ahorn - STD 0,5, KD 9,5
19	Weißdorn - STD 0,2, KD 4
20	Ahorn - STD 0,45, KD 7
21	Ahorn - STD 0,35, KD 6
22	Birke - STD 0,45, KD 6
23	Ahorn - STD 0,4, KD 5
24	Ahorn - STD 0,3, KD 8
25	Linde - STD 0,55, KD 10
26	Esche - STD 0,4, KD 9
27	Blutpflaume - STD 0,25, KD 2
28	Blutpflaume - STD 0,15, KD 3
29	Ahorn - STD 0,15, KD 2
30	Esche - STD 0,1, KD 2
31	Birke - STD 0,6, KD 11
32	Esche - STD 0,65, KD 12

### Kartierung der Biotoptypen

gemäß Arbeitshilfe vom Niedersächsischen Städtetag

---

M. 1 : 500

## "Kunstgarten Dangast"

Zum Jadebusen, Ortsrand Dangast

---

Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
September 2024

# Ö 9.1

**EWE**netz

## Zwischenergebnis Kommunale Wärmeplanung

Stadt Varel

09.09.2025 EWE NETZ GmbH



# Agenda

- 01 Status Quo**  
Zeitplan und Statusbericht
- 02 Bestandsanalyse**  
Zwischenergebnisse
- 03 Potenzialanalyse**  
Zwischenergebnisse
- 04 Weiteres Vorgehen**  
Geplante Maßnahmen

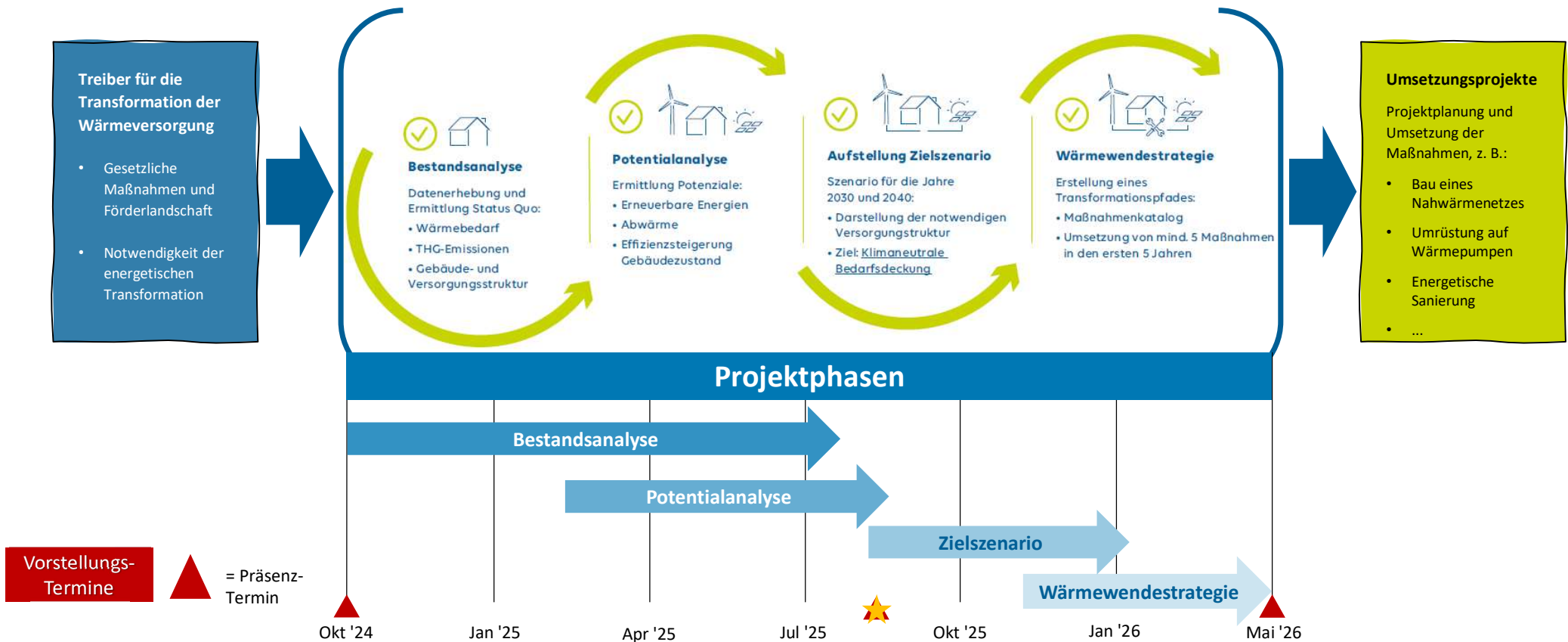
**EWE**netz

# Status Quo

Zeitplan und Statusbericht

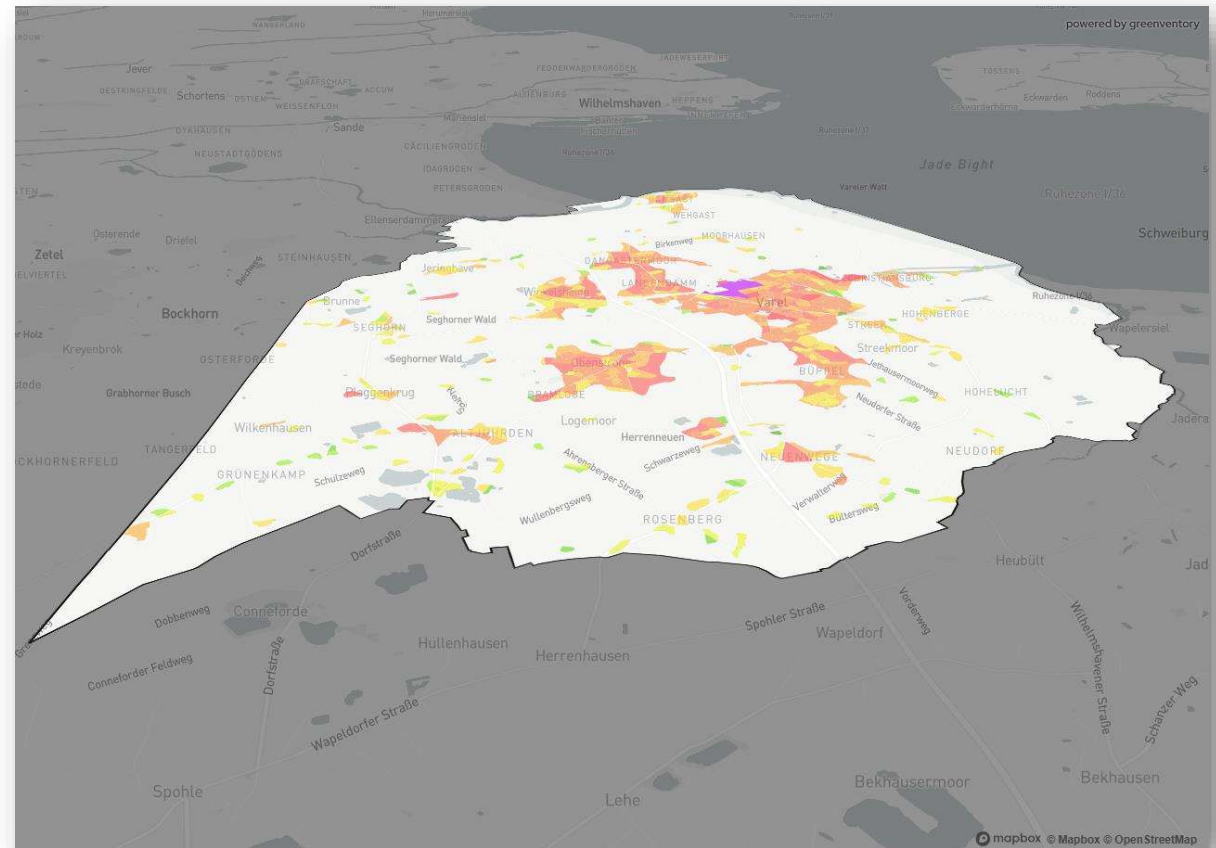


# Der Wärmeplanungsprozess als Fundament für folgende Umsetzungsprojekte



# Ziele der kommunalen Wärmeplanung in der Stadt Varel

- übergeordnetes Ziel → **Treibhausgasneutralität bis 2040** in der Stadt Varel
- Umsetzung der notwendigen **Wärmewendestrategie**
- **Investitionssicherheit** für die gesamte Bürgerschaft und ansässiges Gewerbe → **wirtschaftliche Wärmeversorgungs-lösungen**
- **Versorgungssicherheit** durch Nutzung lokaler Energiequellen → **zukünftige Verfügbarkeit von Wärmequellen**



**EWE**netz

# Bestandsanalyse

Zwischenergebnisse



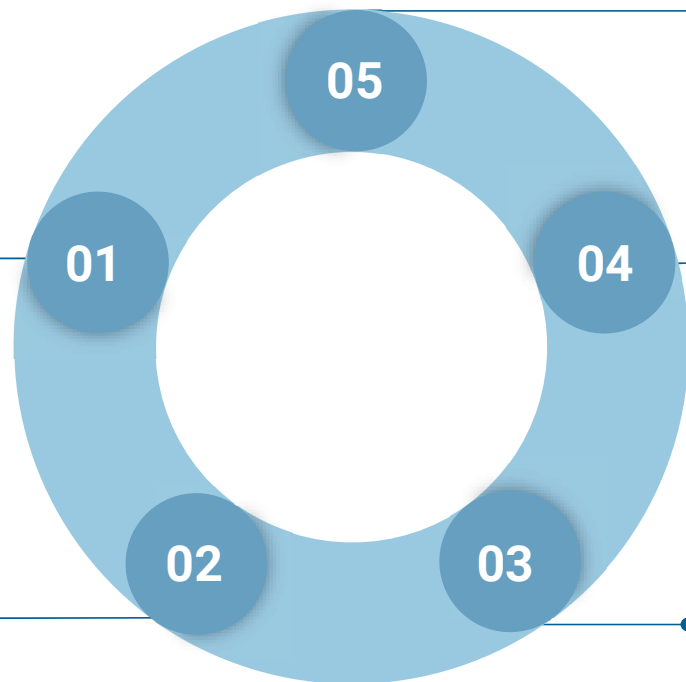
# Welche Daten wurden genau erhoben? Sachstand

## Kommunale:

- ALKIS-Daten
- Planungskarten
- Flächennutzungspläne
- Neubaugebiete

## greenventory

- Wärmekataster
- Energiepotenziale
- Lastprofile
- Statistische Werte
- uvm.



## Schornsteinfeger

- Heizsysteme
- Brennstoffe
- Heizungsalter

## EVUs

- Energieverbräuche (Median aus 2020-2022)
- Netzdaten
- Heizzentralen & BHKWs

## Industrie & Gewerbe

- Energieverbräuche
- Abwärmedaten aus Plattform f. Abwärme

# Wärmebedarf der Stadt Varel

## Sachstand zur Datenerhebung

### Zusammenfassung

**Jährlicher Wärmebedarf 2,2 TWh\***

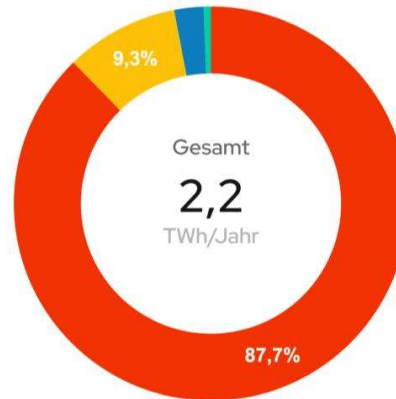
- 97,5 % Gasnetz
- 2,0 % Heizöl
- 0,15 % Biomasse
- 0,1 % Wärmenetz
- 0,05 % Strom

\* Quelle: Verbrauchsdaten 2020-2022 & Kkehrbuchdaten '24

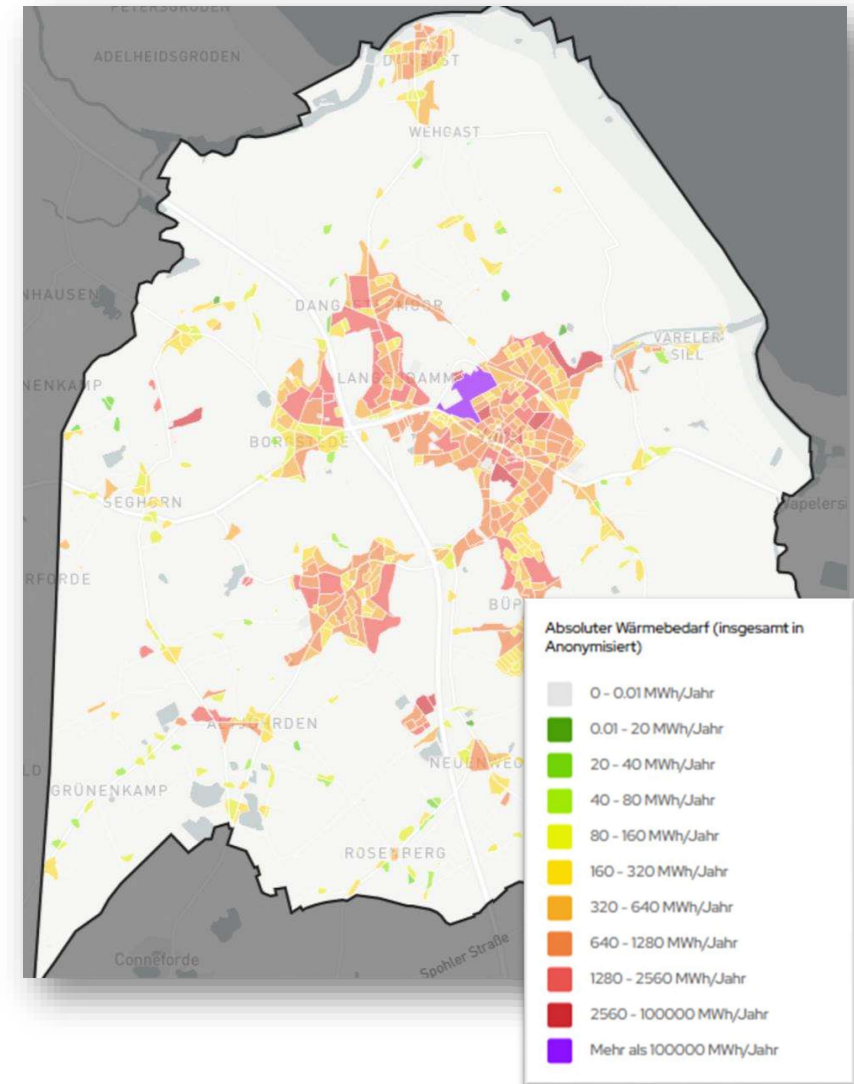
### Information

2020 wurden in der Stadt Varel insgesamt 1.839 GWh Erdgas verbraucht. Die PKV\* nutze davon ca. 82,3% und erzeugte zusätzlich 53 GWh Biogas. Der Gasverbrauch im Jahr 2020 ist damit mit der Stadt Oldenburg (ohne prod. Gewerbe) vergleichbar.

\* Quelle: Nachhaltigkeitsbericht PKV 2020



Wirtschaftssektor	Anteil (%)	Wärmebedarf TWh/Jahr
Industrie & Produktion	87,7 %	1,9
Privates Wohnen	9,3 %	0,203
Gewerbe, Handel, Dienstleistungen	2,4 %	0,053
Öffentliche Bauten	0,6 %	0,013
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>2,2</b>

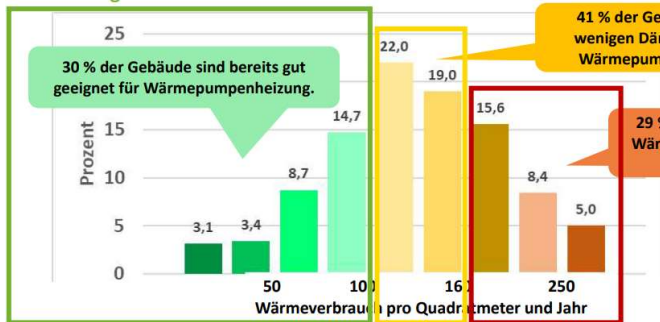
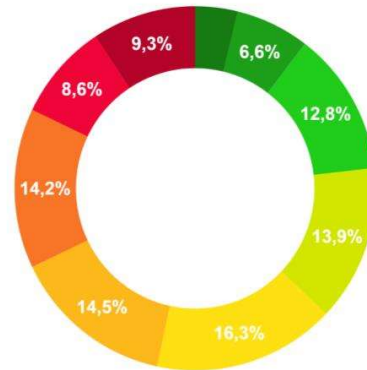


# Baualtersklassen der Stadt Varel

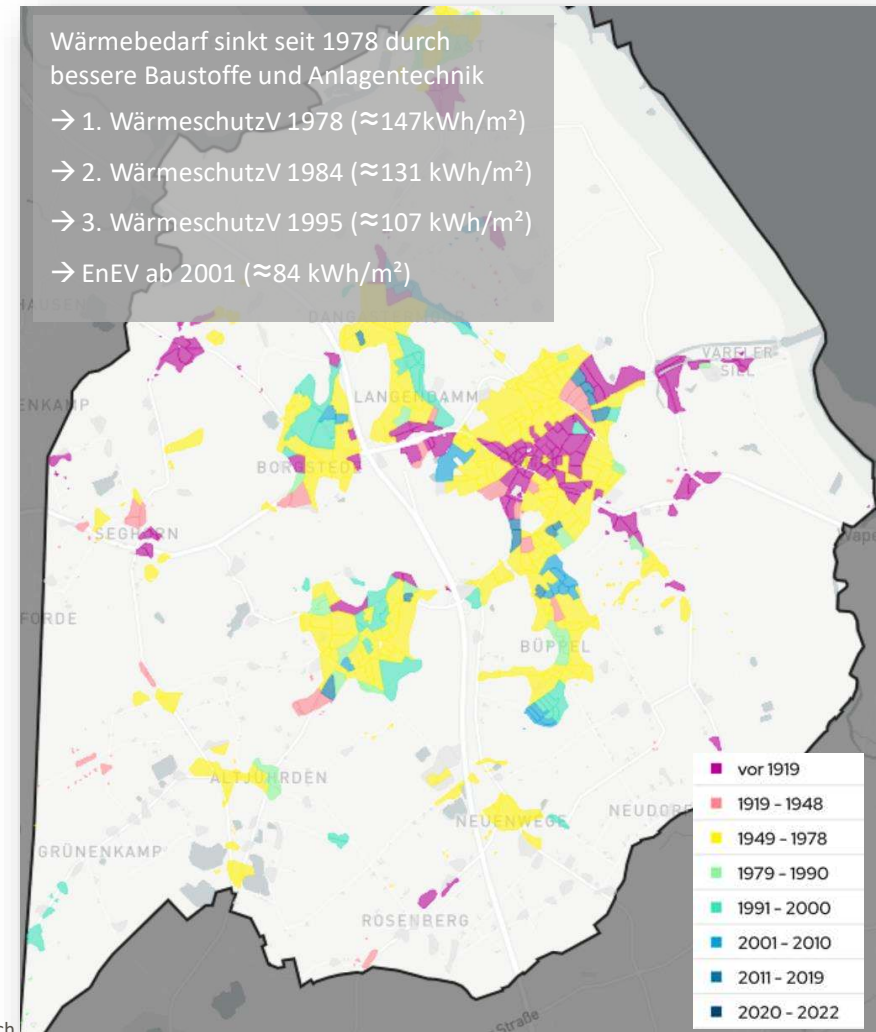
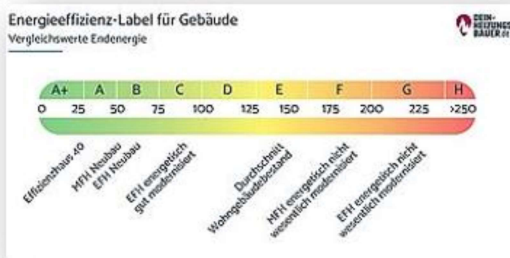
## Sachstand zur Datenerhebung

### Zusammenfassung

- ca. 56 % aus den Baujahren bis 1978
- ca. 47 % in den zugewiesenen Energieeffizienzklassen E bis H
- ca. 78 % Einfamilienhäuser



GEG-Effizienzklasse	Anteil
A+	3,8 %
A	6,6 %
B	12,8 %
C	13,9 %
D	16,3 %
E	14,5 %
F	14,2 %
G	8,6 %
H	9,3 %



# CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadt Varel

Sachstand zur Datenerhebung

## Zusammenfassung

Jährliche Treibhausgasemissionen 536,8 kt

- Erdgas 521,8 kt (97,2 %)
- Heizöl 13,6 kt (2,5 %)
- Andere 0,6 kt (0,3 %)

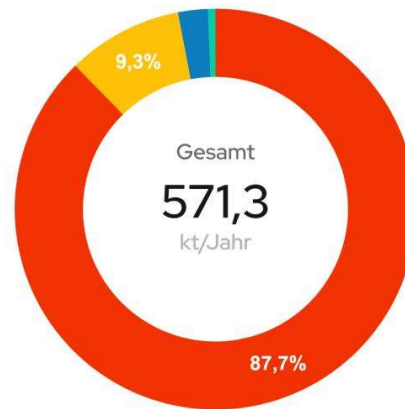
\* Quelle: Verbrauchsdaten 2020-2022 & Kehrbuchdaten '24

## Information

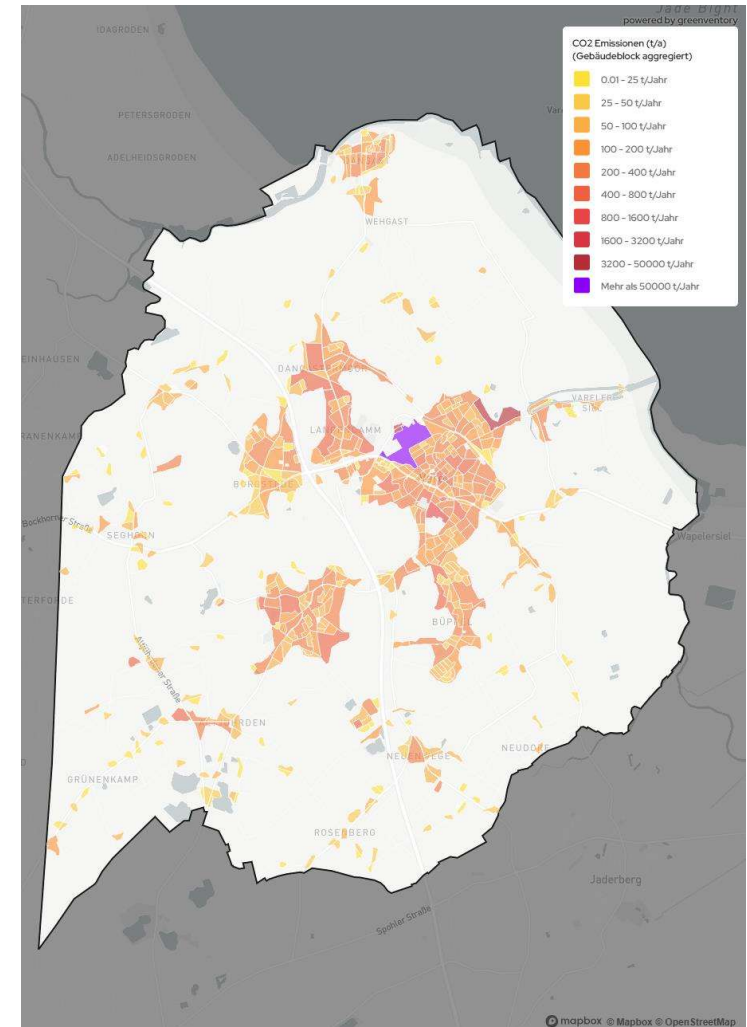
Papier- und Kartonfabrik Varel 493 ktCO<sub>2</sub>/Jahr

Damit verbleiben ca. 78 ktCO<sub>2</sub> (ohne PKV)  
ca. 68% dieser CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigen sich im  
Wohngebäudesektor

## Treibhausgasemissionen



Wirtschaftssektor	Treibhausgasemissionen
	kt/Jahr
■ Industrie & Produktion	87,7 % 501,2
■ Privates Wohnen	9,3 % 52,9
■ Gewerbe, Handel, Dienstleistungen	2,4 % 13,9
■ Öffentliche Bauten	0,6 % 3,3
<b>Gesamt</b>	<b>100% 571,3</b>



# Alter der primären Heizsysteme der Stadt Varel

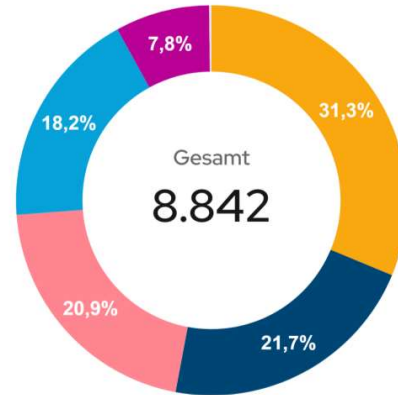
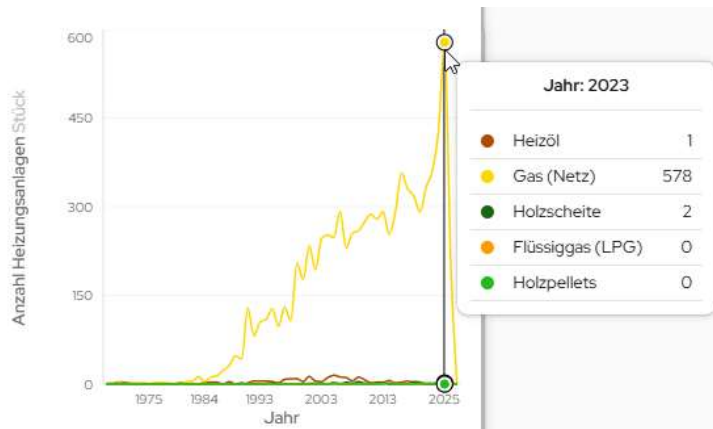
Sachstand zur Datenerhebung

## Zusammenfassung

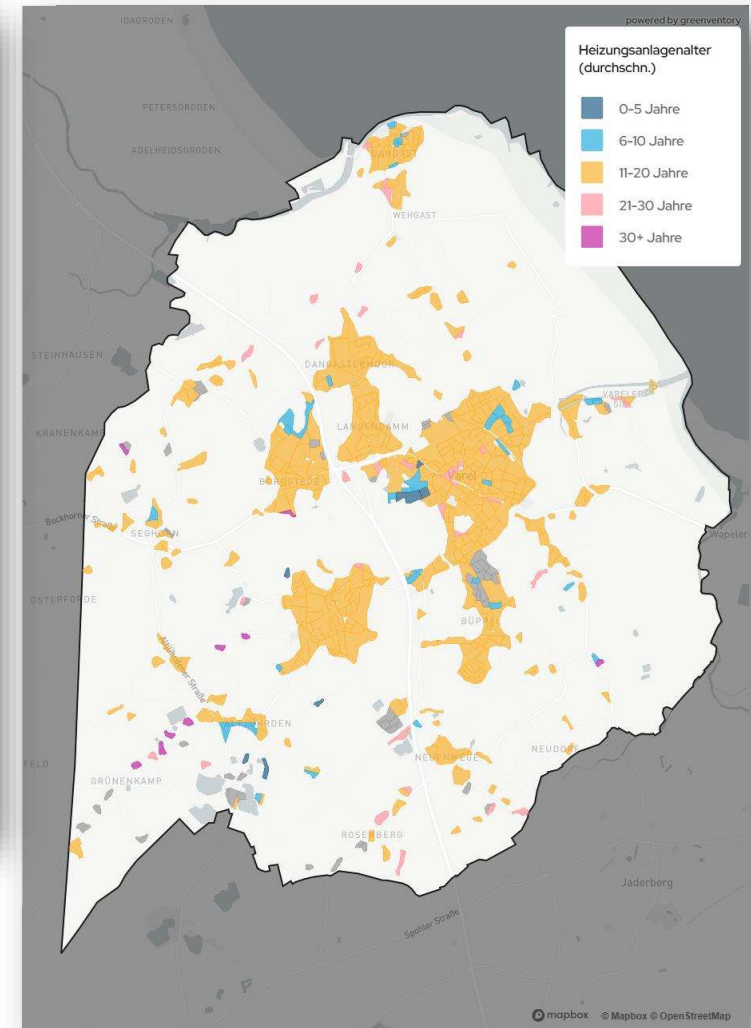
- ca. 2.500 Heizsysteme\* sind älter als 20 Jahre
- Ca. 2.000 Heizsysteme sind bis 5 Jahre alt
- 97 % Gaskessel & 2,4 % Ölkessel

\* Quelle: Verbrauchsdaten 2020-2022 & Kkehrbuchdaten '24 zzgl. Methodik

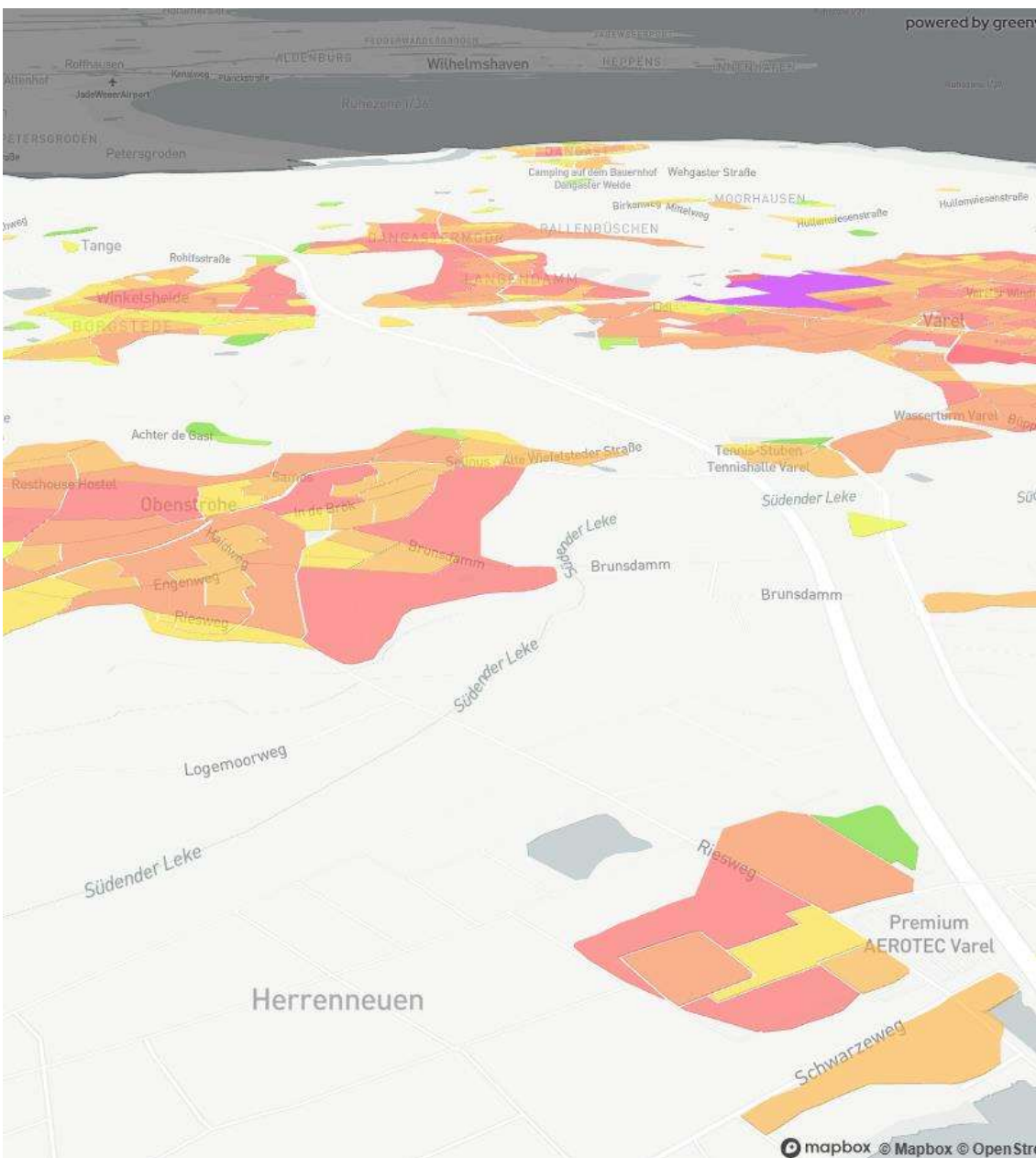
## Verteilung der Heizsysteme nach Baujahr



Heizungsanlagenalter	Anteil	Heizsysteme
0-5 Jahre	21,7 %	1.917
6-10	18,2 %	1.608
11-20	31,3 %	2.769
21-30	20,9 %	1.844
30+ Jahre	7,8 %	690
Unbekannt	0,2 %	14
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>8.842</b>



Mit primäres Heizsystem ist das Hauptsystem zur Deckung des Wärmebedarfes (Raumheizung und Warmwasserbereitung) gemeint



## Fazit der Bestandsanalyse

### Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

- Der berechnete Wärmebedarf (Nutzenergieverbrauch) liegt bei 2,2 TWh/a und ist stark vom Prozesswärmebedarf der Papier- und Kartonfabrik Varel beeinflusst
- 53 % der Gebäude fallen in die GEG-Energieeffizienzklassen (verbrauchsbasiert) zwischen A+ bis D und entsprechen damit einem gut sanierten Zustand
- 78 % der Gebäude im Stadtgebiet sind EFH
- Ca. 29 % der Heizungen sind älter als 20 Jahre und müssten aufgrund ihrer technischen Lebensdauer erneuert werden
- Hauptenergieträger ist Erdgas und deckt zu ca. 97% den heutigen Wärmebedarf der Stadt

\* Quelle: Verbrauchsdaten 2020-2022 & KehrBuchdaten '24

**EWE**netz

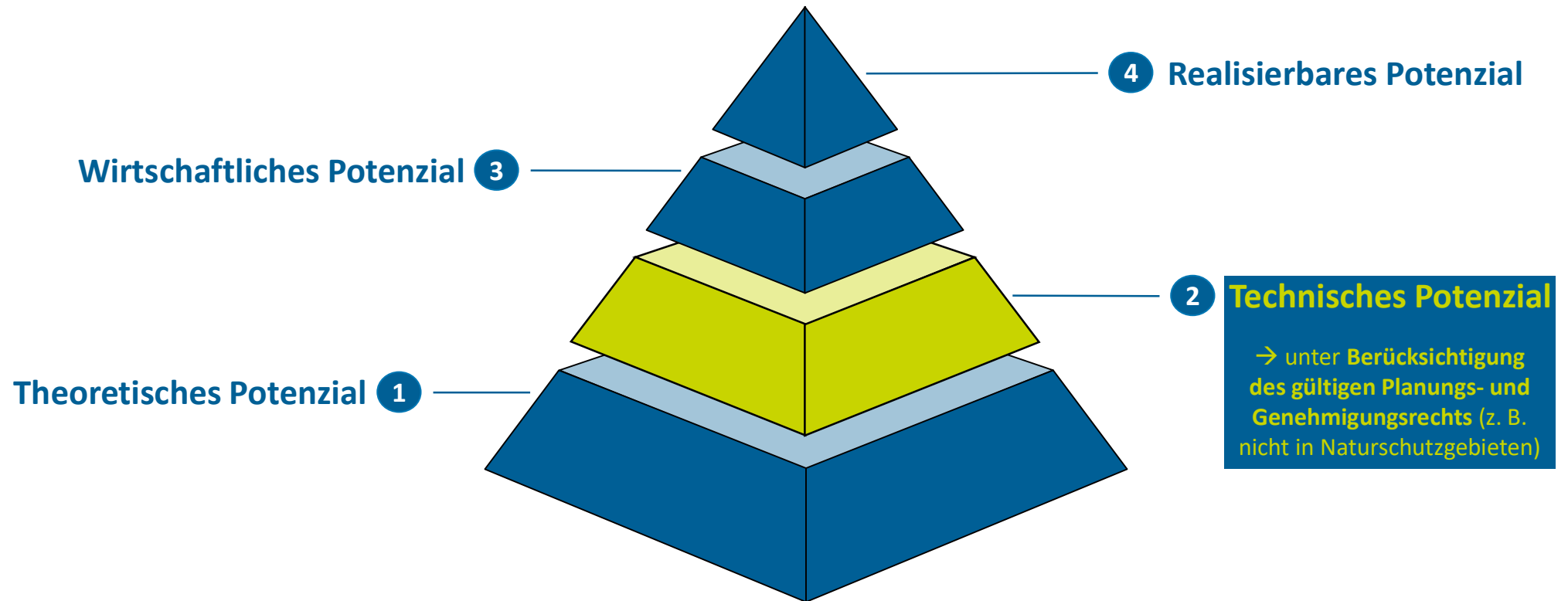
# Potenzialanalyse

Zwischenergebnisse

KWP Stadt Varel | Zwischenstandspräsentation | EWE NETZ GmbH | Dokumentenstatus: Final | Klassifizierung: Öffentlich



# Definition von Potenzialen



# Potenzialanalyse: Klimaneutrale Wärmeversorgung

Welche Instrumente können genutzt werden?

**EWE**netz



## Energiebedarfsreduktion

- Senkung des Energiebedarfs durch Gebäudesanierung
- Senkung des Energiebedarfs durch Prozessoptimierung



## Energieversorgung

- Nutzung regenerativer Energien
- Nutzung unvermeidbarer Abwärme

# Datenabfrage: Nutzung unvermeidbarer Abwärme & regenerative Energie

## Ergebnisse der Industrieabfrage



### Potenzial industrielle Abwärme über Plattform für Abwärme\*

- Bahlsen GmbH & Co.KG, Hafenstr. 66, Abwärmemenge 964 MWh/a Durchschnittliches Temperaturniveau 293C°, schwankender Produktionstonnage
- Airbus GmbH, Riesweg 151-155, Abwärmemenge 940 MWh/a, Durchschnittliches Temperaturniveau 33C°,
- Famila, Bürgermeister-Heidenreich-Straße 1, Abwärmemenge 838 MWh/a, Durchschnittliches Temperaturniveau 50C°, Kälteanlage
- Futterallianz Nordwest GmbH & Co.KG, Grabstedter Weg 1, Abwärmemenge 1.641 MWh/a, Durchschnittliches Temperaturniveau 64C°
- Kläranlage Varel, Moorhausener Weg 81, Abwärmemenge 435 MWh/a, Durchschnittliches Temperaturniveau 47C°

\*Unternehmen sind gemäß § 17 Abs. 2 Energieeffizienzgesetz verpflichtet, unabhängig vom Vorliegen einer konkreten Anfrage, Informationen über anfallende Abwärme zu melden. Ausgenommen sind Informationen, bei deren Veröffentlichung eine Gefährdung der öffentlichen und nationalen Sicherheit zu befürchten ist.



### Biogasanlagen/BHKW

\*

Klassifikation Energieerzeuger:	Adresse	Nennleistung Stromerzeugung [MW]	produzierte Wärmemenge 2022 [MWh]	produzierte Strommenge 2022 [MWh]
BHKW	Edo-Wiemken-Str. 61	50	990	215
BHKW	Karl-Nieraad-Str. 1	15	194	64
BHKW	Oldenburger Str. 7	5,5	381	27
BGA BioCor GmbH & Co. KG	Rodenkirchener Str. 26	0,4		

# Energiepotenziale (ohne Restriktionsflächen)

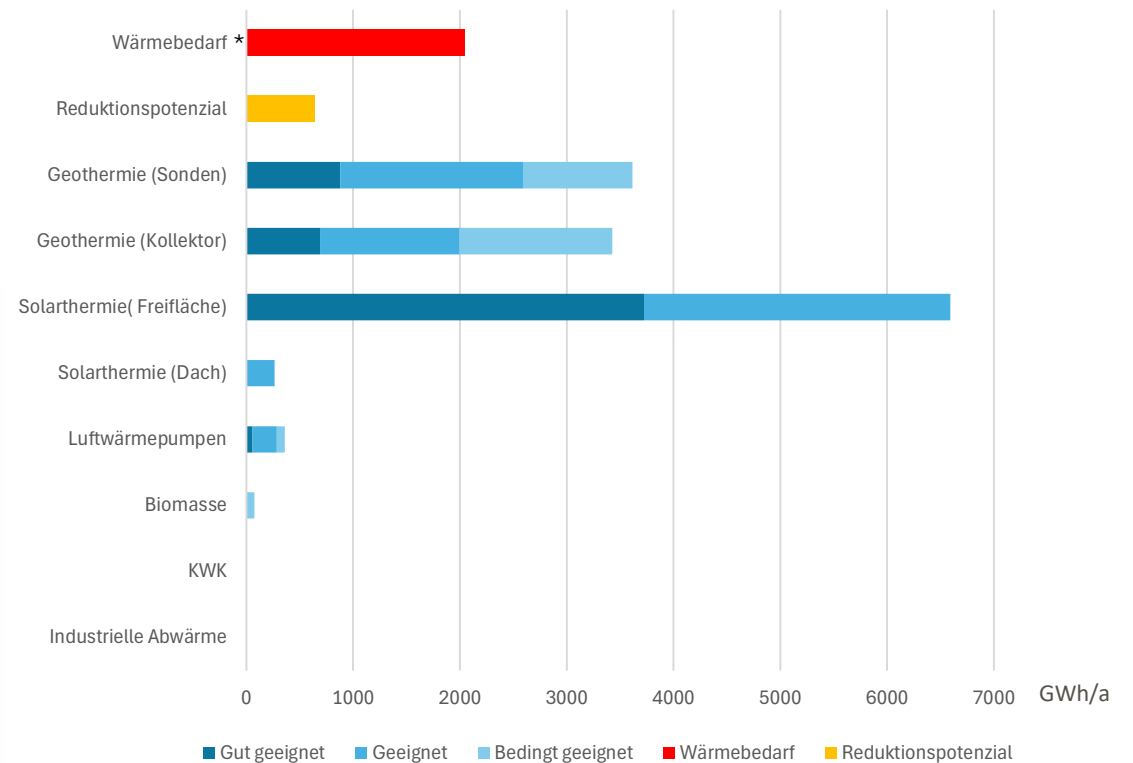
## Segment Wärme

### Hinweis

- Bilanzielle Darstellung
- Freiflächenpotenzial PV, Solarthermie, etc. nicht additiv betrachten.



### Potenziale der Wärmeversorgung



\* Quelle: Verbrauchsdaten 2020-2022

# Energiepotenziale (ohne Restriktionsflächen)

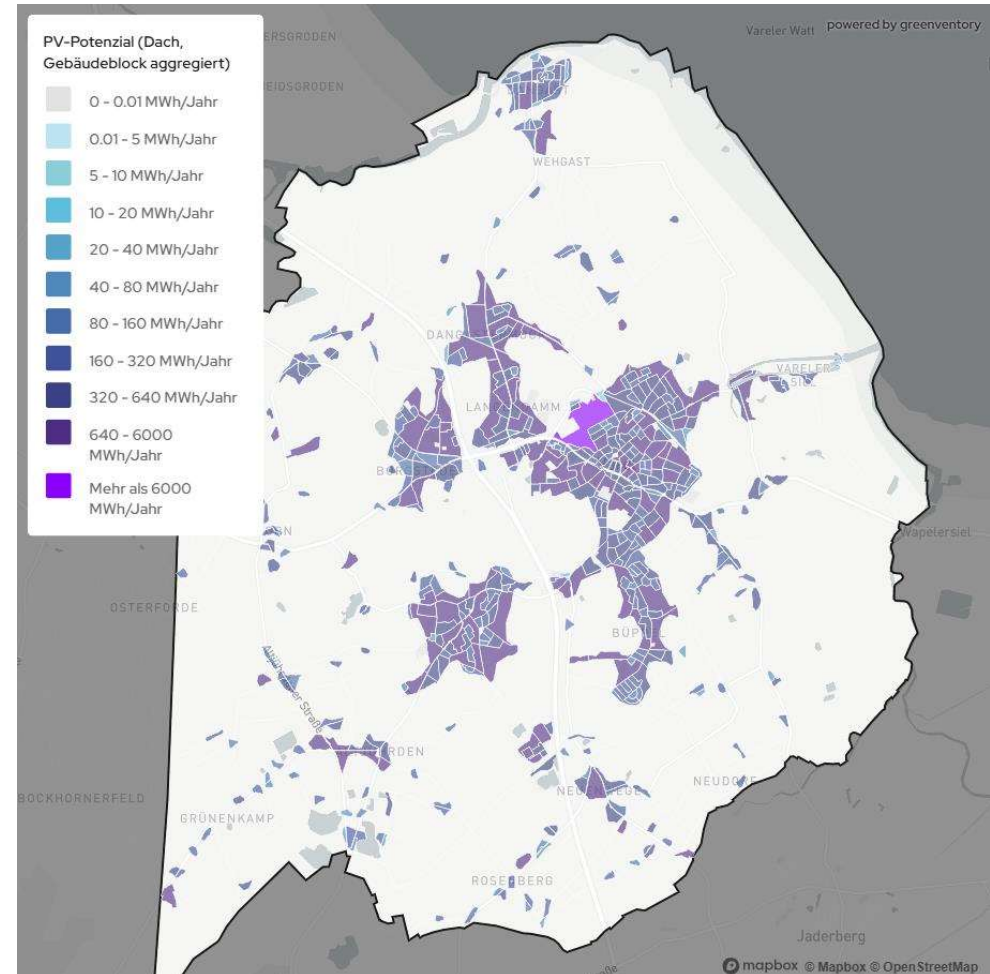
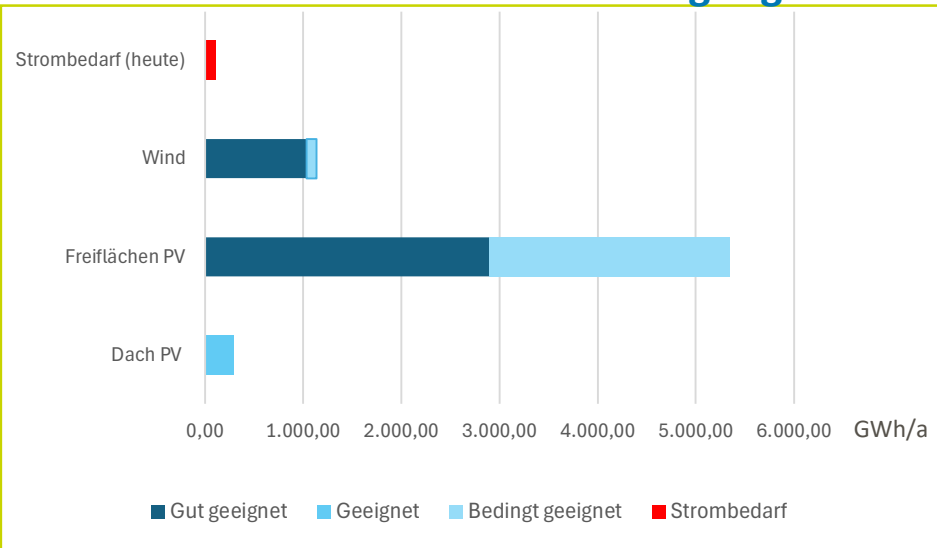
## Segment Strom

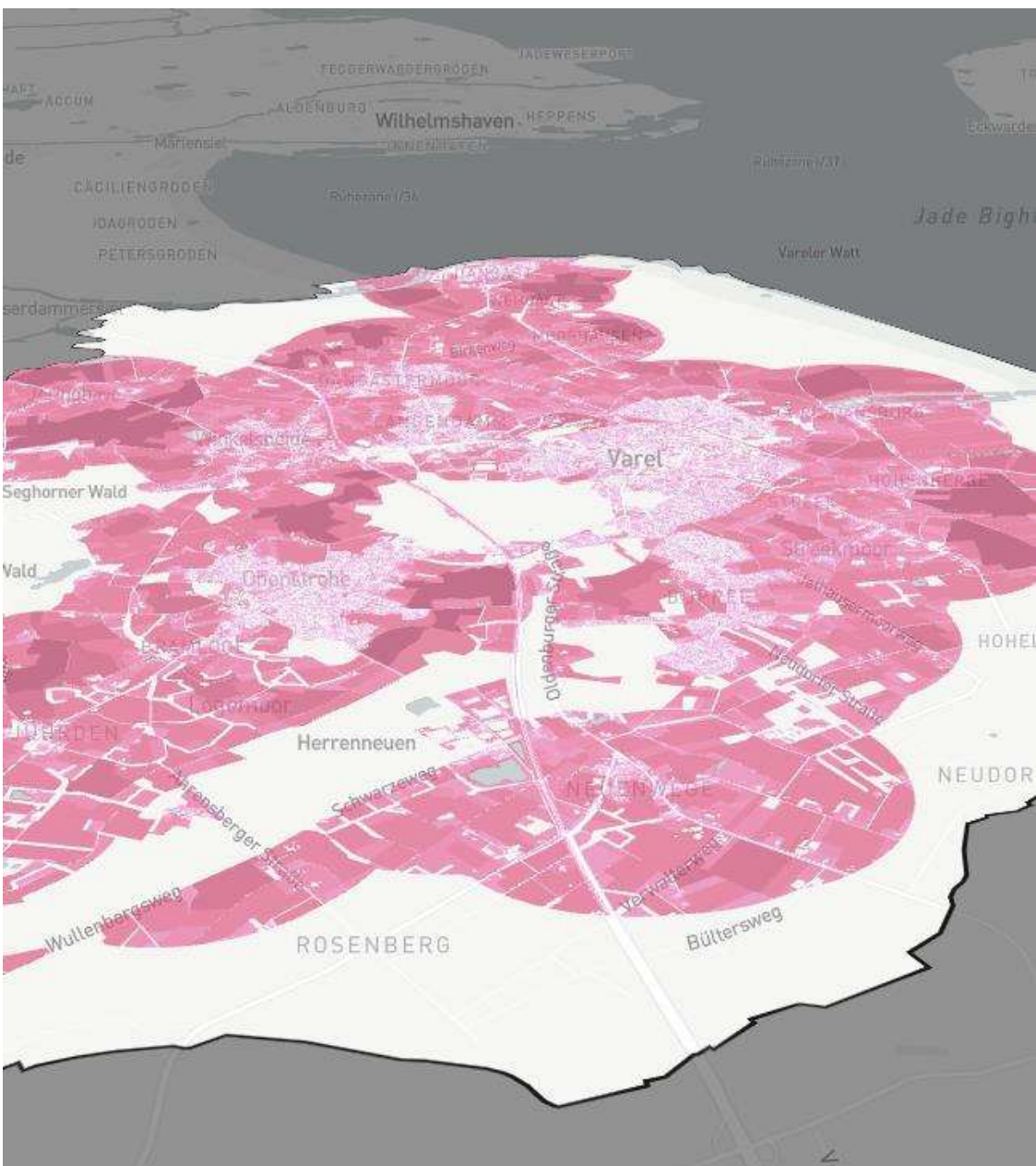
### Hinweis

- Bilanzielle Darstellung
- Freiflächenpotenzial PV, Solarthermie, etc. nicht additiv betrachten.



### Potenziale der Stromversorgung





## Fazit der Potenzialanalyse

### Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

PV-Dachflächenpotenzial in Kombination mit Wärmepumpe umsetzbar  
 → gezielte Energieberatung

Sanierungspotenzial im Bereich Gebäude u. Heizung zur Wärmebedarfsreduktion gegeben  
 → gezielte Energieberatung für Bürger einzelner Quartiere durchführen

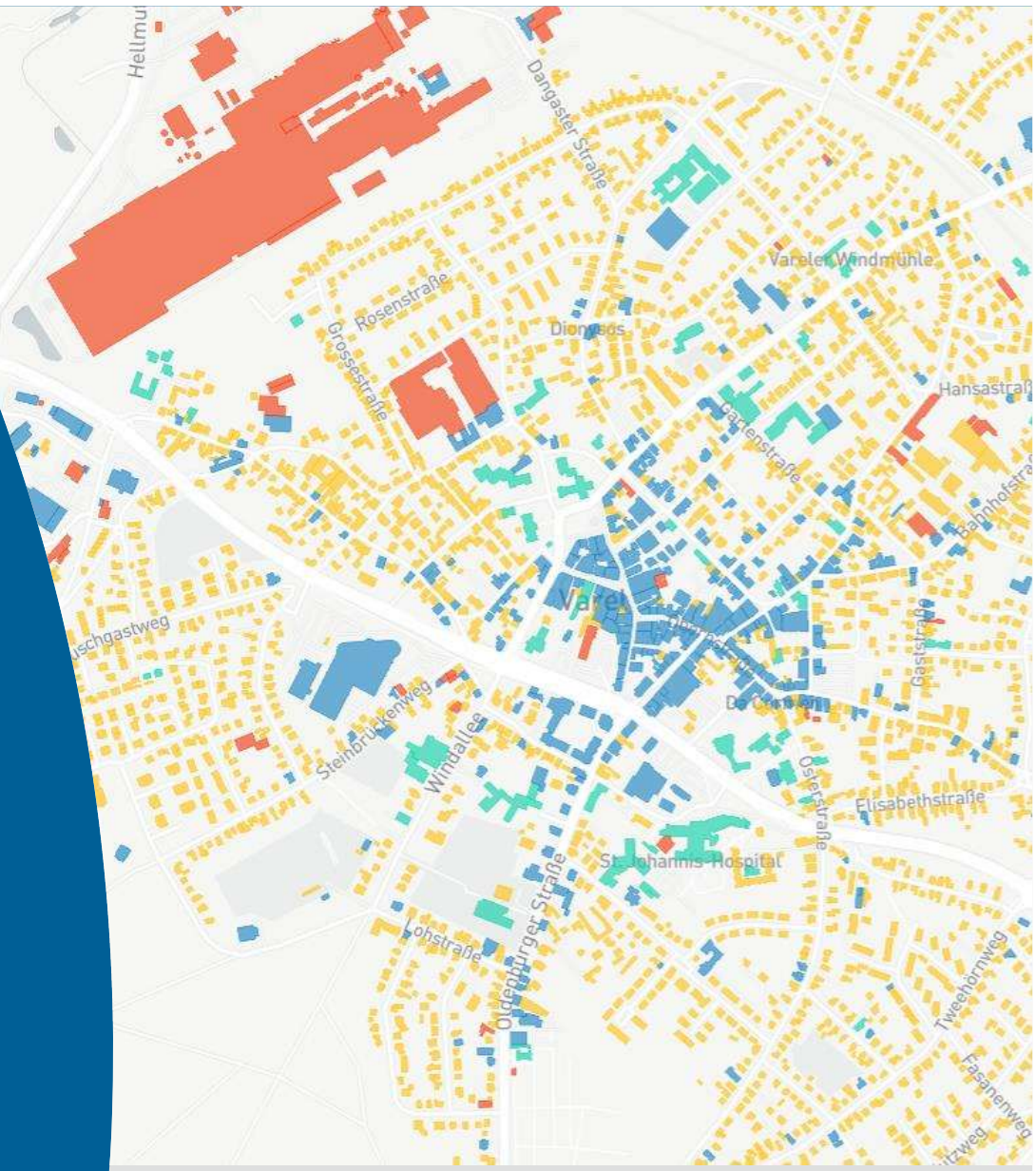
Umfangreiche Freiflächen-Potenziale (techn. Sicht)  
 → Abgleich mit Restriktionsflächen der Kommune

**EWE**netz

# Ausblick

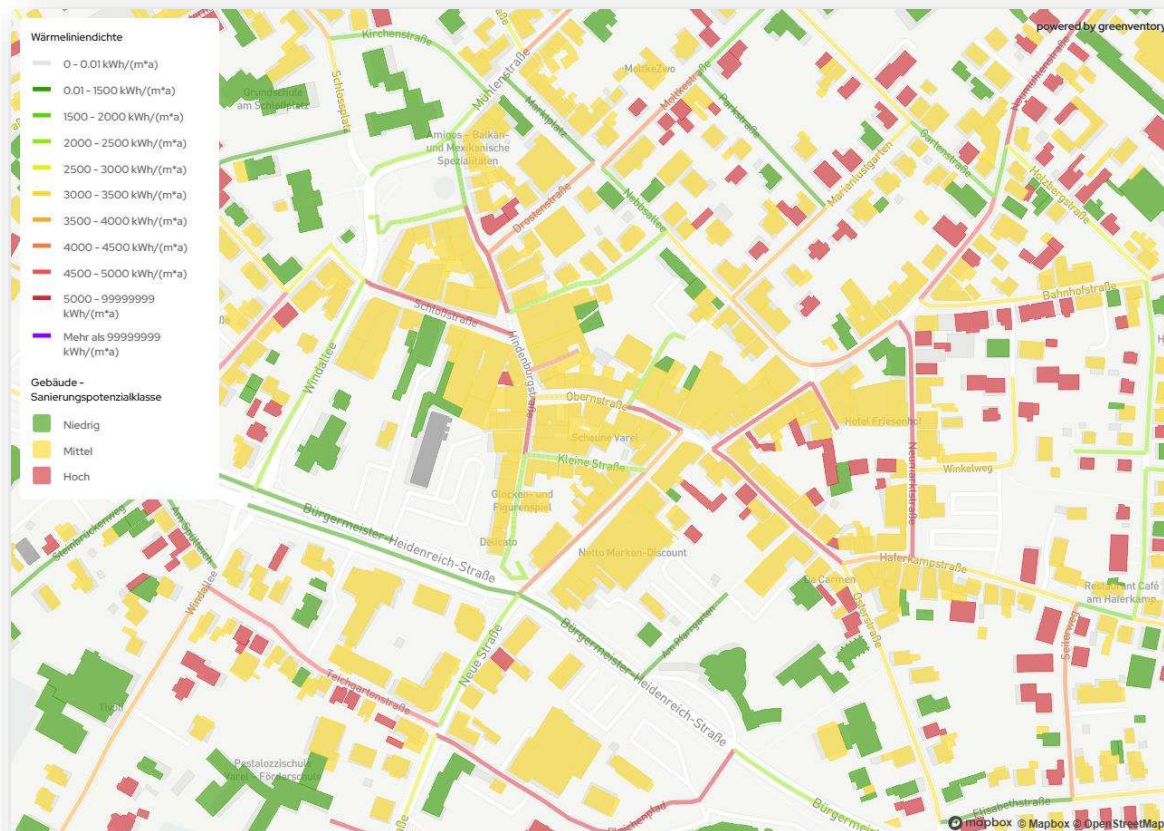
Was sind die nächsten Schritte?

KWP Stadt Varel | Zwischenstandspräsentation | EWE NETZ GmbH | Dokumentenstatus: Final | Klassifizierung: Öffentlich



# Im Fokus der Wärmeplanung: Wärmenetzzeignungsgebiete

## Begriffsdefinition und Vorgehen



### Eignungsgebiete

- **Bewertung der Gebietsentwicklung nach Sanierungsquoten**  
Festlegung von Sanierungsquoten (Status quo 0,7% pro Jahr)
- **Konzentration des Energiebedarfs**  
Festlegung von Ausprägungen z.B. Wärmeliniendichte: > 2500 kWh/(m²\*a)
- **Idealerweise ist eine Energiequelle gegeben**  
Abwärme oder regenerative Energien

### Einordnung

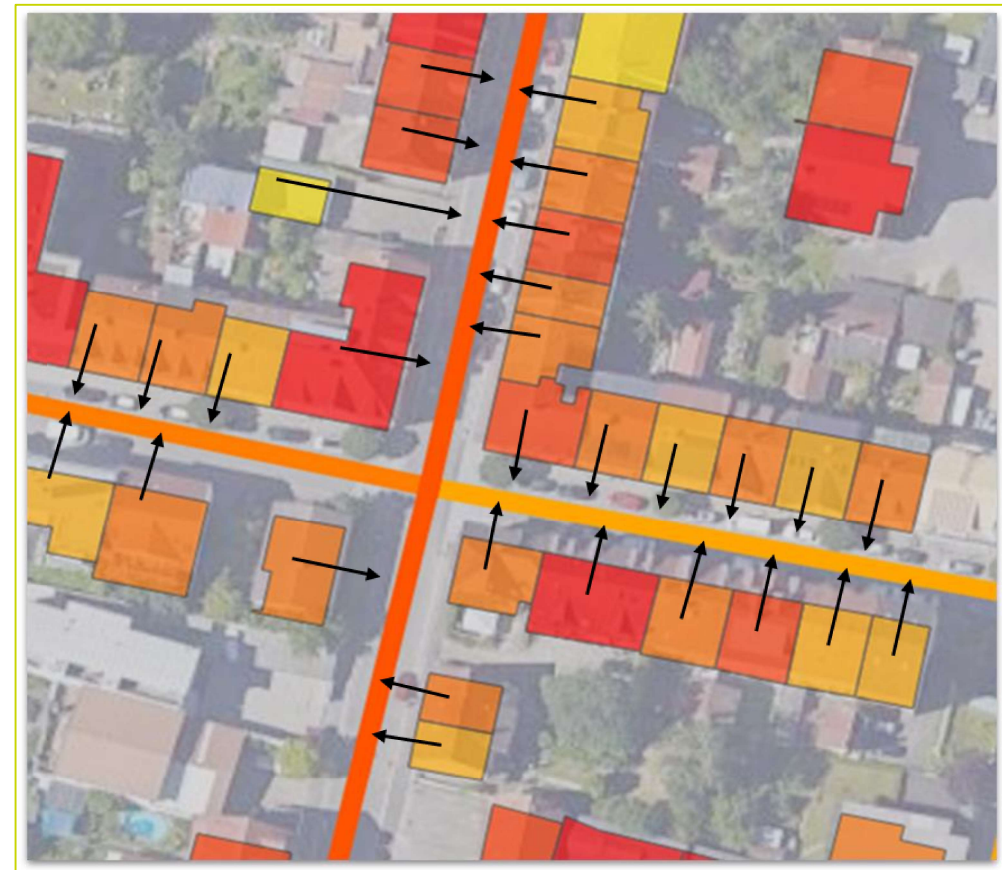
- **Keine finale Entscheidung durch KWP**  
Studie/Machbarkeitsstudie folgt auf KWP-Maßnahme  
Aktuell: hohe Investitionskosten / niedrige Gaspreise  
Wirtschaftlichkeit häufig nicht kurzfristig gegeben  
Keine rechtliche Bindung

# Identifikation von potenziellen Wärmenetzen

Wärmelinien dichte liefert eine Aussage zum Energiebedarf

## Wärmelinien dichte

- Wärmelinien dichte [ $\text{kWh}/(\text{m} * \text{a})$ ]:  
Notwendige Wärmemenge [ $\text{kWh}/\text{a}$ ] bezogen auf die Länge [ $\text{m}$ ]
- Je höher die Wärmelinien dichte, um so höher ist der notwendige Energiebedarf
- 3 Szenarien mit unterschiedlichen Untergrenzen:
  - Niedriger Wärmebedarf =  $2.000 \text{ kWh}/(\text{m} * \text{a})$
  - Mittlerer Wärmebedarf =  $3.000 \text{ kWh}/(\text{m} * \text{a})$
  - Hoher Wärmebedarf =  $4.000 \text{ kWh}/(\text{m} * \text{a})$



**Vielen Dank.**

***EWE*netz**