Stadt Varel

Landkreis Friesland

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sonderbaufläche „Nordsee Kuranlage Deichhörn/ Sandkuhle“ Ortschaft Dangast

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

März 2015

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

2 RECHTSGRUNDLAGEN.....3

3 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 3
3.1 Änderungsbereich.....3
3.2 Ziele der Raumordnung.....4
3.3 Beschreibung des Gesamtvorhabens Kuranlage /ehemalige Sandkuhle 7

4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME 8

5 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....9

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG.....10
6.1 Relevante Abwägungsbelange.....10
6.1.1 Raumordnerische Belange.....10
6.1.2 Verkehrliche Belange 10
6.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz / Verschattung ...12
6.1.4 Belange von Natur und Landschaft.....15
6.1.5 Belange der Wasserwirtschaft.....16
6.1.6 Belange des Bodenschutzes/ Altlasten.....17
6.1.7 Belange der Denkmalpflege und Archäologie.....18
6.1.8 Belange des Deichschutzes 18
6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 18
6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB 19
6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB.....20
6.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB.....21

7 ERGÄNZENDE ANGABEN.....22
7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....22
7.2 Ver- und Entsorgung 22
7.3 Daten zum Verfahrensablauf.....22

TEIL II: UMWELTBERICHT 23

1. EINLEITUNG 23
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans 23
1.2 Ziele des Umweltschutzes 24
1.3 Belange des besonderen Artenschutzes 27

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 30
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 30
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 36
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 36
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 39
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 43

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 43
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 43
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 44
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 44

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Nordseebad Dangast in der Stadt Varel ist einer der Schwerpunktorte für den Fremdenverkehr an der ostfriesisch-friesischen Küste. Die aktuell ca. 550.000 Übernachtungen (Stand 2013) unterstreichen diese Bedeutung. Neben den beiden großen Campingplätzen werden die Übernachtungsangebote durch Privatvermieter sichergestellt, die in überwiegend kleinen Einheiten Quartiere anbieten. Defizite im Angebot ergeben sich teilweise in der Modernität und in der Breite des Angebotes.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast auf den Flächen der ehemaligen Kuranlage sowie der südlich angrenzenden Sandkuhle eine Bebauung für hochwertige Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für das Dauerwohnen zu ermöglichen. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die östlich angrenzende Mutter-Kind-Klinik (Friesenhörn Nordsee-Kliniken) eröffnet werden. Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Tourismusstandortes Dangast. Sie soll der Verbesserung der Angebotssituation und der Anpassung an eine veränderte Nachfragesituation dienen und damit zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades insgesamt beitragen. Durch die Bereitstellung von unterschiedlichen Formen des Freizeitwohnens wird das Angebotsspektrum an attraktivem Freizeitwohnraum erweitert und somit auch für ein evtl. geändertes Publikum attraktiv gestaltet.

Das Freizeitwohnen wird durch die Bereitstellung eines maximal bis zu 20 % Anteils an Dauerwohnungen im Plangebiet ergänzt. Bedingt durch die jahreszeitlich oftmals unzureichende Ausnutzung bzw. Belegung von Ferienwohngebieten entstehen sog. „Rolladensiedlungen“, die sich wenig attraktiv für die verbliebenen Nutzer darstellen, eine unsichere soziale Wirkung hervorrufen und zudem für die Infrastruktureinrichtungen in den Ferienorten wenig zuträglich sind. Dieser meist negativen städtebaulichen Wirkung möchte die Stadt Varel in Zusammenhang mit einem Investor für die zentrale Fläche des Sondergebietes durch die Bereitstellung von Dauerwohnungen entgegensteuern.

Im Vorfeld des Verkaufs der ca. 6,5 ha großen innerörtlichen Freifläche war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Das Konzept sieht zum einen eine deutliche Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast vor. Bislang musste die Stadt Varel jährlich ein erhebliches Defizit des Eigenbetriebes aus dem laufenden Haushalt abdecken. Dies ist angesichts der extrem angespannten Haushaltslage der Stadt auf Dauer nicht mehr möglich. Zum anderen soll mit der Umsetzung des Konzeptes ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der die Zukunftsfähigkeit des Ortes sichern soll.

Das Konzept besteht aus den wesentlichen Elementen:

- Konzentration der touristischen Infrastruktur und der Kurverwaltung durch den Neubau des Weltnaturerbeportals unmittelbar am Strand,
- Erhöhung des städtischen Deichs am Meerwasserquellbad,

- Veräußerung des von der Kurverwaltung nicht mehr benötigten Geländes der Kuranlage Deichhörn sowie der angrenzenden Sandkuhle,

- Verbesserung der Angebotssituation für Feriengäste in quantitativer aber auch v.a. qualitativer Sicht durch Schaffung einer attraktiven Ferienwohnanlage.

Das erforderliche Bieterverfahren für die Veräußerung der Flächen wurde durchgeführt, die nun folgende Bauleitplanung ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Absicherung der gewünschten Entwicklungsabsichten zu ermöglichen.

Per Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung dieser Flächen formuliert. Hierzu gehören:

- Der Charakter/ Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.
- Die fußläufige Querung und Erreichbarkeit der nördlichen Erholungsflächen am Deich sowie den Zentrumsbereich von Dangast ist sowohl in Nord/Süd als auch in Ost/West-Richtung durchgängig gegeben.
- Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.
- Die Baudichte/ Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen.
- Die verkehrliche Erschließung ist in die Planung einzubeziehen.
- Eine ökologische Bauweise ist als Standard festzuschreiben.
- Öffentliche Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) sind vorzuhalten.
- Die Ausprägung Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität ist vorzusehen.

Gleichzeitig wurden seitens der Ausschreibung zwingende Vorgaben zur Grundflächenzahl, den Gebäudehöhen und den maximal zulässigen Vollgeschossen gegeben.

Ein wesentliches Ziel des Vorhabens ist es zudem die Qualität des touristischen Angebotes an eine zeitgemäße Nachfrage in der Tourismusbranche anzupassen und ein attraktives Angebot bereitzustellen, welches sich in seiner Gesamtwirkung positiv auf den Ort auswirkt. Die im Vorhaben vorgesehenen unterschiedlichen Angebote an attraktiven Ferienwohnungen sowie Ferienhäusern im Segment des Einzel- und Doppelhauses sind in Varel-Dangast in dieser Art und Ausprägung nicht ausreichend vorhanden und ermöglichen insgesamt eine Verbreiterung der gegebenen Angebotsqualitäten. Gemäß den Zielen der informellen Dorferneuerungsplanung berücksichtigt dieses Projekt eine Balance zwischen Tradition und Moderne. Die vorgesehenen Angebotsformen des Ferienwohnens stellen eine Ergänzung des vorhandenen touristischen Bestandes dar. Zeitgemäße Wohn- und Übernachtungsformen sind auch in stark traditionsgebundenen Ortslagen erforderlich, um einen Tourismusstandort dauerhaft zukunftsfähig zu gestalten.

Insbesondere auch die Vermarktung des neuen Wohnraumes soll über das Internet erfolgen und die örtlichen Anbieter nicht beeinflussen.

Die gewählte Lage des Vorhabens beansprucht eine innerörtliche Freifläche, die besonders im Rahmen der Dorferneuerung seitens der Bürger eine hohe Bedeutung für die Attraktivität des Ortes und die Qualität des Kurortes hat. Aufgrund der eingangs erläuterten u.a. auch finanziel-

len Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Varel unter Berücksichtigung der ökologischen Bestandssituation dazu entschlossen, diese zentrale Freifläche einer anderen Nutzung zuzuführen. Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene ökologische Gutachten beauftragt, um eine artenschutzrechtliche Gesamtbewertung dieser Fläche zu ermitteln, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten. Das Gutachten hat kein den Zielen der Vorhabenplanung grundsätzlich entgegenstehendes Ergebnis ergeben. Die Bedeutung dieser Grünfläche als öffentlicher Freiraum wird durch die Vorhabenplanung explizit durch eine an verschiedenen Stellen aufrecht erhaltene Durchgängigkeit des Gebietes berücksichtigt. Das Vorhaben ist im Konzept durch eine Freiflächenplanung geprägt, die neben Aufenthaltsqualitäten auch Raum für Spiel, Kunst und Ökologie bietet.

Das vorliegende Gesamtkonzept des Vorhabens entspricht im Wesentlichen den geforderten städtebaulichen Vorgaben. Im weiteren Planverfahren werden sich auf Ebene der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne auf einzelnen Teilflächen noch Unterschiede hinsichtlich der Grundflächenzahlen ergeben, die jedoch in Summe auf das Gesamtprojekt bezogen wieder ausgewogen und ausschreibungskonform sind.

Der vorliegende Bauleitplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Teils der verkauften Fläche schaffen.

2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuellen Fassung.

3 Planungsrahmenbedingungen

3.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben der Kuranlage Deichhörn mit Kurverwaltung, dem Kurpark, dem Kursaal, Sportflächen (Minigolf und Tennis), Grünflächen mit öffentlichen Wegen, Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen, einen Teich mit Rückhaltefunktion auch einen bewirtschafteten Besucherparkplatz.

Es handelt sich überwiegend um eine zentrale, mittig im Ort gelegene Freifläche mit wichtigen Wegeverbindungen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung. Die unbebauten Bereiche bieten eine Naherholungsfunktion.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Fassung von 2012

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehoben, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z.B. Gymnasien, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen.

Der Jadebusen ist Teil eines großräumigen Natura 2000 Gebietes.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

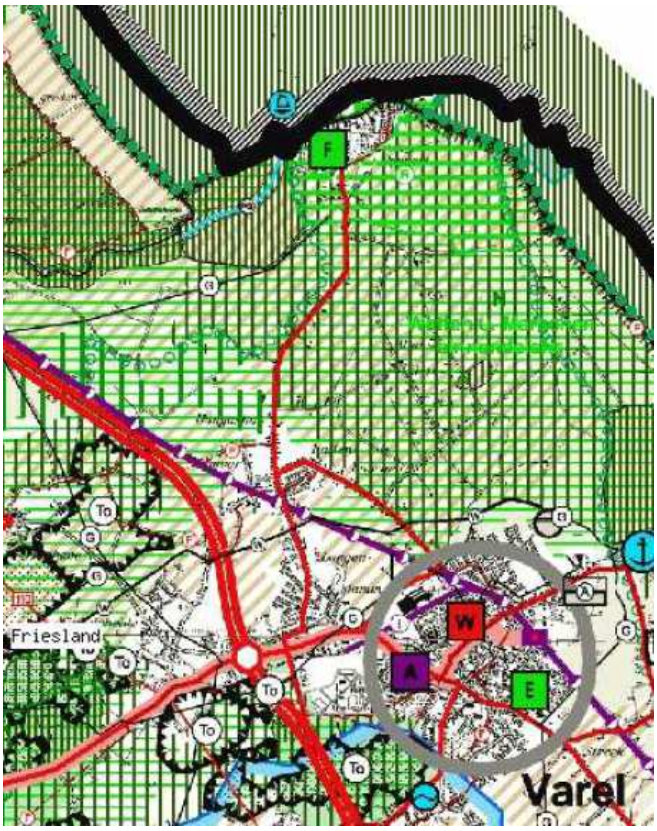
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Dem Ortsteil Varel-Dangast ist die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr zugeordnet. Mit der ergänzenden Darstellung des Sportboothafens erhält der Standort eine Gewichtung in Richtung Freizeit und Erholung.

Der Landkreis Friesland bereitet derzeit die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms vor. Ein Vorentwurf existiert bislang noch nicht.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich direkt an der Küste am Jadebusen und somit in einem touristischen Standort mit einem Sportboothafen sowie ausgedehnten Natur- und Landschaftsschutzdarstellungen. So ist der gesamte Landschaftsbereich südlich der Küstenlinie als Vorsorgegebiet oder auch Vorranggebiet für Natur und Landschaft als auch in Überlagerung mit einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung dargestellt.

Das eigentliche Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches. Die Haupterschließungsstraße erreicht Dangast von Süden aus und wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche „Ferienwohnen und Wohnen“ sowie auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung mit der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten im Sinne von „Ferienwohnen/ Wohnen/ Kurbetrieb“ trägt zur Sicherung der raumordnerischen Funktion der Erholung und der herausragenden touristischen Bedeutung des Standortes Varel-Dangast bei.



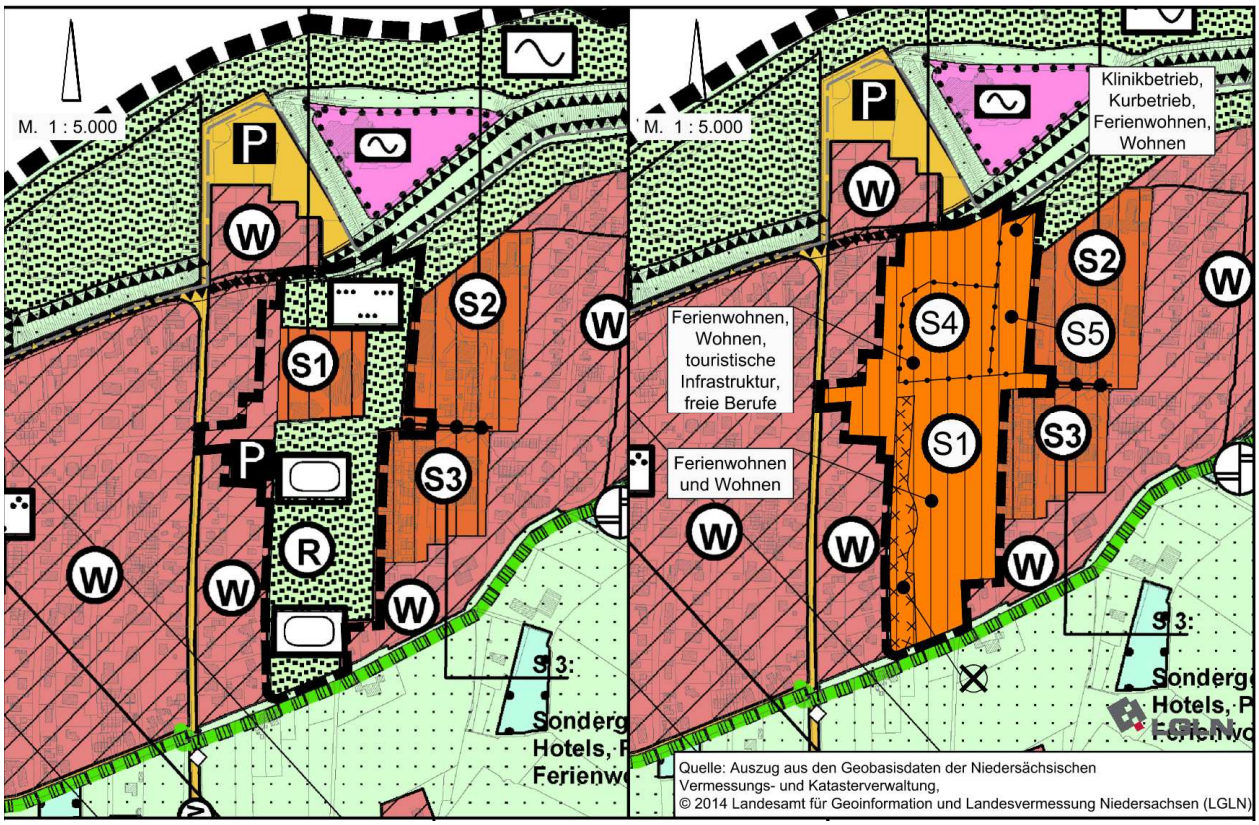
Flächennutzungsplan

Die Flächen der Neuaufstellung des gesamten Planbereiches des Projektes „Nordsee Kuranlage Deichhörn“ werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel (2002) überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kuranlage sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park/Kurpark dargestellt. In die Grünanlage integriert sind Flächendarstellungen für Sportanlagen und eine Regenrückhaltung. Die bestehende Stellplatzanlage südlich des alten Deichs im Westen der Grünfläche ist gemäß ihrer heutigen Nutzung als Parkplatzfläche dargestellt.

Im Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Osten des Plangebietes befinden sich weitere Sonderbauflächen mit einem touristischen und medizinischen Schwerpunkt und Wohnbauflächen.

Den formulierten städtebaulichen Zielen zufolge muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den geänderten Nutzungskatalog angepasst werden, damit die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung die Realisierung der Ziele konkret ermöglicht.

Im Entwurf ist die Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen, die entsprechend des detailliert formulierten Nutzungskataloges der Vorhabenbeschreibung sowie der weiteren formulierten Flächennutzungen (Klinik, Kurbetrieb) bereits vorgegliedert ist. Mit den getroffenen Darstellungen lassen sich die geplanten Nutzungen Ferienwohnen, Wohnen und Kurbetrieb mit den begleitenden Nutzungen eines Klinikbetriebes planungsrechtlich realisieren.



Flächennutzungsplan 2006

FNP 23. Änderung Flächennutzungsplan, Entwurf, März 2015

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 69.590 m². In einem ergänzenden Planschritt wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ im Parallelverfahren aufgestellt, der für den ersten beabsichtigten Realisierungsabschnitt die gewünschten Entwicklungsabsichten hinsichtlich einer touristischen Aufwertung detailliert beschreibt und planungsrechtlich festsetzt.

Bebauungsplan

Das bisherige Planrecht für die Flächen wird über den Bebauungsplan 61 gebildet, der Festsetzungen für ein Sondergebiet Nordseekuranlage Deichhörn, auf Teilbereichen westlich hiervon für ein Allgemeines Wohngebiet trifft. Die bestehende Grundflächenzahl ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Zur Realisierung einer andersartigen und dichteren Bebauung dieses Geländes ist die Anpassung des Planrechts (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) erforderlich, da die beabsichtigte Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht mit dem bestehenden Planrecht vereinbar sind. Zur auf das geplante und abgestimmte Vorhaben angepassten planungsrechtlichen Absicherung wird neben der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes auch das Verfahren der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne gewählt. In einem ersten Schritt wird der nördlichste Flächenbereich des Gesamtkonzeptes an die Planungsabsichten angepasst. Aktuell führt die Stadt Varel das Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A „Deichhörn-Nord“ durch. Die attraktive Lage entlang der Deichlinie bedingt eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema Wasser, Küste und Landschaft.

3.3 Beschreibung des Gesamtvorhabens Kuranlage /ehemalige Sandkuhle

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Straße bzw. Wegeverbindung „Am Alten Deich“ in zwei Abschnitte gegliedert. Im zentralen Bereich direkt nördlich dieser Straße befindet sich die Kuranlage Deichhörn, mit dem Dangasthaus, einem Mehrzweckgebäude mit einem Veranstaltungssaal und Gastronomie für die unterschiedlichsten Veranstaltungen.

Besondere Thematiken und Merkmale der Ortschaft Dangast wie der Skulpturenpfad, das Ensemble aus Kurhaus, Pegelhaus und Sielbauwerk werden gestalterisch aufgegriffen und durch die Freiraumplanung in das Ferienquartier einbezogen. Hierbei wird großer Wert auf eine Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit des Quartiers gelegt. Wasserflächen, die in der Wegeführung in nord-südlicher Richtung erreichbar gemacht werden, erweitern das Erlebnis. Aufweitungen in der Wegeführung laden zum Verweilen ein und/oder können durch Skulpturen oder temporäre Ausstellungen den Skulpturenpfad ergänzen. Die bestehenden attraktiven Orte in Dangast werden mit den neuen Themen verknüpft; dadurch ergeben sich neue Wegebeziehungen in Form von Rundgängen.

Die zukünftige Bebauung wird in Bauabschnitten realisiert, die sich zudem auch von der Struktur her unterscheiden. Entlang der Deichkante formulieren fünf mehrgeschossige Gebäude die Silhouette entlang der Deichkante. Der Villentyp präsentiert sich giebelständig zum Jadebusen und wird auf der Westseite mit einem modernen Annex ergänzt. Die Hauptgebäude werden zwei- bis dreigeschossig ausgebildet, wobei das Gebäude Haus Nr. 1, welches direkt an die westlich befindliche Wohnbebauung angrenzt, zweigeschossig ausgebildet wird. Die niedrigere Gesamthöhe des Hauses 1 wird sich somit günstig auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse in diesem Bereich des Plangebietes auswirken. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung entspricht der benachbarten baulichen Struktur.

Die Gebäude werden jeweils von Osten aus über kleine private Stichwege erschlossen. Fast alle Wohnungen der Häuser 1 bis 5 werden über einen zugeordneten Anbau einen Außenbereich erhalten.

Die südlich davon liegende Gebäudegruppe zur Kuranlage Deichhörn ordnet sich um den Platz am Kursaal herum an. Eine Gebäudeabfolge aus vier Bausteinen fügt sich zwischen dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude ein. Die Haustypen richten sich giebelständig zur Platzsituation aus und stellen Raum für 38 Wohnungen zur Verfügung.

Die Topographie in der Sandgrube fällt über Böschungen um mehrere Meter ab. Die hieraus entstehenden Randbereiche in Hanglagen bleiben durch die Bestandsgehölze eingefasst.

Das bestehende Gewässerbiotop wird in diesem Abschnitt um weitere Wasserflächen ergänzt. Das Wechselspiel aus der Topographie, der Wasserflächen, der mäandrierenden Wegeführung und der Bebauung erzeugt eine Vielfalt von räumlichen Situationen. Hierin eingefügt werden Gruppen von ein – bis zweigeschossigen Ferienhäusern mit großzügigen Terrassen, die zu den Wasserflächen ausgerichtet sind und Raum für 88 Wohnungen ermöglichen.

Ein Turmhaus in Anlehnung an das Sielbauwerk in Dangast ist ein besonderer Akzent in der Sandgrube. Diese Wohnungen werden sowohl von der Saphuser Straße sowie von der Sandgrube erschlossen. Die obere Wohnung kann direkt über eine Brücke erreicht werden. Einzelne

Ferienhäuser werden zu Doppelhäusern zusammengefasst. Der Haustyp spielt mit der Analogie von Bootshäusern, die sich in der Regel mit großen Öffnungen zum Wasser ausrichten.

Städtebauliche Daten für das Gesamtkonzept

Insgesamt sind ca. 172 Wohnungen (Stand Januar 2015 - davon mit einem Mindestanteil von 80 % Ferienwohnungen) vorgesehen, die nach folgendem Schlüssel den einzelnen Abschnitten zugeordnet werden können:

Deichkante	=	46 Wohnungen (B-Plan Nr. 212A „Deichhörn-Nord“)
Deichhörn	=	38 Wohnungen
Am alten Deich		
im Übergang zur Sandgrube	=	25 Wohnungen,
Sandgrube	=	63 Wohnungen

Für das gesamte Areal müssen 189 Stellplätze vorgesehen werden. Gemäß dem einzuhaltenden Stellplatzschlüssel sind die folgenden Anzahlen von Stellplätzen im Minimum nachzuweisen:

34 Dauerwohnungen x 1,5 (= 20 % x 1,5) = 51 Stellplätze

138 Ferienwohnungen x 1,0 (= 80 % x 1,0) = 138 Stellplätze

Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung können 216 Stellplätze im gesamten Plangebiet realisiert werden. Somit verbleiben 27 Stellplätze, die dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können.

Diese Anzahl wird in Summe für den dauerhaften und konfliktfreien Betrieb der öffentlich zugänglichen Einrichtungen bei Veranstaltungen, die über den Regelbetrieb hinausgehen, nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen bereitgestellt werden müssen.

4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Das Areal erstreckt sich im Norden vom Deich über die Kuranlage selbst, den im Osten und Westen verlaufenden Rad-/ Fußweg und die sich hieran südlich anschließenden Bereiche der ehemaligen Sandkuhle mit den bestehenden Freizeitflächen und Grünanlagen bis zur Straße „Auf der Gast“ im Süden.

Die Kuranlage befindet sich als zentraler Punkt inmitten des Plangebietes und wird neben einer Platzsituation von weitreichenden Grünflächen mit älterem Gehölzbestand begleitet. In diese parkartige Grünanlage integriert sind Freizeit- und Sportanlagen, Spielplatzbereiche sowie Flächen für eine Regenrückhaltung.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein derzeit als Grünfläche genutztes Areal, welches für Erweiterungsbauten der östlich gelegenen Mutter-Kind-Klinik bereitgestellt werden soll.

Im Plangebiet befinden sich nördlich und südlich der Straße „Am alten Deich“ zwei Stellplatzflächen, in fußläufiger Erreichbarkeit werden diese Flächen durch eine große Stellplatzanlage am Dangaster Quellbad ergänzt.

Die umfangreichen Rasenflächen sind im Norden durch Einzelbäume und Gehölzgruppen gekennzeichnet, die mit einem Wegenetz durchzogen sind. Die südlich der Kuranlage befindlichen Freiflächen liegen in einer Senke/ Kuhle, die durch einen Bodenabbau entstanden ist. Hierin integriert sind neben einem Gewässer auch Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Minigolfplatz, Tennisplätze sowie Spazierwege und Spielflächen.

Die randlichen Böschungen sind fast ausschließlich flächig mit Gehölzen bestanden und bilden so eine Rahmung des Geländes.

Die baulichen Strukturen in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches sind von einer im Wesentlichen durch Ferienwohnen bestimmten Wohnform geprägt. Es dominieren ein bis zweigeschossige Gebäude, die sich in z.T. sehr engen benachbarten Anordnungen befinden. Entlang der Saphuser Straße befinden sich auf größeren Grundstücken Einfamilienhäuser mit Gartenbereichen. Zur Deichkante steigen die Geschossigkeiten der Gebäude vereinzelt bis auf drei Vollgeschosse an.

Nördlich der Deichlinie befinden sich Freizeiteinrichtungen, wie der Campingplatz und das Quellbad mit den begleitenden umfangreichen Stellplatzflächen.

5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen wird der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der zusätzlichen Unterteilung in SO1, SO4 und SO5 dargestellt. Die gewählte Nummerierung ist als Ergänzung der bestehenden nicht überlagerten Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu verstehen, die bereits Gebietsnummer SO2 und SO3 aufweisen.

Das Sonstige Sondergebiet SO1 ermöglicht mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ die Errichtung von Gebäuden für das Ferienwohnen sowie untergeordnet auch dem Wohnen, die dauerhaft, d.h. als Erst- und/oder Zweitwohnung genutzt werden können. Diese Nutzung für das Dauerwohnen ist dem Ferienwohnen vom Mengenansatz deutlich untergeordnet, da der städtebauliche Schwerpunkt in einer touristisch geprägten Ausrichtung des Gebietes liegen soll. Der Investor hat ein entsprechendes Konzept vorgelegt, welches mit den getroffenen Darstellungen realisierbar ist.

Im Sonstigen Sondergebiet SO4 werden die vorgenannten Nutzungsarten Ferienwohnen, Wohnen um den Nutzungskatalog der touristischen Infrastruktur sowie um die freien Berufe ergänzt. Somit sind der Betrieb des Kursaals mit einer begleitenden Gastronomie sowie den Veranstaltungsflächen auch die Ansiedlung kleinerer Läden zur touristischen Versorgung des Gebietes sowie eines Arztes bzw. gesundheitlich geprägten Dienstleistung planungsrechtlich abgesichert. Dieser erweiterte Nutzungskatalog des SO4 bleibt auf den zentralen Bereich des Plangebietes beschränkt.

Im östlichen Bereich der Änderungsfläche befindet sich das Sonstige Sondergebiet SO5 mit der besonderen Zweckbestimmung Kurklinik, Kurbetrieb, Ferienwohnen und Wohnen und bereitet die Ansiedlung und Realisierung von Klinikflächen mit begleitenden Nutzungen planungsrechtlich vor. Zur langfristigen Absicherung einer möglichen touristischen Umnutzung werden ergänzend auch das Ferienwohnen und Wohnen dargestellt.

Mit den getroffenen Darstellungen ist die Absicherung der touristischen Realisierung des beschriebenen Tourismuskonzeptes im Bereich der ehemaligen Kuranlage und des benachbarten Klinikbereiches gesichert.

Gemäß einigen Hinweisen Vareler Bürger hat die Stadt Varel ergänzende Bodenuntersuchungen im Bereich der westlichen Böschung der ehemaligen Sandkuhle beauftragt, die in einem ersten Ergebnis an 4 Stellen Fremdstoffe im Boden nachgewiesen haben; die genauen Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren nach Vorlage in die Planunterlagen eingestellt. In einem ersten Schritt wird die betroffene Fläche vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Entsprechend der genauen Ergebnisse werden die Planunterlagen im weiteren Verfahren ggf. angepasst.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung

6.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.1.1 Raumordnerische Belange

Die Planung zur Förderung der touristischen Attraktivität von Dangast und Steuerung der Fremdenbeherbergung entspricht den Entwicklungszielen der übergeordneten Raumplanungsprogramme des Landes (2012) sowie des Landkreises Friesland (2014). Die mit dieser Planung beabsichtigte Steuerung von Ferienwohnen und Dauerwohnen dient auch der Minimierung der Inanspruchnahme von Freiräumen im Außenbereich und geht somit mit den Belangen der Raumordnung in Einklang.

6.1.2 Verkehrliche Belange

Das Änderungsgebiet ist über das öffentliche Straßenverkehrsnetz mit den Straßen Edo-Wiemken-Straße, von hier abgehend über die Straßen Auf der Gast, Saphuser Straße sowie Am Alten Deich gut erreichbar.

Inwiefern die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz haben wird, wurde im Vorfeld der bauleitplanerischen Bearbeitung gutachterlich untersucht. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht[1],[2].

In diese Betrachtung sind die möglichen Fahrten für das Sonstige Sondergebiet SO5 „Klinik und Kurbetrieb“ noch nicht eingeflossen. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt geplanterweise

1 Verkehrserhebung Dangast, Stadt Varel, Ingenieurbüro IST, Schortens, August 2013

2 Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens Januar 2015

von Süden aus über die Straße „Auf der Gast“ mit Anbindung von der „Dauenser Straße“ und dem Weg „Am Alten Deich“ aus, so dass sich die zukünftigen Mehrverkehre am südlichen Knotenpunkt nach Osten abspalten und die in Rede stehenden Gebiete beidseitig der Edo-Wiemken-Straße nicht zusätzlich durch die Verkehre des geplanten Klinikbetriebes belastet werden. Eine genaue verkehrliche Begutachtung erfolgt in dem zugeordneten Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 214.

Für das geplante Vorhaben in der Kuranlage /Sandkuhle zeigt die Auswertung der Verkehrsdaten für die Edo-Wiemken-Straße eine Belastung von ca. 500 bis 700 Kfz pro Tag mit ca. 1.100 Kfz für den Sonntag als Spitzenbelastung. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Diese Aussage gilt für alle Straßen in Dangast und ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am ausgeprägtesten.

Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen insbesondere in den Ferienzeiten Niedersachsen/ NRW zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auch an den Sonntagen auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes macht die Verkehrsuntersuchung mehrere Verbesserungsvorschläge (Einrichtung Links-Abbiegespur, Steuerung Signalanlage, Umgestaltung der Verkehrswege zur Trennung der Teilnehmer), die im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Stellplatzbelegung zeigt in der Auswertung, dass insbesondere am Sonntag durch die Tagesgäste eine 70 – 90 % ige Auslastung aller bestehenden Parkplatzflächen erreicht wird wobei der Mittagszeitraum hierfür maßgeblich ist.

Durch das beschriebene Vorhaben (Stand Januar 2015) kommen ca. 172 Wohneinheiten mit knapp 600 Betten hinzu bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3-4 Personen pro Einheit. Für die Annahme der Gesamtbelastung wurden neben den touristischen Verkehren auch die Lieferverkehre für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit berücksichtigt. Für das Berechnungsszenario wird vom Maximalfall ausgegangen, d.h. der Bettenwechsel im Gebiet zu 100% mit 1 – 1,2 Pkw pro Wohnung. Dabei wird der Anreisezeitraum zu fast gleichen Anteilen auf den Tagzeitraum verteilt wohingegen der Abreisezeitraum zu 85 % in den Nachmittagszeitraum gelegt wurde.

In einer ersten überschlägigen Zusammenfassung kommt der Gutachter zu einer zusätzlichen Gesamtbelastung von 474 Kfz pro Tag und ca. 187 Kfz in der Spitzenstunde.

Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt.

Durch das Planvorhaben werden die verkehrlichen Belange nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz / Verschattung

Verkehrslärm/ gewerblicher Lärm

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten[3] zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben.

Dabei galt es die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Bestandsbetriebes (Nordsee-Kuranlage) und der umliegenden Verkehrswege zu ermitteln und mithilfe einer Prognoseberechnung festzustellen, ob die Richt- und Orientierungswerte der TA-Lärm bzw. DIN 18005 an den nachbarschaftlichen Gebäuden eingehalten werden können und ggfl. Lärmminderungsmaßnahmen vorzusehen.

Gleichwohl ist die Belastung der geplanten Gebäude (Ferienwohnen und Wohnen) durch die Zufahrtsverkehre auf den Wohnwegen zu untersuchen und die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude zu berechnen.

Die auf dem Gelände vorhandene gewerbliche Nutzung des Kurbetriebes besteht aus einem Kursaal, der für Veranstaltungen genutzt wird sowie einem Restaurationsbetrieb und ergänzenden Dienstleistungen. Zum heutigen Zeitpunkt kann es durch den Betrieb der Kuranlage (Kursaal und Restaurant), je nach Intensität der Nutzungen, bereits zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der umliegenden Wohnnachbarschaft kommen.

Der Änderungsbereich gliedert sich im Entwurf in vier Bereiche, die in zeitlich aufeinander folgenden Abschnitten zeitnah für das Ferienwohnen und Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen. Ergänzend werden die bestehenden Stellplatzflächen an der Saphuser Straße in die Betrachtung eingestellt.

Der nördliche Bereich wird über die Straße Am Alten Deich und von dort aus über einen Wohnweg erreichbar sein. Der südlich davon befindliche Teil ist über eine Zufahrt von der Straße Auf der Gast erreichbar. In der Nähe des Plangebietes befinden sich ebenfalls Stellplatzanlagen.

Eine Durchfahrtmöglichkeit für den Durchgangsverkehr von Süden über die Saphuser Straße aus wird in Höhe der bestehenden Stellplatzanlage durch eine Schrankenanlage bzw. an entsprechenden Punkten über Poller ausgeschlossen.

Der südlich der Straße Am Alten Deich liegende Gebietsteil wird ausschließlich von Süden aus erreichbar sein. Dieser Teil des Vorhabens befindet sich zudem ca. 3-4 Höhenmeter unterhalb des Straßenniveaus der Saphuser Straße. Die Saphuser Straße wird zur Sackgasse.

Aufgrund der verschiedenen störenden Geräuschquellen (Straßenverkehr und gewerbliche Anlagen) wurden zwei Beurteilungsverfahren angewendet. Gemäß TA Lärm wurden die gewerblichen Geräuschbelastungen des Kursaals, des Restaurants sowie der Dienstleistungen mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsfahrten berücksichtigt. Die TA Lärm galt es zudem zu berücksichtigen bei der Beurteilung des Parkplatzlärms der Neubebauung auf die umliegende Bestandswohnbebauung. In Bezug auf die Belastungen des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen gilt es die DIN 18005 zu berücksichtigen.

3 Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 30.01.2015

Dabei sind für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, gemäß der planungsrechtlichen Vorgaben mit dem Schutz eines Allgemeines Wohngebietes einzustufen, mit den folgenden Immissionsricht- und Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum.

Beurteilungszeiträume	Ferienhausgebiet/Wochenendhausgebiet/ Allgemeines Wohngebiet (TA Lärm / DIN 18005)
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	55 / 55
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	40 / 45

Die seitens des Gutachters festgelegten Immissionsorte berücksichtigen neben der direkten Bestandsnachbarschaft (Wohnen) auch maßgebliche zukünftigen (Wohn-) Gebäude im Plangebiet. Im Ergebnis der Prognoseberechnung wurden die folgenden Ergebnisse ermittelt.

Geräuschimmissionen nach TA Lärm:

Unter Berücksichtigung einer fortlaufenden Nutzung des Restaurants und den der zukünftigen Wohnnutzung zugeordneten Stellplätzen bestehen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Die derzeitige Nutzung des Kursaals für größere Festlichkeiten mit einer lärmintensiven musikalischen Untermalung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unzulässig, da Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB (A) an der geplanten, aber auch an der Bestandswohnbebauung auftreten. Eine Nutzung im Tagzeitraum ist dahingegen unkritisch sofern darauf geachtet wird, dass die nördlich befindliche Notausgangstür während einer Veranstaltung nicht zu Lüftungszwecken geöffnet wird.

Zur fortlaufenden Nutzung des Kursaals auch zu Nachtzeiten sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Zuge der Realisierung dem jeweiligen Bebauungsplan zugeordnet und planerisch gesichert werden bzw. ordnungsrechtlich angeordnet werden.

Die Nähe der geplanten sowie der Bestandswohnbebauung erschweren eine Nutzung des Kursaals für größere Festlichkeiten, machen diese jedoch nicht unmöglich.

Verkehrsbedingte Geräuschimmissionen nach DIN 18005

Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben.

Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches liegen, in direkter Nähe zur Straße „Auf der Gast“ mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen planerisch den jeweiligen Bauleitplänen zugeordnet und so gesichert. Die nachfolgende Abbildung ist dem schalltechnischen Gutachten entnommen und zeigt die Verteilung der Lärmpegelbereiche I bis IV.

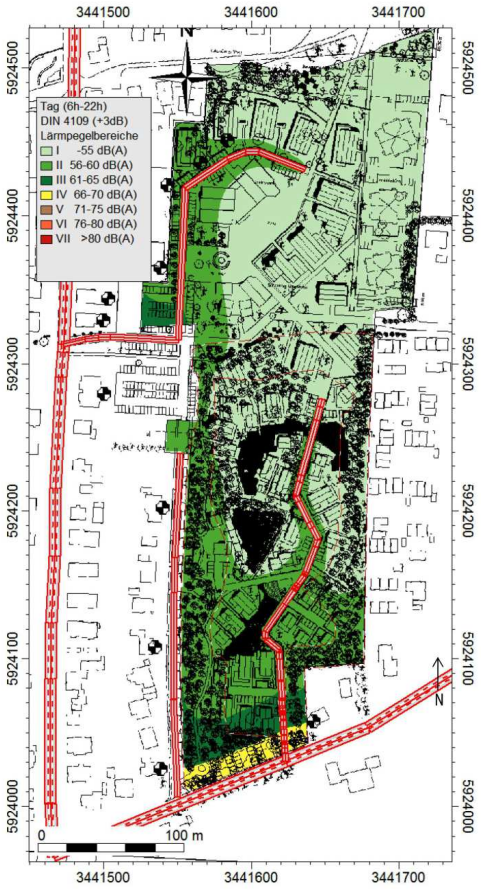


Abbildung 8: *Verlauf der Lärmpegelbereich im stärker belasteten Tagzeitraum in Form eines Immissionsrasters mit der Aufpunkthöhe von 4,8 m Oberkante Gelände (entspricht dem 1. Obergeschoss).*

Das schalltechnische Gutachten hat unter Darlegung von organisatorischen Schallschutzmaßnahmen wie auch unter der Maßgabe von textlichen Festsetzungen die Verträglichkeit dieses touristischen Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lärmminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ausreichend gewürdigt.

Verschattung

Zur Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen aufgrund einer, durch die Neubebauung bedingten, Verschattung der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft wurde im Zuge der Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ ein Verschattungsgutachten erstellt, um die möglicherweise entstehenden Veränderungen der Besonnungsverhältnisse darzulegen und einer Abwägung zuzuführen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine speziellen Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen getroffen werden, das genaue Maß ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Daten zu ermitteln, was im parallel erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A erfolgt ist.

6.1.4 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Detail im Umweltbericht dargelegt (s. Teil II dieser Begründung). Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend zusammengefasst:

Im aktuellen Zustand ist das Gebiet durch gehölzreiche Siedlungsbiotope geprägt. Der Großteil der Fläche stellt sich als Grünanlage (Kurpark) dar mit Scherrasenflächen, Wegen und artenreichen, vorwiegend angepflanzten Baum- und Strauchbeständen unterschiedlichen Alters. Dabei finden sich flächige Gehölze vor allem in den Randbereichen des Plangebietes, u.a. auf den Böschungen der ehemaligen Sandkuhle. Die zentralen Gebietsteile sind hingegen durch Einzelbäume, Sträucher und Zierhecken geprägt. Zudem sind im Bereich der Sandkuhle einige Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind drei Gebäude des Kurzentrums vorhanden.

Innerhalb der Sandkuhle ist ein künstlich entstandenes Kleingewässer vorhanden, welches sich naturnah mit einer Röhrichtzone entwickelt hat. Hier sind die Qualitäten eines besonders geschützten Biotops vorhanden.

Im Plangebiet wurden 28 Brutvogelarten nachgewiesen. Darunter sind mit Waldohreule und Rauchschwalbe zwei in Niedersachsen gefährdete Arten. Weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste.

Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Das Gebiet wird zwar von einigen Arten als Nahrungshabitat genutzt, weist jedoch keine besondere Bedeutung für Fledermäuse auf.

Unter den Lurchen wurden Erdkröte und Grasfrosch mit Laichvorkommen am Kleingewässer nachgewiesen, als dritte Art trat der Teichfrosch auf. Insbesondere die Erdkröte wies eine große Bestandsgröße auf. Je nach Bewertungsmodell ergibt sich eine landesweite oder eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Unter den Heuschrecken wurden sechs ungefährdete Arten festgestellt, eine besondere Bedeutung des Plangebietes ist nicht gegeben.

Die Untersuchung der Wildbienen und Grabwespen (sowie weiterer Stechimmen) ergab das Vorkommen von 46 Bienenarten (darunter vier gefährdete Arten und eine regional seltene Art), 26 Grabwespenarten (keine gefährdeten Arten) und als Beifang 12 Faltenwespenarten und zwei Goldwespenarten (ebenfalls keine gefährdeten Arten). Die wertvollste Teilfläche stellen die sonnenexponierten Hangbereiche und unmittelbar angrenzenden Gebüsche und Gehölze westlich und südwestlich des Kleingewässers dar, die für beide Artengruppen lokal bedeutsam sind. Auch weitere Freiflächen im Bereich der Sandkuhle sind von Bedeutung.

Das Plangebiet stellt als nord-süd-ausgerichtete Grünfläche eine Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast dar, die im Norden unmittelbar an den Hauptdeich anbindet. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Im Nordosten sind die Friesenhörn Nordsee-Kliniken, nördlich des Deichs das Dangaster Quellbad lokalisiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich einerseits aus Änderungen in der Nutzung der bestehenden Gebäude oder bei der Ausschöpfung der bestehen-

den Baurechte ergeben, andererseits spielt auch die Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen eine wesentliche Rolle.

Bei Umsetzung der Planung werden durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für den Kurpark geht hingegen mit nachteiligen Auswirkungen einher, die zugleich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser sowie Landschafts-/ Ortsbild darstellen. Soweit diese nicht auf Ebene der Bebauungspläne durch Maßnahmen zum Erhalt wertgebender Teilstrukturen o.ä. vermieden werden können, werden hierfür Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Je nach Ausgangszustand der externen Kompensationsfläche und Aufwertungspotenzial der vorgesehenen Maßnahmen ist von einem Kompensationsflächen-Bedarf zwischen 1,5 und 4,6 ha auszugehen.

Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung wird geprüft, inwieweit das als besonders geschütztes Biotop einzustufende Gewässer erhalten und in die Konzeption der Bebauung und umliegenden Freiflächen eingebunden werden kann. Allerdings werden infolge der heranrückenden Bebauung und der Nutzungsintensivierung im Gebiet die Biotopqualitäten nicht sicher aufrecht zu erhalten sein. Insofern wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich werden. Als Ausnahmevoraussetzung wird ein vergleichbares Gewässer im räumlichen Umfeld hergestellt werden müssen.

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unlösbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind bei Fortschreibung der Planung zu den verbindlichen Bebauungsplänen sowie auf Umsetzungsebene verschiedene Vermeidungsmöglichkeiten sowie Möglichkeiten zur Wahrung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang (sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/ cef-Maßnahmen) zu prüfen. Sollten diese Maßnahmen nicht umsetzbar sein, wären die Möglichkeiten für artenschutzrechtliche Ausnahmen zu prüfen.

6.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Generell ist der Untergrund im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Die unter dem Oberboden, über dem Grundwasserspiegel, anstehenden Sande sind für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet. Bereichsweise ist aber mit sperrenden Schlufflagen zu rechnen. Der Grundwasserstand wurde rund 3,0 m unter Gelände angetroffen.

Trinkwasser/ Brandschutz

Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Die erforderlichen Details werden im Zuge eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrages geregelt.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) wird seitens des OOWV darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der Öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzge-

setzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens werden die Umfänge der erforderlichen Löschwasservorsorge genau definiert.

Schmutzwasser

Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die bestehende zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen. Im weiteren wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden alle erforderlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV nachgewiesen.

Es sind durch die Realisierung dieser Planung keine Beeinträchtigungen der Belange der Wasserwirtschaft zu erwarten; durch die Vorhabenplanung werden diese entsprechend berücksichtigt.

6.1.6 Belange des Bodenschutzes/ Altlasten

Im Altlastenverzeichnis des Landkreises Friesland liegen über die Fläche der ehemaligen Sandkuhle keine Informationen vor. Im April 2013 wurde diese Fläche von Mitarbeitern der Unteren Bodenschutzbehörde besichtigt. Nach den Befunden der Geländebegehung wurden wahrscheinlich keine oder nur in geringem Umfang Verfüllungen der Sandabbaugrube vorgenommen. Lediglich in Abschnitten liegen Geländestrukturen mit geringeren Böschungsneigungen vor, die als Schüttfächer eingestuft werden könnten. Hier wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde probeweise einige Handbohrungen bis ca. 0,7 m Tiefe niedergebracht. Diese Bohrungen ergaben Oberboden ohne Fremdbestandteile oder Hinweise auf Verunreinigungen. Der Bodenbeschaffenheit nach handelt es sich um Rekultivierungsböden zur Begrünung und Rekultivierung der Sandgrube.[4]

Gemäß einigen Hinweisen Vareler Bürger hat die Stadt Varel ergänzende Bodenuntersuchungen beauftragt, die in einem ersten Ergebnis an 4 Stellen im westlichen Böschungsbereich der ehemaligen Sandkuhle Fremdstoffe im Boden nachgewiesen haben. Die chemische Analyse der entnommenen Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten bei den Schwermetall-Gehalten, jedoch an einem Probenahmepunkt erhöhte Werte bei dem organischen Parameter EOX (Extrahierbare organisch gebundene Halogene). Im Rahmen einer näheren Untersuchung erwies sich der Gehalt an Polychlorierten Biphenylen (PCB) als ursächlich für den erhöhten EOX-Wert. Weiterhin lag an diesem Probenahmepunkt ein erhöhter Wert der Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Hier besteht die Gefahr möglicher Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Seitens des Gutachters werden nähere Untersuchungen des Grundwassers empfohlen, um festzustellen, ob tatsächlich Einträge von PCB oder PAK in das Grundwasser stattfinden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Ausdehnung des Ablagerungskörpers näher zu untersuchen.[5]

[4] Schreiben des Landkreises Friesland vom 27.03.2014

[5] Dr. Härig Umwelttechnik GmbH: Orientierende Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle Saphuser Straße in 26316 Varel-Dangast. Projekt-Nr. 15130, 26.03.2015

In einem ersten Schritt wird die betroffene Fläche vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Entsprechend der genauen Ergebnisse werden die Planunterlagen im weiteren Verfahren angepasst.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Mit der vorliegenden Planung werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, es wird zu zusätzlichen Bodenversiegelungen kommen. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs von Dangast, unmittelbar angrenzend finden sich bereits bebaute Bereiche. Die Stadt Varel entspricht somit den Vorgaben aus § 1 a Baugesetzbuch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da sie die vorliegenden Möglichkeiten für Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzt und von einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich absieht.

Weitere Regelungen zur Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

6.1.7 Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Innerhalb des Änderungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen wird in den Planzeichnungen zur verbindlichen Bauleitplanung, hier im ersten Schritt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A „Deichhörn-Nord“ eingestellt.

6.1.8 Belange des Deichschutzes

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb der Deichschutzzone von 50 m. Im Vorfeld der städtebaulichen Planung wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens eine deichschutzrechtliche Ausnahme beantragt. Bereits in der Vergangenheit hat es Ausnahmeregelungen für diese 50 m Zone gegeben, die sich im baulichen Bestand in der Nachbarschaft des Plangebietes ablesen lassen. Sowohl der Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde als auch der II. Oldenburgische Deichband wurden diesbezüglich am Planverfahren beteiligt. Gemäß den Abstimmungsgesprächen werden gegen das Bauvorhaben im nördlichen Bereich keine Bedenken vorgebracht, sofern im westlichen Bereich des Plangebietes ein Abstand der Bebauung von mindestens 20 m vom Deich eingehalten wird und sich die Bebauung auf den im Vorhabenplan dargestellten Umfang beschränkt. Die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone wurde mit Datum vom 13.01.2015 festgelegt. Die Hinweise und Auflagen aus dieser Ausnahmegenehmigung sind unbedingt einzuhalten und werden vertraglich gesichert.

6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Varel gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden an dieser Stelle nach Vorlage wiedergegeben.

6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Ergänzung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.02.2015 bis einschl. 10.03.2015 durchgeführt. Die folgenden planungsrelevanten Anregungen wurden aufgrund des gewählten Planverfahrens inhaltsgleich auch für den Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ abgegeben. Demzufolge erfolgt die Berücksichtigung der meisten angesprochenen Anregungen erst im nachgelagerten Planverfahren. Der Vollständigkeit halber werden die wesentlichen Aussagen hier aufgeführt.

Der Landkreis Friesland hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht und gibt als Untere Abfallbehörde Hinweise zum Erfordernis ausreichend dimensionierter Straßen und Wege, um eine störungsfreie Abfallentsorgung zu ermöglichen. Diese Vorgabe wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Bei nicht vorhandenen Wendemöglichkeiten oder anderweitig durchfahrtsbeschränkten Bereichen, werden diese Straßen von der Abfallentsorgung nicht angefahren mit dem Erfordernis für die Anwohner, die Müllbehälter an Sammelstellen zu transportieren.

Der Stadt sowie dem Investor ist dieser Umstand bewusst und es werden in der Gesamtschau Möglichkeiten bereitgestellt, eine Umfahrung für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen. Gemäß der gesamtheitlichen Erschließungsplanung ist vorgesehen, den Platz südlich des Kursaals für eine Umfahrung bereitzustellen bzw. zu öffnen.

Die Hinweise zum Immissionsschutz (Festsetzung im Bebauungsplan gemäß Punkt 6 des Lärmgutachtens) werden im Zuge der weiteren Bauleitplanung in den jeweils relevanten und folgenden Planverfahren berücksichtigt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Eingriffsbilanzierung und Kompensation jeweils im Rahmen der verbindlichen Bebauungspläne konkretisiert und in der Umsetzung gesichert werden. Die Stadt Varel entspricht diesem Hinweis im Rahmen der entsprechenden Verfahren.

Der II. Oldenburgische Deichband hat mit Datum vom 13.01.2015 eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone erteilt und entsprechend keine weiteren Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Auflagen und Hinweise dieser Ausnahmegenehmigung sind einzuhalten.

Der OOWV gibt Hinweise zu bestehenden Anschlussmöglichkeiten an das bestehende System der Trinkwasserversorgung sowie der Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet. Die getroffenen Vorgaben des OOWV wurden seitens der Vorhabenplanung bereits mit der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hinsichtlich des Brandschutzes wird der Hinweis gegeben, dass ergänzende Unterflurhydranten im Rahmen der Tiefbauarbeiten mit vorgesehen werden können. Die erforderlichen Regelwerke und Arbeitsblätter sind zu beachten.

Die Vorgaben zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden zuvor mit dem OOWV abgestimmt und sind Bestandteil eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsantrages.

Die EWE Netz GmbH gibt Hinweise zu bestehenden Stromleitungen, die das Plangebiet queren. Hierzu werden vorbereitende Abstimmungsgespräche zum weiteren Umgang und der Verlegung dieser Leitungen geführt.

Der Niedersächsische Heimatbund regt eine Bündelung der Kompensationsmaßnahmen und beschreibt Grundsätze zur Gestaltung der möglichen Ersatzfläche für das in Rede stehende Biotop in der Sandkuhle. Der Anregung zur Bündelung der Kompensation entspricht die Stadt Varel nicht, da die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene und verfügbare externe Ausgleichsfläche weder vom Umfang ausreichend noch von der Lage und den ökologischen Qualitäten her geeignet ist, auch eine Kompensation für die Bebauung der Sandkuhle zu erzielen. Die weiteren Detailregelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung getroffen. Dabei werden sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung an eine möglichst gleichartige Kompensation als auch die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz berücksichtigt.

Der Landesverband des Nds. Deutschen gebirgs- und Wandervereins e.V. regt eine Reduzierung des baulichen Umfanges und den Erhalt des Biotopes an.

Die Stadt Varel stellt diese Bauleitplanung als Gesamtkonzept gemäß den politischen Zielvorstellungen und der Beschlusslage zur touristischen Weiterentwicklung des Planbereiches auf. Der eingereichte städtebauliche Entwurf berücksichtigt das in Rede stehende Biotop.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden redaktionelle Änderungen der Planunterlagen erforderlich, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Varel hat die Öffentlichkeit im Rahmen von zwei öffentlichen Veranstaltungen über die Ziele und Grundzüge der Planung unterrichtet.

Am 18.02.2015 wurden die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der ökologischen Bestandsaufnahmen sowie die damit verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Diese Veranstaltung führte die Stadt Varel als freiwillige und zusätzliche Information der Bürger durch.

Seitens der Öffentlichkeit wurde Fragen zum Umfang der Gutachten und dem Umfang der erforderlichen Kartierungen gestellt. Hierbei wurden insbesondere auf die Kartierungen rund um das Biotop und die Vorkommen evtl. gefährdeter Arten in der Sandkuhle und den Gehölzbeständen im Plangebiet hingewiesen. Insgesamt forderten die anwesenden Bürger eine Verringerung des baulichen Umfangs bis zum Verzicht des Vorhabens.

Am 25.02.2015 wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf im Rathaus der Stadt durchgeführt. Zu den vorgestellten städtebaulichen Inhalten der Planung wurden die folgenden Äußerungen vorgebracht.

Es wurden Hinweise/Fragen zur Deichschutzzone, den geplanten Ferienwohn- und Dauerwohnnutzungen, zur Grundflächenzahl sowie dem gesamten Umfang des Vorhabens gemacht. Die ermittelten Verkehrsdaten sowie verkehrstechnischen Aussagen zur Gesamtbelastung des Gebietes sowie die Ergebnisse des Lärmgutachtens und die Auswirkungen auf die Umgebung wurden in Frage gestellt und eine Ergänzung sowie Berücksichtigung des benachbarten Grundstückes der Klinik angeregt. Weiterhin wurde eine mögliche Bauzeitenregelung zum Schutz der touristischen Nutzungen in den Hauptferienzeiten abgesprochen. Es kamen ergänzend Hinwei-

se zu möglichen Altlasten im Gebiet, den Auswirkungen von Verschattung sowie zur Sicherung der Durchgängigkeit des Gebietes insbesondere über den Weg Am Alten Deich.

Die Stadt Varel hat hierzu wie folgt reagiert: Die der Bauleitplanung beigefügten artenschutzrechtlichen sowie anderen Fachgutachten wurden alle von der Stadt bekannten Gutachterbüros erstellt und sind ausreichend aussagekräftig, die entsprechenden Grundlagen, Problemstellungen zu ermitteln und zu bewerten. Hinsichtlich des Umfangs der faunistischen Kartierungen werden im Jahr 2015 noch ergänzende bzw. abschließende Untersuchungen vorgenommen. Die angesprochene Ergänzung der Fachgutachten (Verkehr/Lärm) hinsichtlich der Klinikerweiterung wird im Zusammenhang mit der entsprechenden verbindlichen Bauleitplanung zu diesem Projekt durchgeführt. Für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 212 A sowie die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Fachgutachten (Verkehr und Lärm) ausreichend und dem Gesamtumfang entsprechend aufgestellt.

Weiterhin wird seitens der Stadt den Hinweisen zur möglichen Altlastenproblematik nachgegangen; die Ergebnisse des Schattenwurfgutachtens werden in den Entwurf eingestellt und die Möglichkeit der Bauzeitensteuerung zum Schutz des touristischen Standortes wird mit dem Investor geprüft.

Weitere private Stellungnahmen gaben Hinweise zur fehlenden Darstellung des Kukshörner Weges und des bestehenden Wendehammers im Norden des Plangebietes, der möglichen Ergänzung einer Grünfläche als Trennung zu den Stellplatzflächen. Diese Anregungen berücksichtigt die Stadt Varel auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Änderungsbereich	**69.592 m²**
Sonderbaufläche S1	50.588 m²
Sonderbaufläche S4	11.739 m²
Sonderbaufläche S5	7.266 m²

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalisationsnetz des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal sowie in Teilflächen der Versickerung zugeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Friesland.

7.3 Daten zum Verfahrensablauf

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Varel, den

_____

Der Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführte Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung werden zugleich die Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfüllt. Gemäß § 17 UVPG werden die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Strategische Umweltprüfung für Bauleitpläne als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB vorgegebene Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast auf den Flächen der ehemaligen Kuranlage sowie der südlich angrenzenden Sandkuhle eine Bebauung für Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für Dauerwohnen zu ermöglichen. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die östlich angrenzende Mutter-Kind-Klinik (Friesenhörn Nordsee-Kliniken) eröffnet werden. Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Tourismusstandortes Dangast.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 6,96 ha großen Änderungsbereich die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans in Darstellungen von Sonderbauflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen geändert. Dem Großteil der Fläche wird die Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ zugewiesen (S1). Die Zweckbestimmung für den Bereich des Kursaals (S4) wird mit „Ferienwohnen, Wohnen, touristische Infrastruktur, freie Berufe“ weiter gefasst, im Nordosten des Plangebietes (S5) werden mit der Zweckbestimmung „Klinikbetrieb, Kurbetrieb, Ferienwohnen, Wohnen“ die spezifischen Anforderungen für die Klinik-Erweiterung aufgegriffen.

In der folgenden Übersicht sind die bisherigen Darstellungen und die vorgesehene Änderung flächenmäßig gegenübergestellt.

bisherige Darstellungen		*künftige Darstellungen*	
Sondergebiet Nordseekuranlage	rd. 1,16 ha	Sonderbaufläche S1	5,06 ha
Wohnbaufläche	rd. 0,7 ha	Sonderbaufläche S4	1,17 ha
Grünfläche, Zweckbestimmungen: • Park, Kurpark • Sportanlagen • Regenrückhaltebecken	rd. 5,1 ha	Sonderbaufläche S5	0,73 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie deren Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß wird die Stadt Varel auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung vornehmen, da erst hier der erforderliche Konkretisierungsgrad und die erforderliche Verbindlichkeit erreicht werden.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind nicht betroffen. Zwar werden mit der vorliegenden Planung in begrenztem Umfang Wohnbauflächen überplant, jedoch findet hier *de facto* keine Nutzung für Wohnzwecke statt, sondern es handelt sich um Stellplatzbereiche und Freiflächen. Zudem soll im Änderungsbereich künftig ein untergeordneter Anteil an Dauerwohnen möglich sein.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Siedlungsflächen von Dangast. Westlich schließt unmittelbar die Wohnbebauung entlang der Edo-Wiemken-Straße an, östlich finden sich die Friesenhörn Nordsee-Kliniken sowie Ferienwohn- und Wohnbebauung. Nördlich ist jenseits des Deiches das Meerwasserquellbad gelegen, lediglich im Süden schließt sich südlich der Straße *Auf der Gast* die freie Landschaft an. Insofern entspricht die Stadt Varel mit der vorliegenden Planung in besonderem Maße der Zielsetzung, den Flächenverbrauch durch Maßnahmen zur Innenentwicklung zu minimieren.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Die maßgeblichen Vorgaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und für die Abwägung aufbereitet. Eine abschließende Regelung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Bebauungspläne.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b [Natura 2000-Gebiet] in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden. (§ 1 a Abs. 4 BauGB)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (DE2210-401) in einer Entfernung zum Plangebiet von rd. 500 m. In der gleichen Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (2306-301), das sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet überlagert.

Maßgebliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzweck dieser Schutzgebiete sind bei Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Biotopstrukturen im Plangebiet unterscheiden sich als auf einer sandigen Geestzunge binnendeichs gelegene Bereiche grundsätzlich von den marin geprägten Lebensräumen des Wattenmeeres. Zudem weisen sowohl die Grünflächen und Gebäude innerhalb des Änderungsbereichs als auch die umliegenden Siedlungsflächen von Dangast bereits aktuell deutliche Nutzungseinflüsse auf. Somit ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer relevanten Zunahme von Störwirkungen auszugehen, die in das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet hineinwirken würden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. (§ 1 a Abs. 5 BauGB)

Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Durch die vorgesehene Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Änderungsbereichs erhöhen, die baulichen Strukturen werden sich verdichten. Allerdings wird weiterhin ein Anteil unversiegelter Flächen verbleiben. Details zur Gestaltung dieser Flächen (Wasser- oder Grünflächen, Gehölze etc.) werden auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung geregelt. Da das Plangebiet klimaökologisch dem küstennahen Raum zugeordnet ist, der durch günstige Bedingungen hinsichtlich der Luftdurchmischung charakterisiert ist, wird davon ausgegangen, dass es planungsbedingt auch künftig nicht zu einer unzumutbaren Überwärmung im Änderungsbereich oder den angrenzenden Siedlungsflächen kommen wird.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)

Mit der Planung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Gebiet sind teilweise bereits bebaute Bereiche und intensiv genutzte Grün- und Sportflächen vorhanden, teilweise sind jedoch Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschafts-/ Ortsbild ausgeprägt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Möglichkeiten zur Sicherung von Gehölzen und sonstigen wertgebenden Biotopstrukturen sowie weitere Vermeidungsansätze näher geprüft. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen, durch die Natur und Landschaft an anderer Stelle aufgewertet werden.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahe Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, …*

Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. (§ 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG)

Innerhalb der Sandkuhle ist ein künstlich entstandenes Kleingewässer vorhanden, welches sich naturnah mit einer Röhrichtzone entwickelt hat. Hier sind die Qualitäten eines besonders geschützten Biotops vorhanden.

Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung wird geprüft, inwieweit das Gewässer erhalten und in die Konzeption der Bebauung und umliegenden Freiflächen eingebunden werden kann. Allerdings werden infolge der heranrückenden Bebauung und der Nutzungsintensivierung im Gebiet die Biotopqualitäten nicht sicher aufrecht zu erhalten sein. Insofern wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich werden. Als Ausnahmevoraussetzung wird ein vergleichbares Gewässer im räumlichen Umfeld hergestellt werden müssen.

Ziele des besonderen Artenschutzes (§§ 44 f. BNatSchG)

Aufgrund der Komplexität der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden diese gesondert in Kap. 1.3 des Umweltberichtes thematisiert.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland (1996)

Die Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans weist den Änderungsbereich wie auch die übrigen Siedlungsflächen der Kategorie „umweltgerechte Nutzung“ zu. Hier

wird den verschiedenen Nutzungsarten Vorrang eingeräumt, es soll jedoch eine Minimierung bestehender Belastungen des Naturhaushalts angestrebt werden und auf einen Verbund naturbetonter Strukturen hingewirkt werden.

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit der Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans. Inwieweit naturbetonte Strukturen in die Nutzungskonzeption integriert werden, wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung konkretisiert.

Baumschutzsatzung der Stadt Varel

Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

1.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung wird nachfolgend prognostisch geprüft.

- ***Welche artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten kommen im Plangebiet vor?***

Zum Plangebiet liegen systematische Erfassungen zu den Biotoptypen sowie zu den faunistischen Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Lurche, der Heuschrecken, der Grabwespen und der Wildbienen vor. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kap. 2.1 des Umweltberichtes sowie in den jeweiligen Fachgutachten.

Unter den Lurchen, Heuschrecken, Grabwespen und Wildbienen wurden keine Arten festgestellt, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind. Diese Arten sind somit im Rahmen der Eingriffsregelung angemessen zu berücksichtigen, jedoch nicht artenschutzrechtlich im Detail zu prüfen.

Auch Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.[6]

Somit verbleiben als artenschutzrechtlich relevante Vorkommen die festgestellten Vogel- und Fledermausarten. Aus diesen Artengruppen sind jeweils alle einheimischen Arten näher zu berücksichtigen.

- ***Welche artenschutzrechtlichen Verbote werden ggf. berührt?***

Eine **Tötung** von noch nicht flüggen Jungvögeln, eine Beschädigung von Vogeleiern oder eine Tötung von Fledermäusen ist während der Bauphase denkbar. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch zeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze oder Fledermausquartiere vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Quartierszeiten der Fledermäuse durchgeführt werden.

Weiterhin ist aufgrund der Lage unmittelbar südlich der Deichlinie eine Erhöhung des Vogelschlag-Risikos an den Gebäuden denkbar. Dies lässt sich jedoch durch konstruktive Maßnahmen minimieren (z.B. Verzicht auf große Fensterfronten ohne Vorbauten, Verwendung von Vogelschutzglas). Für Fledermäuse ist ein vergleichbares Risiko nicht gegeben.

Eine **erhebliche Störung** im artenschutzrechtlichen Sinne liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art störungsbedingt verschlechtert. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Dangast liegt und bereits deutliche Nutzungseinflüsse aufweist, ist ein Vorkommen störempfindlicher Arten zunächst nicht zu erwarten. Dies spiegelt sich auch im festgestellten Artenspektrum wider, das sich vollständig aus siedlungstoleranten Arten zusammensetzt. Somit ist nicht davon auszugehen, dass nach Realisierung der geplanten Nutzungen erhebliche Störungen der vorkommenden Tiere auftreten.

Eine abweichende Beurteilung kann sich ggf. für die Bauphase ergeben, da während der Baumaßnahmen oftmals eine höhere Störintensität erreicht wird, als für die geplanten Nutzungen anzusetzen ist. Da jedoch auch hier grundsätzlich Vermeidungsmöglichkeiten gegeben sind (insbesondere Durchführung störintensiver Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit), steht der Verbotstatbestand der Planung nicht dauerhaft entgegen.

Im Hinblick auf **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** wird eine Detailbetrachtung erforderlich:

---

6 Von privater Seite wurde ein Vorkommen des Schwimmenden Froschkrauts (Luronium natans) benannt. Diese Art wurde im Rahmen der Biotoptypen-Erfassung nicht festgestellt. Sämtliche im Kleingewässer erfasste Arten weisen auf nährstoffreiche Verhältnisse hin. Da das Schwimmende Froschkraut ausschließlich in und an nährstoffarmen Gewässern vorkommt, kann es für das Plangebiet mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei den durchgeführten Erfassungen wurden keine Fledermaus-Quartiere im Plangebiet festgestellt. Auch eine Sichtkontrolle der Gehölze auf Baumhöhlen ergab keine entsprechenden Hinweise. Allerdings können Quartiere an den vorhandenen Gebäuden auf dieser Grundlage nicht vollständig ausgeschlossen werden. Deshalb sind hierzu in 2015 erneute Erfassungen vorgesehen. Sollten Quartiere an den vorhandenen Gebäuden festgestellt werden und sollten diese durch Abriss oder bauliche Umgestaltung der Gebäude betroffen sein, wären Maßnahmen vorzusehen, um die ökologische Funktion der betroffenen Quartiere im räumlichen Umfeld aufrecht zu erhalten (z.B. Anbringen von Ersatz-Quartieren). Die Regelung solcher Maßnahmen kann auf Umsetzungsebene erfolgen.

Unter den im Plangebiet festgestellten Brutvögeln dominierten häufige, ungefährdete, gehölzbrütende Arten. Für diese kann davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumeignung im Plangebiet auch künftig weiterhin gegeben sein wird, sofern ein gewisser Gehölzanteil auf nachfolgender Planungsebene zum Erhalt vorgesehen wird.

Etwas speziellere Habitatansprüche weisen Tannenmeise und Gelbspötter auf, die mit je einem Brutpaar in den Gehölzbeständen am westlichen Rand der Sandkuhle vertreten waren. Hier kann jedoch ebenfalls die ökologische Funktion im Gebiet erhalten bleiben, indem die Kombination von Gehölzen/ Gebüsch und Grünflächen bzw. ein Bestand alter Kiefern in die Planungskonzeption integriert wird.

Als in Niedersachsen gefährdete Art ist die Waldohreule zu nennen, die in einer alten Kiefer auf der Minigolf-Anlage brütet. Ob der Brutplatz erhalten werden kann, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Allerdings nimmt diese Art auch Kunstnester an, so dass ggf. auch eine Umsiedelung innerhalb des Plangebietes möglich wäre. Unter Vorsorgeaspekten kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass die Bebauung des Plangebietes und damit der Verlust der Nahrungsflächen im unmittelbaren Nestumfeld zu einer Aufgabe des Brutplatzes führen. Insofern sollen auch für die Waldohreule Maßnahmen zur Funktionswahrung im unmittelbaren räumlichen Umfeld erfolgen.

Unter den Gebäudebrütern sind Rauch- und Mehlschwalbe hervorzuheben, da sie zum einen als gefährdet bzw. Art der Vorwarnliste eingestuft sind und da sie zum anderen ihre Nester alljährlich wieder nutzen. Die Arten brüteten mit drei bzw. vier Brutpaaren an den vorhandenen Gebäuden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung steht nicht fest, ob die Brutvorkommen durch Abriss oder bauliche Umgestaltung der Gebäude betroffen sein werden. Es bestehen jedoch Möglichkeiten, durch Nisthilfen an geeigneten Stellen Ersatz-Brutplätze zu schaffen und somit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren.

- ***Fazit zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit***

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unlösbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind bei Fortschreibung der Planung zu den verbindlichen Bebauungsplänen sowie auf Umsetzungsebene verschiedene Vermeidungsmöglichkeiten sowie Möglichkeiten zur Wahrung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang (sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/ cef-Maßnahmen) zu prüfen. Sollten diese Maßnahmen nicht umsetzbar sein, wären die Möglichkeiten für artenschutzrechtliche Ausnahmen zu prüfen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die aktuelle Ausprägung des Umweltzustands wird im Folgenden für die einzelnen Umweltschutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden hierbei mit einbezogen.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zum Plangebiet liegen folgende Fachgutachten zu den Biotopstrukturen und Tiervorkommen vor:

- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Juli 2013),
- Avifaunistischer Fachbeitrag für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2013),
- Fledermauskundlicher Fachbeitrag für den Bereich der Sandkuhle Dangast und der Umgebung (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Dezember 2013),
- Faunistischer Fachbeitrag Heuschrecken und Lurche für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2014),
- Faunistischer Bericht für Grabwespen (Hymenoptera, Sphecidae s.l.) für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Dezember 2013),
- Faunistischer Fachbeitrag Grabwespen und Wildbienen für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Oktober 2014).

Die Ergebnisse dieser Gutachten werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben. Für die ausführliche Darstellung sei jeweils auf die Fachgutachten verwiesen.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Gebiet ist vorwiegend geprägt von gehölzreichen Siedlungsbiotopen. Der Großteil der Fläche stellt sich als Grünanlage (Kurpark) dar mit Scherrasenflächen, Wegen und artenreichen, vorwiegend angepflanzten Baum- und Strauchbeständen unterschiedlichen Alters. Dabei finden sich flächige Gehölze vor allem in den Randbereichen des Plangebietes, u.a. auf den Böschungen der ehemaligen Sandkuhle. Die zentralen Gebietsteile sind hingegen durch Einzelbäume, Sträucher und Zierhecken geprägt.

Im Bereich der Sandkuhle sind einige Sport- und Freizeitanlagen in den Kurpark integriert, und zwar ein Spielplatz, der von Altbaumbeständen eingefasste Minigolfplatz sowie der Tennisplatz. Letzterer wird nicht mehr bespielt.

Hinsichtlich der Biotopwertigkeit besonders hervorzuheben ist das Kleingewässer südlich des Minigolfplatzes. Es ist zwar künstlich entstanden, weist jedoch eine naturnahe Entwicklung auf. Die Wasser- und Ufervegetation setzt sich aus Arten wie Krausem Laichkraut, Rauem Hornblatt, Gewöhnlicher Sumpfbinse, Flutendem Schwaden, Sumpf-Hornklee, Flatterbinse und Waldsimse zusammen, zudem wurden zwei Exemplare der besonders geschützten Sumpf-Schwertlilie erfasst. Die westliche Uferzone weist einen Röhrichtstreifen auf, der vorwiegend vom Aufrechten Igelkolben gebildet wird. Sowohl das nährstoffreiche Kleingewässer als auch die Röhrichtzone weisen die Qualitäten eines gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops auf (vgl. Kap. 1.2 des Umweltberichtes).

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind drei Gebäude des Kurzentrums vorhanden, umgeben von überwiegend befestigten Freiflächen, zudem Zierhecken, Scherrasen und einzelnen Bäumen.

Brutvögel: Im Plangebiet wurden in 2014 insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen, wobei es sich vorwiegend um ungefährdete, häufige Arten der Gehölze und Siedlungsgebiete handelt, die eine große Bandbreite von Lebensräumen besiedeln (sogenannte Allerweltsarten). Als Lebensraumspezialisten sind Gelbspötter und Tannenmeise zu nennen, die eine engere Bindung an bestimmte Habitatverhältnisse aufweisen (Gelbspötter: parkartige Gehölze bzw. Mosaike aus Gehölzen und Offenbereichen; Tannenmeise: ältere Nadelholzbestände) und mit je einem Brutpaar am westlichen Rand der Sandkuhle verzeichnet wurden.

Unter den nachgewiesenen Brutvögeln sind Waldohreule und Rauchschwalbe in Niedersachsen gefährdet. Mehlschwalbe, Star und Bluthänfling stehen auf der Vorwarnliste. Keine der Arten ist bundesweit gefährdet, jedoch sind Rauch- und Mehlschwalbe sowie Bluthänfling auch bundesweit auf der Vorwarnliste geführt.

Die Waldohreule wurde mit einem Brutpaar in einer Kiefer auf dem Minigolfplatz festgestellt. Die Rauchschwalbe war mit drei Brutpaaren am Gebäude des Kurmittelhauses vertreten, die Mehlschwalbe wies eine Kolonie aus vier Brutpaaren am Dangasthaus auf (s. folgende Abbildung).

Abb.: Lage der festgestellten Niststätten von Rauchschwalbe (Rs) und Mehlschwalbe (M)

Auszug aus dem Plan Bestand Brutvögel (Aves) des Avifaunistischen Fachbeitrags für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2013)

Star und Blufhänfling wurden mit je zwei Brutpaaren nachgewiesen, von denen ein Brutvorkommen des Stars im Gehölzbestand randlich der Nordsee-Kliniken erfasst wurde, die übrigen Brutvorkommen lagen am nördlichen Rand der Sandkuhle.

In der zusammenfassenden Bewertung wird den Biotopen im Geltungsbereich eine für Brutvögel geringe Bedeutung zugewiesen. Die Brutvogelvorkommen des Plangebietes werden als von grundsätzlicher Bedeutung für den Naturschutz eingestuft, jedoch nicht als von hoher, besonders hoher oder gar von herausragender Bedeutung.

Fledermäuse: Die Untersuchung der Fledermäuse bezog neben dem Plangebiet auch weite Teile der übrigen Siedlungsflächen von Dangast mit ein. Es wurden sieben Arten sicher nachgewiesen (zudem einzelne Rufserien der Gattung Myotis, die nicht bis auf Artniveau zugeordnet werden konnten). Außerdem trat eine Art der Langohren auf, bei der es sich vermutlich um das Braune Langohr handelte.

Als häufigste Art kam die Breitflügelfledermaus vor, die im gesamten Untersuchungsgebiet regelmäßig nachgewiesen wurde, auch im Bereich des Plangebietes. Sie wurde häufig jagend im näheren Umfeld von Lichtquellen (z.B. Straßenlaternen) erfasst. Innerhalb des Plangebietes wurde sie schwerpunktmäßig im Bereich des Kleingewässers und im Bereich der Parkplätze westlich des Kurzentrums nachgewiesen, trat jedoch auch über den Freiflächen nordöstlich des Kurzentrums und im östlichen Teil der Sandkuhle auf.

Ebenfalls häufig waren Abendsegler und Rauhautfledermaus, die schwerpunktmäßig während der Balz- und Zugzeit auftraten. Beide Arten wiesen einen räumlichen Schwerpunkt im Nordwesten von Dangast (Altes Kurhaus/ An der Rennweide) auf, wo auch Balzquartiere festgestellt wurden. Aus dem Plangebiet liegen nur wenige Nachweise dieser Arten vor.

Alle übrigen Arten (Wasserfledermaus, Langohr, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus) wurden nur selten bzw. mit Einzelnachweisen festgestellt. Davon trat die Wasserfledermaus einmalig am Kleingewässer auf, die Zwergfledermaus wurde je einmal an den Straßen Am Alten Deich und Auf der Gast verzeichnet.

Fledermaus-Quartiere wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. In einem Garten westlich der Saphuser Straße wurde ein Balzquartier der Rauhautfledermaus ermittelt. Bei einer Nachsuche im unbelaubten Zustand der Bäume wurden drei Schadstellen/ Höhlen an Bäumen im Bereich der Minigolf-Anlage festgestellt. Diese wurden mittels Endoskop überprüft, wiesen jedoch keine Eignung als Fledermausquartiere auf.

Zusammenfassend zeichnet sich das Plangebiet im Vergleich zu den übrigen untersuchten Flächen nicht durch eine besondere Bedeutung als Jagdgebiet aus.

Lurche: Im Gebiet wurden mit Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch drei Amphibienarten festgestellt. Es handelt sich um häufige, in Niedersachsen weit verbreitete und vergleichsweise anspruchslose Arten.

Von der Erdkröte wurden starke Laichaktivitäten im Kleingewässer festgestellt, die Größe der Laichpopulation wird auf mehrere hundert Individuen geschätzt. Vom Grasfrosch wurde ebenfalls eine Reproduktion am Kleingewässer nachgewiesen, allerdings ist die Populationsgröße deutlich geringer als bei der Erdkröte. Der Teichfrosch wurde an den Erfassungstagen mit maximal drei adulten Tieren festgestellt, Laich oder Larven wurden nicht nachgewiesen.

Landlebensräume sind im Radius von ungefähr 400 m um das Gewässer zu erwarten. Den gehölzgeprägten Strukturen im näheren Umfeld kommt vermutlich eine besondere Bedeutung als Landlebensraum zu, jedoch kommen auch Hausgärten außerhalb des Plangebietes als Landlebensräume in Betracht.

Zur Bewertung der Amphibienvorkommen werden zwei verschiedene Bewertungsansätze angewandt. Anhand der Artenzahl, der Nachweise von Laichgeschehen und der geschätzten Bestandsgrößen ergibt sich eine landesweite Bedeutung; zum Erreichen der erforderlichen Punktzahl trägt überwiegend der Bestand der Erdkröte bei. Der zweite Bewertungsansatz bezieht Schutzstatus, Gefährdungsgrad, Bestandsgröße sowie biotopspezifische Erwartungswerte für die Artenanzahl ein; hiernach erreicht das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Heuschrecken: Zu Heuschrecken erfolgten Untersuchungen in 2013 (einmalige Begehung) und in 2014 (vier Begehungen). Insgesamt wurden sechs Arten nachgewiesen, darunter keine landes- oder bundesweit gefährdeten Arten. Räumlicher Schwerpunktbereich der Vorkommen war das Umfeld des Kleingewässers, für einige Arten auch der Deich nördlich des Plangebietes. Eine besondere Bedeutung des Gebietes für Heuschrecken ist nicht ersichtlich.

Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen: Bei den Untersuchungen der Wildbienen und Grabwespen (1 Termin in 2013, 6 Termine in 2014) wurden insgesamt 46 Bienenarten, 26 Grabwespenarten und als Beifang 12 Faltenwespenarten und zwei Goldwespenarten festgestellt, in Summe also 83 Stichimmenarten. Mit einer Ausnahme ist bei allen Arten von einer Indigenität (Bodenständigkeit) auszugehen.

Unter den festgestellten Wildbienenarten sind vier Arten in Niedersachsen als gefährdet eingestuft, eine weitere Art ist auf der Vorwarnliste geführt. Zwei weitere Arten sind bundesweit auf der Vorwarnliste geführt.

Gesondert zu betrachten ist die Seidenbiene *Colletes halophilus*, die sowohl bundes- als auch landesweit als regional selten eingestuft ist. Für den Erhalt dieser Art besteht zudem eine besondere Verantwortlichkeit Deutschlands. Allerdings handelt es sich um eine Charakterart der Küstendünen und Salzwiesen, die aller Wahrscheinlichkeit nach nicht im Untersuchungsgebiet nistet und somit hier nicht indigen ist. Ein Nachweis dieser Art ist vom Strandcampingplatz im Vordeichgelände bekannt (rd. 1.200 m Entfernung), so dass vermutet wird, dass das im Untersuchungsgebiet gefangene Weibchen zu Beginn der Flugzeit einen Ausbreitungsflug unternommen hat und auf der Suche nach Nistplätzen war. Die westlichen Hangstrukturen der Sandkuhle sind prinzipiell als Nistplatz geeignet, allerdings sind die geeigneten Nahrungsbiotope vermutlich in zu großer Entfernung gelegen.

Unter den festgestellten Grabwespen finden sich keine gefährdeten Arten, lediglich die Art *Gorytes quadrifasciatus* ist auf der Vorwarnliste Deutschlands geführt. In Niedersachsen existiert keine Rote Liste für Grabwespen, mit Ausnahme vor *Gorytes quadrifasciatus* werden die nachgewiesenen Arten jedoch auch für Niedersachsen als ungefährdet eingeschätzt.

Die als Beifang nachgewiesenen Faltenwespen- und Goldwespenarten sind sämtlich im norddeutschen Flachland weit verbreitet und bundesweit nicht gefährdet.

Alle Bienenarten und die Hornisse zählen zu den besonders geschützten Arten.

Zur Bewertung auf einer neunstufigen Bewertungsskala wird das Untersuchungsgebiet in fünf Teilflächen untergliedert. Den Freiflächen nördlich der Straße Am Alten Deich kommt keine besondere Bedeutung für Wildbienen oder Grabwespen zu (Teilfläche 1: Wertstufe 3 – lokal extrem verarmte Fauna). Die Freiflächen im östlichen und südlichen Abschnitt der Sandkuhle (Teilfläche 2) sowie die Freiflächen südlich und östlich des Kleingewässers (Teilfläche 2a) sind für Grabwespen ebenfalls von geringer Bedeutung (WS 3 – 4, lokal extrem verarmte/ stark verarmte Fauna), erreichen jedoch für Wildbienen höhere Wertigkeit (Teilfläche 2: WS 5, verarmte Fauna[7], Teilfläche 2a: WS 6, lokal bedeutsam). Die als Teilfläche 2b bezeichneten Randbereiche des Spielplatzes erreichen mit schütterem Bewuchs in sonnenexponierter, leichter Hanglage Wertstufe 5 (verarmte Fauna) für Windbienen und Wertstufe 4 (lokal stark verarmte Fauna) für Grabwespen. Die wertvollste Teilfläche stellen die sonnenexponierten Hangbereiche und unmittelbar angrenzenden Gebüsche und Gehölze westlich und südwestlich des Kleingewässers dar (Teilfläche 3), die für beide Artengruppen die Wertstufe 6 (lokal bedeutsam) erreicht.

7 Die Originalbezeichnung der Wertstufe 5 im Gutachten lautet „verarmte, noch artenschutzrelevante Fauna“. Da unter den festgestellten Insektenarten keine Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie vertreten waren, sind die Arten im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten, fallen jedoch nach der aktuellen Rechtslage unter die pauschalisierte Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird vorliegend deshalb die Bezeichnung „artenschutzrelevant“ nicht übernommen. Analog gilt dieses auch für die Bezeichnung der Wertstufe 6 als „lokal bedeutsam, artenschutzrelevant“.

Die vorliegende FNP-Änderung umfasst Teilflächen, die nicht zum Untersuchungsraum der o.g. Gutachten (Ausnahme: Fledermaus-Erfassung) gehörten. Es handelt sich um die Stellplatzflächen nördlich und südlich der Straße Am Alten Deich, die Saphuser Straße sowie Abschnitte der Straße Am Alten Deich westlich und östlich der Sandkuhle. Diese Bereiche sind durch großflächige Versiegelungen geprägt, die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet und teils mit Ziersträuchern oder jüngeren Bäumen bepflanzt. Besondere ökologische Wertigkeiten sind nicht erkennbar.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen zu den Fledermäusen lassen sich Quartiere an den vorhandenen Gebäuden nicht hinreichend sicher ausschließen. Deshalb sind hierzu in 2015 erneute Erfassungen vorgesehen.

Boden

Das Plangebiet umfasst sandige Standorte im Bereich einer Geestzunge, die zwischen den umliegenden Marschgebieten von Süden bis an den Jadebusen heranreicht. Gemäß Bodenübersichtskarte BÜK 50 stehen im Plangebiet Podsolböden an [8]. Infolge des Sandabbaus sowie der auf Teilflächen bereits erfolgten Versiegelung und Überbauung sind allerdings keine natürlich gewachsenen Bodenprofile zu erwarten.

Im Altlastenverzeichnis des Landkreises Friesland liegen über die Fläche der ehemaligen Sandkuhle keine Informationen vor. Im April 2013 wurde diese Fläche von Mitarbeitern der Unteren Bodenschutzbehörde besichtigt. Nach den Befunden der Geländebegehung wurden wahrscheinlich keine oder nur in geringem Umfang Verfüllungen der Sandabbaugrube vorgenommen. Lediglich in Abschnitten liegen Geländestrukturen mit geringeren Böschungsneigungen vor, die als Schüttfächer eingestuft werden könnten. Hier wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde probeweise einige Handbohrungen bis ca. 0,7 m Tiefe niedergebracht. Diese Bohrungen ergaben Oberboden ohne Fremdbestandteile oder Hinweise auf Verunreinigungen. Der Bodenbeschaffenheit nach handelt es sich um Rekultivierungsböden zur Begrünung und Rekultivierung der Sandgrube.[9]

Nach Hinweisen aus der Öffentlichkeit über mögliche Altablagerungen in der westlichen Böschung der Sandkuhle wurden zusätzliche Untersuchungen von der Stadt Varel veranlasst. Es wurden vier Sondierbohrungen im oberen Abschnitt der westlichen Böschung vorgenommen. Es wurden Bodenproben wurden zur weiteren chemischen Analyse entnommen.

Die chemische Analyse der entnommenen Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten bei den Schwermetall-Gehalten, jedoch an einem Probenahmepunkt erhöhte Werte bei dem organischen Parameter EOX (Summenparameter: Extrahierbare organisch gebundene Halogene). Im Rahmen einer näheren Untersuchung erwies sich der Gehalt an Polychlorierten Biphenylen (PCB) als ursächlich für den erhöhten EOX-Wert. Weiterhin lag an diesem Probenahmepunkt ein erhöhter Wert der Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Hier besteht die Gefahr möglicher Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Seitens des Gutachters werden nähere Untersuchungen des Grundwassers empfohlen, um festzustellen, ob tatsächlich Einträge von PCB oder PAK in das Grundwasser stattfinden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Ausdehnung des Ablagerungskörpers näher zu untersuchen.[10]

8 http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500, zuletzt recherchiert am 01.02.2015

9 Schreiben des Landkreises Friesland vom 27.03.2014

10 Dr. Härig Umwelttechnik GmbH: Orientierende Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle Saphuser Straße in 26316 Varel-Dangast. Projekt-Nr. 15130, 26.03.2015

Wasser

Die Grundwasserneubildung ist für den Großteil des Gebietes mit 351 – 400 mm pro Jahr angegeben, in Randbereichen liegt sie mit 151 – 200 mm/ a niedriger.[11]

Im Plangebiet ist ein anthropogen entstandenes Kleingewässer vorhanden. Bezüglich der näheren Beschreibung sei auf den Abschnitt Biotoptypen verwiesen.

Klima/ Luft

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen. Dieser ist geprägt durch eine allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude, erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s, infolgedessen ganzjährig guten Austauschbedingungen (Luftdurchmischung). Die Land-Seewind-Zirkulation tritt als wichtigstes lokales Windsystem hervor, kleinräumige, thermisch bedingte Austauschprozesse sind von geringer Bedeutung.

Klimarelevante Waldflächen sind im Plangebiet nicht ausgeprägt, jedoch ist für die gehölzreichen Freiflächen von einer günstigen Ausprägung des Klimahaushalts auszugehen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind bei den meisten relevanten Luftschadstoffen im Mittel nur geringe Immissionsbelastungen festgestellt.[12]

Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet stellt als nord-süd-ausgerichtete Grünfläche eine Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast dar, die im Norden unmittelbar an den Sommerdeich anbindet. Allerdings ist die gliedernde Funktion im Ortsbild bereits durch die bestehende Bebauung unterbrochen.

Neben den gestalteten Freiflächen stellen umfangreiche Gehölzbestände prägende Elemente dar, zudem ist das Geländerelief im südlichen Abschnitt durch den ehemaligen Sandabbau geprägt und weist deutliche Höhenunterschiede auf.

Mensch

Wohnnutzungen oder Ferienwohnnutzungen sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Der Gebäudekomplex der ehemaligen Kurverwaltung wird u.a. zu Veranstaltungszwecken genutzt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Im Nordosten sind die Friesenhörn Nordsee-Kliniken, nördlich des Deichs das Dangaster Quellbad lokalisiert.

Die Freiflächen des Plangebietes stehen für Erholungsnutzungen zur Verfügung, sie sind öffentlich zugänglich und über das Wegesystem in die Umgebung eingebunden. Ein Spielplatz und ein Minigolfplatz stehen als Erholungs-Infrastruktur zur Verfügung, der ebenfalls vorhandene Tennisplatz wird nicht mehr bespielt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als sonstige Sachgüter sind der vorhandene Gebäudebestand, die Erschließungseinrichtungen wie auch die Spiel- und Sporteinrichtungen zu nennen.

---

11 http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#, zuletzt recherchiert am 01.02.2015

12 Auswertung Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN), Station Elbmündung bei Wehldorf

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich einerseits aus Änderungen in der Nutzung der bestehenden Gebäude oder bei der Ausschöpfung der bestehenden Baurechte ergeben, andererseits spielt auch die Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen eine wesentliche Rolle.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans führt einerseits zu veränderten Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Nordseekuranlage und der westlich ausgewiesenen Wohnbauflächen, andererseits zu einer Umwandlung des Kurparks (bisher als Grünfläche dargestellt) in baulich nutzbare Sondergebietsflächen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter entsprechend dem Konkretisierungsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung prognostiziert. Eine detailliertere Prüfung wird auf Ebene der verbindlichen Bebauungspläne erforderlich.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage zeichnen sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ab. Die Bereiche sind infolge der bestehenden Nutzungen von untergeordneter Bedeutung. Lediglich in Bezug auf gebäudebewohnende Vogel- und Fledermäuse (insbesondere die festgestellten Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalbe, ggf. auch Fledermaus-Quartiere) besteht ein Konfliktpotenzial, welches jedoch voraussichtlich durch Vermeidungsmaßnahmen oder die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen gelöst werden kann.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für den Kurpark lässt hingegen nachteilige Betroffenheiten von Biotopstrukturen und Tiervorkommen erwarten. Dabei sind insbesondere folgende Betroffenheiten relevant:

Biotoptypen	• Beeinträchtigung des Kleingewässers samt Ufer- und Röhrichtzone, entweder durch Verlust/ Umgestaltung oder zumindest durch Intensivierung der Nutzungseinflüsse in der unmittelbaren Umgebung • Verluste von Gehölzbeständen, insbesondere von älteren Gehölzen
Brutvögel	• Verluste von Nahrungsflächen und ggf. des Brutplatzes der Waldohreule • Verminderung der Lebensraumeignung für weitere, ungefährdete Arten, vorwiegend aus der Gilde der Gehölzbrüter

Fledermäuse	Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da im Bereich des Kurparks keine Quartiere und keine Nahrungshabitate von besonderer Bedeutung festgestellt wurden und da eine gewisse Funktion als Nahrungshabitat auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein wird.
Lurche	• Verminderung oder Verlust der Lebensraumeignung durch Verlust/ Umgestaltung des Laichgewässers und Teilinanspruchnahme von Landlebensräumen
Heuschrecken	Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da keine besondere Bedeutung für Heuschrecken gegeben ist.
Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen	• Verminderung oder Verlust der Lebensraumeignung durch bauliche Inanspruchnahme und/ oder Umgestaltung in den Freiflächen der Sandkuhle, insbesondere in den Teilflächen westlich, südlich und südöstlich des Kleingewässers (Teilflächen 2a und 3 des Gutachtens)

Boden

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden vorbereitet. Die künftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Kurparks führen allerdings zu zusätzlichen Versiegelungen. Hierdurch verlieren die Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt, es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Die oberen Abschnitte der westlichen Böschung der Sandkuhle werden vorsorglich als Altlasten-Verdachtsfläche im Plan gekennzeichnet. Nach näherer Untersuchung der vorliegenden Gefährdungspotenziale wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung nach Maßgabe der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen zu prüfen sein, ob hier Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu vermeiden.

Wasser

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vorbereitet.

Mit den zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelungen im Bereich des Kurparks wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Allerdings ist davon auszugehen, dass teilweise eine Versickerung vor Ort erfolgen kann. Somit wird nicht von einem erheblichen Ausmaß der Auswirkungen ausgegangen.

Analog zum Schutzgut Biotoptypen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch den Verlust bzw. die Umgestaltung, zumindest aber durch die Nutzungsintensivierung im Umfeld des naturnahen Kleingewässers zu prognostizieren.

Klima/ Luft

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Klimahaushalt und Luftqualität vorbereitet.

Der Verlust von Gehölzstrukturen und die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Grundflächen im Bereich des Kurparks werden zu kleinräumigen Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten führen. Aufgrund der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich werden diese Veränderungen jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität werden durch die Umnutzung im Bereich des Kurparks nicht vorbereitet.

Landschafts-/ Ortsbild

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild vorbereitet.

Die Bebauung des Kurparks und der damit einhergehende weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche stellen eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Mensch

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen vorbereitet. Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Regelungen zu treffen (vgl. Kap. 6.1.3 in Teil I der Begründung).

Auch für die künftigen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Kurparks sind auf nachfolgender Planungsebene Regelungen zum Immissionsschutz zu treffen. Hier werden zudem die Möglichkeiten für Erholungsnutzungen künftig eingeschränkt sein. Allerdings soll eine fußläufige Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit weiterhin gewährleistet sein. Zudem sieht das Nutzungskonzept eine Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten durch Integration von Kunstobjekten etc. vor.

Die oberen Abschnitte der westlichen Böschung der Sandkuhle werden vorsorglich als Altlasten-Verdachtsfläche im Plan gekennzeichnet. Nach näherer Untersuchung der vorliegenden Gefährdungspotenziale wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung nach Maßgabe der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen zu prüfen sein, ob hier Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu vermeiden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vorbereitet.

Im Bereich des Kurparks sind nach Kenntnisstand keine Kulturgüter betroffen. Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind im Zuge der Umnutzung hier ebenfalls nicht zu prognostizieren.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen

Wie bereits in Kap. 1.2 des Umweltberichtes ausgeführt, entspricht die Stadt Varel mit der vorliegenden Planung dem Gebot, durch Maßnahmen zur Innenentwicklung den Flächenverbrauch zu minimieren und somit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden beizutragen.

Darüber hinaus lassen sich die nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung auf nachfolgender Planungsebene weiter vermindern. Hierzu können auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits Hinweise gegeben werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten insbesondere folgende Möglichkeiten geprüft werden:

- Erhalt von Gehölzen, insbesondere der Gehölzstrukturen randlich der Sandkuhle sowie weiterer älterer Einzelbäume,
- Erhalt des Kleingewässers samt Ufer- und Röhrichtzone,
- Erhalt der Brutplätze von Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Waldohreule,
- Erhalt der Lebensraumeignung für Wildbienen und Grabwespen durch Erhalt/ Neuanlage vegetationsarmer sandiger Offenbodenbereiche (nach Möglichkeit sonnenexponiert) sowie Erhalt/ Bereitstellung von Nahrungspflanzen,
- Begrenzung des Versiegelungsgrades,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Regelungen zur optischen Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen (z.B. hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe),
- Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualitäten,
- Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit,
- soweit erforderlich Maßnahmen zum Schutz vor bzw. zur Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen.

Wie bereits in Kap. 1.3 des Umweltberichtes dargelegt, ergeben sich aus den Bestimmungen zum besonderen Artenschutz weitere Vermeidungsanforderungen für die Umsetzungsebene.

Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, werden durch die künftigen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Kurparks nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser und Landschafts-/ Ortsbild vorbereitet, die erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen. Soweit diese nicht durch die in Kap. 2.4 genannten, auf Bebauungsplan-Ebene näher zu prüfenden Maßnahmen vermieden werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung überschlägig, sie ist im Zuge der Bebauungspläne zu konkretisieren. Die Bilanzierung

wird nachfolgend nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags[13] vorgenommen. Hierbei wird zunächst die Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand anhand der betroffenen Biotoptypen (Flächengröße x Biotopwertigkeit) bilanziert. In einem zweiten Schritt wird die Flächenwertigkeit für den Zustand nach Realisierung der Planung prognostiziert. Aus der Differenz der Flächenwertigkeiten ergibt sich der Kompensationsbedarf, der durch die Aufwertung von externen Kompensationsflächen in entsprechendem Umfang ausgeglichen werden muss.

Für das Plangebiet besteht mit den Bebauungsplänen Nr. 61/ Teil A und Nr. 61/ Teil B bereits Planrecht. Die hier zulässigen Nutzungen bemessen sich bisher nach den Festsetzungen der Bebauungspläne und sind somit als aktueller planungsrechtlicher Bestand in die Eingriffsregelung einzubeziehen.

Der Bereich um das Kurhaus ist bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage „Deichhörn“ festgesetzt. Westlich davon ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zudem finden sich hier Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen. Für diese Bereiche werden mit der vorliegenden Planung keine eingriffsrelevanten Veränderungen vorbereitet, sie werden deshalb in der folgenden Bilanzierung ohne Wertung (o.W.) mit aufgeführt.

Der Großteil des Plangebietes ist bisher jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eingelagert sind Wanderwege, Böschungsflächen, die Wasserfläche als künstlich angelegter Teich, ein Streifen mit Bindung zum Gehölzerhalt sowie die Tennis- und die Kleingolfanlage.

Da die Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage einen deutlichen Gestaltungsspielraum zulässt, werden vorliegend die aktuell ausgeprägten Biotopstrukturen in die Bewertung des aktuellen Zustands mit einbezogen. Hierdurch kann die derzeitige Gestaltung der Grünfläche mit umfangreichen Gehölzen, einem naturnah entwickelten Kleingewässer, Rasenflächen, Spiel- und Sportanlagen sowie Wegen besser abgebildet werden als durch eine pauschalisierende Bewertung als Grünfläche.

Wertigkeit im aktuellen Zustand

betroffener Biotoptyp[14]	**Wertstufe**	**betroffene Flächengröße**	**Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)**
Sondergebiet Nordseekuranlage	o.W.	10.850 m²	o.W.
Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen	o.W.	6.700 m²	o.W.
öffentliche Grünfläche/ Kurpark, davon:		52.042 m²	
Zierhecken u.ä. (BZH)	2	435 m²	870 WE

13 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover 2013

14 jeweils in Klammern angegeben ist der Biotoptyp gemäß Kartieranleitung (vgl. Bestandsplan Biotoptypen)

betroffener Biotoptyp[14]	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
Einzelbäume, Baumbestände, größere Sträucher (HSE, HSE/HN, HBE, HBA, BE)	3	21.045 m²	63.135 WE
naturnahes Stillgewässer samt Röhrichtzone (SEZ, VERZ)	5	1.245 m²	6.225 WE
Scherrasen (GR)	1	18.432 m²	18.432 WE
Scherrasen (GR) mit lokaler Bedeutung für Wildbienen und teilweise Grabwespen	2	2.505 m²	5.010 WE
Sport- und Spielplätze (PSP, PSZ)	1	4.405 m²	4.405 WE
Wege, Parkplätze und sonstige befestigte Flächen (OFZ, OVP, OVW)	0	3.975 m²	0
gesamt		**69.592 m²**	**98.077 WE**

Die für den aktuellen Zustand anzusetzende Flächenwertigkeit beläuft sich somit auf **98.077 Werteinheiten** gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

Wertigkeit im Plan-Zustand (vorläufiger Stand)

Die nachfolgende Berechnung der Flächenwertigkeit im Planzustand ist als überschlägige Berechnung zu verstehen, da für den Großteil der Fläche bisher noch keine hinreichend konkreten Bebauungsplan-Festsetzungen ausgearbeitet sind.

Vorläufig wird davon ausgegangen, dass künftig ca. 50 % des Gebietes versiegelbar sind. Dieser Flächenansatz umfasst die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Sondergebiete einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc. sowie die Straßen und sonstigen Verkehrsflächen. Für die verbleibenden 50 % des Gebietes wird von einer Gestaltung als Gärten oder sonstige Grünflächen mit einem gewissen Gehölzanteil ausgegangen.

Die Bilanzierung der Wertigkeit im Plan-Zustand wird im Fortlauf der Planverfahren für die jeweiligen Bebauungsplan-Festsetzungen fortgeschrieben und konkretisiert. Dabei können sich höhere oder niedrigere Flächenwertigkeiten ergeben, z.B. durch einen hohen Anteil an Verkehrsflächen oder durch Maßnahmen zum Gehölzerhalt.

Biotop/ Nutzungstyp	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
Sondergebiet und ggf. Verkehrsflächen im Bereich ehemaliges Sondergebiet Nordseekuranlage	o.W.	10.850 m²	o.W.
Sondergebiet und Verkehrsflächen im Bereich ehemaliges Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen	o.W.	6.700 m²	o.W.
Sondergebiet und Verkehrsflächen in den übrigen Bereichen, davon:		52.042 m²	
voraussichtlich versiegelt	0	26.021 m²	0
voraussichtlich Gärten/ Grünflächen mit Gehölzbestand	2	26.021 m²	52.042 m²
gesamt		**69.592 m²**	**52.042 WE**

Bei Umsetzung der Planung verbleibt eine Flächenwertigkeit von 52.042 Werteinheiten. Somit beläuft sich das Kompensationsdefizit auf **ca. 46.035 Werteinheiten**. In entsprechendem Umfang ist eine Aufwertung auf externen Kompensationsflächen vorzunehmen.

Je nach Ausgangszustand der externen Kompensationsfläche und Aufwertungspotenzial der vorgesehenen Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine Aufwertung um 1 bis 3 Wertstufen erzielen. Damit ist von einem Kompensationsflächen-Bedarf zwischen 1,5 und 4,6 ha auszugehen.

Die vorgenommene Bilanzierung des Kompensationsdefizites dient der quantitativen Festlegung des Kompensationsbedarfs und Herleitung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche. Darüber hinaus wird auch eine qualitative Prüfung erforderlich, inwieweit die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen funktional geeignet sind, die im Plangebiet betroffenen Werte und Funktionen zu kompensieren. Diese Prüfung wird im Zuge der Flächenwahl und Maßnahmenkonzeption vorgenommen und künftig in den Planunterlagen dargelegt.

Eine abschließende Regelung der Ausgleichsmaßnahmen bleibt der Planungsebene der verbindlichen Bebauungspläne vorbehalten. Für den ersten, nördlichsten Bauabschnitt wird derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212A „Deichhörn-Nord“ aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan soll die Eingriffskompensation auf einer 1,68 ha großen Fläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor durchgeführt werden. Die näheren Angaben zum aktuellen Zustand der Fläche, zu den vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen und dem damit verbundenen Aufwertungspotenzial sowie der funktionalen Eignung werden in den Planunterlagen zum Bebauungsplan dargelegt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Lage der geplanten Sondergebiets-Darstellungen stehen im Siedlungsbereich von Dangast keine Freiflächen von ähnlicher Größe und Eignung zur Verfügung, auf denen die Ziele der Planung in vergleichbarem Maß verwirklicht werden könnten. Wie bereits dargelegt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB seitens der Stadt Varel nicht weiter verfolgt.

Hinsichtlich der Art der geplanten Nutzungen zeichnen sich keine Planungsalternativen ab, die zu deutlich geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen führen würden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Durchführung der Umweltprüfung basiert auf den nachfolgend genannten Untersuchungen und Fachgutachten sowie auf der Auswertung allgemein verfügbarer Quellen (Angabe jeweils im Text):

- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Juli 2013),
- Avifaunistischer Fachbeitrag für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2013),
- Fledermauskundlicher Fachbeitrag für den Bereich der Sandkuhle Dangast und der Umgebung (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Dezember 2013),
- Faunistischer Fachbeitrag Heuschrecken und Lurche für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2014),
- Faunistischer Bericht für Grabwespen (Hymenoptera, Sphecidae s.l.) für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Dezember 2013),
- Faunistischer Fachbeitrag Grabwespen und Wildbienen für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Oktober 2014),
- Verkehrserhebung Dangast, Stadt Varel, Ingenieurbüro IST, Schortens, August 2013,
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens, Januar 2015,
- Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 29.01.2015,
- Orientierende Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle Saphuser Straße in 26316 Varel-Dangast. Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, Projekt-Nr. 15130, 26.03.2015.

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkun-

gen 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Da auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine direkten Baurechte begründet werden, führt die Durchführung der Planung nicht zu Umweltauswirkungen. Entsprechend werden für diese Planungsebene keine Monitoringmaßnahmen erforderlich, sondern erst auf Ebene der Bebauungspläne.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast auf den Flächen der ehemaligen Kuranlage sowie der südlich angrenzenden Sandkuhle eine Bebauung für Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für Dauerwohnen zu ermöglichen. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die östlich angrenzende Mutter-Kind-Klinik (Friesenhörn Nordsee-Kliniken) eröffnet werden. Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Tourismusstandortes Dangast.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 6,96 ha großen Änderungsbereich die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans in Darstellungen von Sonderbauflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen geändert. Dem Großteil der Fläche wird die Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ zugewiesen (S1). Die Zweckbestimmung für den Bereich des Kursaals (S4) wird mit „Ferienwohnen, Wohnen, touristische Infrastruktur, freie Berufe“ weiter gefasst, im Nordosten des Plangebietes (S5) werden mit der Zweckbestimmung „Klinikbetrieb, Kurbetrieb, Ferienwohnen, Wohnen“ die spezifischen Anforderungen für die Klinik-Erweiterung aufgegriffen.

Im aktuellen Zustand ist das Gebiet durch gehölzreiche Siedlungsbiotope geprägt. Der Großteil der Fläche stellt sich als Grünanlage (Kurpark) dar mit Scherrasenflächen, Wegen und artenreichen, vorwiegend angepflanzten Baum- und Strauchbeständen unterschiedlichen Alters. Dabei finden sich flächige Gehölze vor allem in den Randbereichen des Plangebietes, u.a. auf den Böschungen der ehemaligen Sandkuhle. Die zentralen Gebietsteile sind hingegen durch Einzelbäume, Sträucher und Zierhecken geprägt. Zudem sind im Bereich der Sandkuhle einige Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind drei Gebäude des Kurzentrums vorhanden.

Innerhalb der Sandkuhle ist ein künstlich entstandenes Kleingewässer vorhanden, welches sich naturnah mit einer Röhrichtzone entwickelt hat. Hier sind die Qualitäten eines besonders geschützten Biotops gegeben.

Im Plangebiet wurden 28 Brutvogelarten nachgewiesen. Darunter sind mit Waldohreule und Rauchschwalbe zwei in Niedersachsen gefährdete Arten. Weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Das Gebiet wird zwar von einigen Arten als Nahrungshabitat genutzt, weist jedoch keine besondere Bedeutung für Fledermäuse auf.

Unter den Lurchen wurden Erdkröte und Grasfrosch mit Laichvorkommen am Kleingewässer nachgewiesen, als dritte Art trat der Teichfrosch auf. Insbesondere die Erdkröte wies eine große Bestandsgröße auf. Je nach Bewertungsmodell ergibt sich eine landesweite oder eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Unter den Heuschrecken wurden sechs ungefährdete Arten festgestellt, eine besondere Bedeutung des Plangebietes ist nicht gegeben. Die Untersuchung der Wildbienen und Grabwespen (sowie weiterer Stechimmen) ergab das Vorkommen von 46 Bienenarten (darunter vier gefährdete Arten und eine regional seltene Art), 26 Grabwespenarten (keine gefährdeten Arten) und als Beifang 12 Faltenwespenarten und zwei Goldwespenarten (ebenfalls keine gefährdeten Arten). Die wertvollste Teilfläche stellen die sonnenexponierten Hangbereiche und unmittelbar angrenzenden Gebüsche und Gehölze westlich und südwestlich des Kleingewässers dar, die für beide Artengruppen lokal bedeutsam sind. Auch weitere Freiflächen im Bereich der Sandkuhle sind von Bedeutung.

Das Plangebiet stellt als nord-süd-ausgerichtete Grünfläche eine Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast dar, die im Norden unmittelbar an den Sommerdeich anbindet. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Im Nordosten sind die Friesenhörn Nordsee-Kliniken, nördlich des Deichs das Dangaster Quellbad lokalisiert. Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht bekannt. Zu Hinweisen aus der Öffentlichkeit bezüglich schädlicher Bodenveränderungen im Bereich der westlichen Böschung der Sandkuhle wurden Bodenproben zur weiteren chemischen Analyse entnommen. Im Ergebnis wurde keine Schwermetalle nachgewiesen. Ann einem Bohrpunkt wurden erhöhte Werte bei dem organischen Parameter EOX (Summenparameter: Extrahierbare organisch gebundene Halogene) festgestellt. Seitens des Gutachters werden nähere Untersuchungen des Grundwassers empfohlen, um festzustellen, ob tatsächlich Einträge von PCB oder PAK in das Grundwasser stattfinden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Ausdehnung des Ablagerungskörpers näher zu untersuchen

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich einerseits aus Änderungen in der Nutzung der bestehenden Gebäude oder bei der Ausschöpfung der bestehenden Baurechte ergeben, andererseits spielt auch die Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen eine wesentliche Rolle.

Bei Umsetzung der Planung werden durch die Umnutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Nordseekuranlage keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für den Kurpark geht hingegen mit nachteiligen Auswirkungen einher, die zugleich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser sowie Landschafts-/ Ortsbild darstellen.

Soweit diese nicht auf Ebene der Bebauungspläne durch Maßnahmen zum Erhalt wertgebender Teilstrukturen o.ä. vermieden werden können, werden hierfür Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Je nach Ausgangszustand der externen Kompensationsfläche und Aufwertungspotenzial der vorgesehenen Maßnahmen ist von einem Kompensationsflächen-Bedarf zwischen 1,5 und 4,6 ha auszugehen.

Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung wird geprüft, inwieweit das als besonders geschützter Biotop einzustufende Gewässer erhalten und in die Konzeption der Bebauung und

umliegenden Freiflächen eingebunden werden kann. Allerdings werden infolge der heranrückenden Bebauung und der Nutzungsintensivierung im Gebiet die Biotopqualitäten nicht sicher aufrecht zu erhalten sein. Insofern wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich werden. Als Ausnahmevoraussetzung wird ein vergleichbares Gewässer im räumlichen Umfeld hergestellt werden müssen.

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unlösbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind bei Fortschreibung der Planung zu den verbindlichen Bebauungsplänen sowie auf Umsetzungsebene verschiedene Vermeidungsmöglichkeiten sowie Möglichkeiten zur Wahrung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang (sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/ cef-Maßnahmen) zu prüfen. Sollten diese Maßnahmen nicht umsetzbar sein, wären die Möglichkeiten für artenschutzrechtliche Ausnahmen zu prüfen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich. Die Durchführung der Umweltprüfung basiert auf umfangreichen Bestandsaufnahmen zu Biotoptypen und verschiedenen Tierartengruppen, auf Fachgutachten zu Verkehr und Immissionsschutz sowie auf der Auswertung allgemein verfügbarer Quellen. Relevante Schwierigkeiten traten nicht auf.