

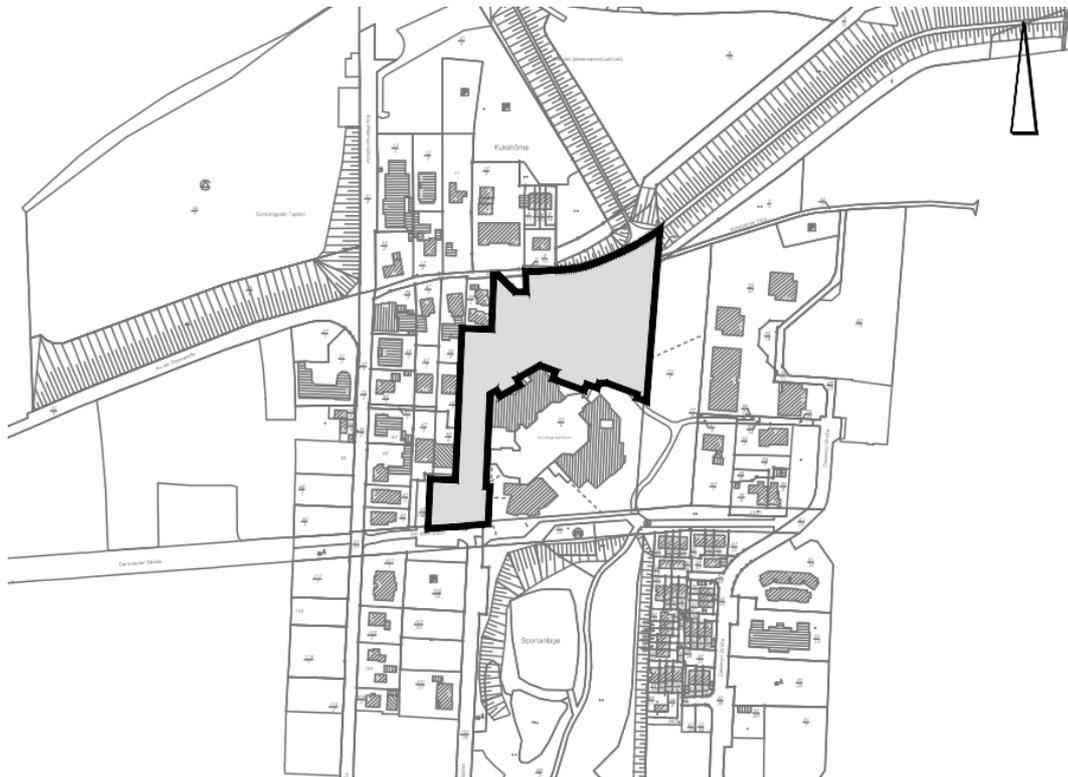
# Stadt Varel

Landkreis Friesland



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A

### „Deichhörn-Nord“



**Begründung mit Umweltbericht**

**Satzungsfassung**

**Juni 2015**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

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

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



---

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>.....1</b>
<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>.....1</b>
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>.....2</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>.....3</b>
3.1	Geltungsbereich	.....3
3.2	Ziele der Raumordnung	.....3
3.3	Beschreibung des Gesamtvorhabens	.....6
3.4	Sach- und Rechtslage	.....8
<b>4</b>	<b>ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>.....9</b>
<b>5</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>.....10</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	.....10
5.2	Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen	.....12
5.3	Höhe der Gebäude	.....12
5.4	Straßenverkehrsflächen	.....12
5.5	Grünfestsetzungen	.....13
5.6	Sonstige Festsetzungen	.....14
5.7	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	.....14
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG</b>	<b>.....15</b>
6.1	Relevante Abwägungsbelange	.....15
6.1.1	Raumordnerische Belange	.....16
6.1.2	Verkehrliche Belange	.....16
6.1.3	Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz / Verschattung	...18
6.1.4	Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz	.....25
6.1.5	Belange der Wasserwirtschaft	.....27
6.1.6	Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft	.....28
6.1.7	Belange der Denkmalpflege und Archäologie	.....28
6.1.8	Belange des Deichschutzes	.....28
6.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	.....28
6.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	....31
6.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	.....32
6.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	.....33
<b>7</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b>	<b>.....36</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	.....37
7.2	Ver- und Entsorgung	.....37
7.3	Daten zum Verfahrensablauf	.....37

---

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>39</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>39</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	39
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	39
1.3 Belange des besonderen Artenschutzes .....	42
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>44</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	44
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	48
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	52
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	58
<b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>58</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	58
3.2 Maßnahmen zur Überwachung .....	59
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60

## **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 Schwerpunkttorte 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 ergeben sich teilweise in der Modernität und in der Breite des Angebotes.

Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel eine ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs 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 folgenden Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung dieser Flächen formuliert. Hierzu gehören:

- Erhalt des Charakters und der Gestaltung des Ortes mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.
- Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Dangast.
- Berücksichtigung der ortsbildtypischen Baudichte und Grundstücksauslastung.
- Einbeziehung der verkehrlichen Erschließung in die Planung.

- Festschreibung einer ökologischen Bauweise als Standard.
- Vorhaltung öffentlicher Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume).
- 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.

Das vorliegende Gesamtkonzept 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.

Das Ausschreibungskonzept des Eigenbetriebs der Kurverwaltung hat im Wesentlichen eine touristische Prägung und Entwicklung des Gebietes gesetzt. Das vorliegende Planvorhaben wurde hinsichtlich eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnen erweitert. Die Entwicklung in überwiegend touristisch geprägten Gebieten führt dazu, dass der zur Erhaltung des prägenden Gebietscharakters vorwiegende Anteil an Dauerwohnen nur noch in sehr geringen Anteilen vorhanden ist. Als mögliche negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude und eine insgesamt nicht einladende Situation für das Ortsbild und die örtliche Infrastruktur zu nennen.

Diese Faktoren werden insbesondere in den touristischen Nebensaisonzeiten deutlich und führen oftmals zu städtebaulich unerwünschten Situationen.

Dieser möglichen Entwicklung möchte der Investor durch die Bereitstellung eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnungen entgegenwirken. Die Stadt Varel begrüßt diese städtebauliche Ergänzung gegenüber dem Ausschreibungstext, weil die schwerpunktmäßige Entwicklung nach wie vor in der Stärkung des Tourismusstandortes Varel-Dangast gesehen wird.

## 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 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ umfasst die nördlich der heutigen Kuranlage befindlichen Grünflächen des Kurparkes bis zur Deichlinie. Im Westen wird das Plangebiet von Wohnbebauung begrenzt, im Süden von den Gebäuden des Kursaals sowie in einem kleinen Abschnitt von der Straße Am Alten Deich. Im Osten grenzen ebenfalls Grünflächen des Kurparkes an.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **3.2 Ziele der Raumordnung**

##### **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (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 gehobenen, 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.

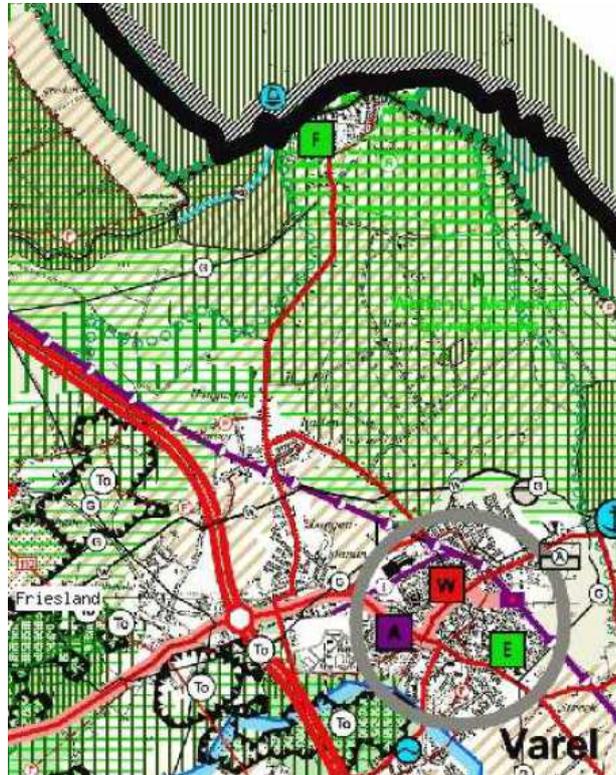
Der Landkreis Friesland bereitet derzeit die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms vor. Ein Vorentwurf existiert bislang noch nicht.

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 Sonderge-

bieten im Sinne von „Ferienwohnen/ Wohnen/ Kurbetrieb“ trägt zur Sicherung der raumordnerischen Funktion der Erholung und der herausragenden touristischen Bedeutung des Standortes Varel-Dangast bei.

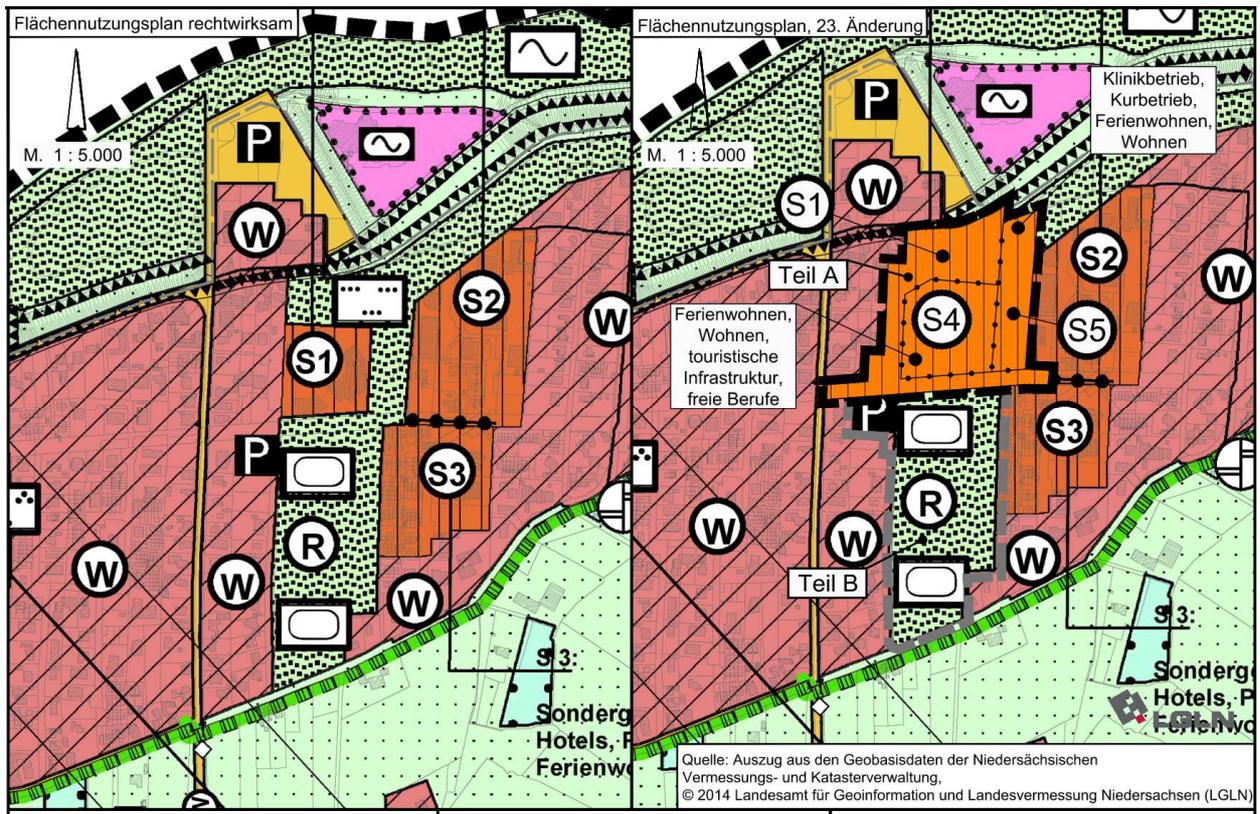


### Flächennutzungsplan

Die Flächen der Neuaufstellung des gesamten Planbereiches des Projektes „Nordsee Kuranlage Deichhörn“ werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel (2006) 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 und Wohnbauflächen.

Den formulierten städtebaulichen Zielen zufolge muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den geänderten Nutzungskatalog angepasst werden. Im angepassten Entwurf (Juni 2015) ist die Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen, die entsprechend der detailliert formulierten Nutzungen der Vorhabenbeschreibung bereits vorgegliedert ist, so dass die geplanten Nutzungen Ferienwohnen, Wohnen, Klinik und Kurbetrieb sowie die begleitenden Nutzungen verträglich realisiert werden können.



### Flächennutzungsplan 2006

### Entwurf 23. Änderung FNP, Teil A (Juni 2015)

Die vorgesehene intensivere bauliche Nutzung sowie die gewünschten städtebaulichen Entwicklungsabsichten sind mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar. Ein entsprechendes Änderungsverfahren zur 23. Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt insgesamt knapp 7 ha, wovon ca. 3,5 ha auf die beiden Teilbereiche entfallen.

Die geplanten Darstellungen sind in der rechten Darstellung ersichtlich.

### Bebauungsplan

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

Der südliche Bereich der ehemaligen Sandkuhle ist als Parkanlage, darin integriert eine Minigolfanlage, eine Tennisanlage sowie ein Teich, festgesetzt.

Zur Realisierung einer dichteren Bebauung dieses Geländes ist die Anpassung des Planrechts (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) erforderlich, da die beabsichtigten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht mit dem bestehenden Planrecht vereinbar sind. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird der Flächennutzungsplan geändert und darauf aufbauend Vorhabenbezogene Bebauungspläne erstellt. In einem ersten

Schritt wird der nördlichste Flächenbereich des Gesamtkonzeptes an die Planungsabsichten angepasst. Die attraktive Lage entlang der Deichlinie bedingt eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema Wasser, Küste und Landschaft.

### **3.3 Beschreibung des Gesamtvorhabens**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Straße „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 Dangaster Thematiken und Merkmale 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 und ergeben 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 2-3 geschossige Gebäude die Silhouette. 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, lediglich zweigeschossig ausgebildet wird. Die verringerte Gesamthöhe des Hauses 1 wird sich somit günstig auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse in diesem bislang privilegiert besonnten Bereich des Plangebietes auswirken.

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 Sand-

grube 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 (Stand März 2015)**

Insgesamt sind 172 Wohnungen (Stand Januar 2015 - davon mindestens 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 einzuhaltenen 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 Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen.

Die Wohnungsgrößen werden für den ersten Realisierungsabschnitt mit 45 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> angegeben. Für die weiteren Erschließungsabschnitte liegen hierzu noch keine weiterführenden Aussagen vor.

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen ist für den nördlichen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im südlichen Bereich eine GRZ von 0,3 einzuhalten. Die maximalen Gebäudehöhen werden in den Ausschreibungsunterlagen für das Plangebiet (das sog. Eckwertepapier) mit maximal 11,0 m bei einer maximalen 3 Geschossigkeit im Norden und im Süden des Gebietes mit 2-3 Geschossen begrenzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ setzt für die Bauflächen im Geltungsbereich eine davon abweichend geringere Grundflächenzahl von 0,2 und eine Gebäudehöhe von 8,50 m bis 11,50 m fest.

Bei der Ermittlung der GRZ werden in den Ausschreibungsunterlagen keine weiteren Einschränkungen vorgegeben, so dass eine maximale Überschreitung um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO möglich ist. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 auf maximal 0,45 festgesetzt, um die gewählte städtebauliche Lösung zu ermöglichen. Damit liegt die festgesetzte maximale Versiegelung im Bebauungsplan mit 45 % immer noch niedriger als die möglichen 60 % der Ausschreibungsunterlagen (GRZ 0,4 + 50 %).

### 3.4 Sach- und Rechtslage

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung ergeben sich für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation hinsichtlich einer Definition des Wohnens und Ferienwohnens, der Vereinbarkeit untereinander und der entsprechenden rechtskonformen Zuordnung zur Baunutzungsverordnung folgende Termini:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt.

Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. In der Rechtsprechung wird aber teilweise auch nicht ganz ausgeschlossen, dass Ferienwohnungen zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gehören können.

- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter sowie sonstige Nutzungsberechtigten ihren dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Beherbergungsbetriebe als Form des Wohnens wird im Vorhabengebiet nach derzeitigem Stand nicht bereitgestellt.

Gemäß der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung sind Ferienwohnungen keine Wohngebäude und kein „Wohnen“ im Sinne der BauNVO. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn ein dauerhaftes „Wohnen“ nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist oder wenn die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12.)

Ferienwohnungen oder deren Betrieb stellen wg. Spezialität auch keinen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb dar. Dies führt dazu, dass "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten generell unzulässig sind (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12).

Kein Baugebiet der §§ 2 bis 9 BauNVO kommt daher zur planerischen Steuerung der Ferienwohnungsnutzung in Betracht.

Auch Sondergebiete, die nach § 10 BauNVO der Erholung dienen (Ferienhausgebiete), bieten keine Möglichkeit, die Nutzungsarten „Wohnen“ und „Ferienwohnen“ in Einklang zu bringen, weil deren Gebietscharakter wiederum das (Dauer-) Wohnen grundsätzlich ausschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7/12 -, BVerwGE 147, 138, Sonnenhalde).

Demzufolge wird § 11 BauNVO gewählt und ein Sonstige Sondergebiet Gemäß § 11 (2) BauNVO entsprechend der beabsichtigten Planungsabsichten definiert.

Die Leitsätze der aktuellen Entscheidung des Nds. OVG Lüneburg vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 – zum § 11 (2) BauNVO lauten:

„1. In einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992).

3. Der Begriff der Wohnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nicht in Anlehnung an §§ 3, 4 BauNVO, sondern eigenständig nach dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte der Vorschrift zu bestimmen; er umfasst auch Ferienwohnungen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und/oder Wohnungen i. S. von §§ 3, 4 BauNVO belegt ist, festzusetzen.

Die Änderung einer bisherigen Nutzung von Wohnen in Ferienwohnen und umgekehrt ist gemäß §§ 59 Abs. 1, 63 Abs. 1 NBauO eine baugenehmigungsbedürftige Nutzungsänderung, die der Aufsichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden unterliegt.

#### **4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Das Areal erstreckt sich im Norden vom Hauptdeich 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 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 baulichen Strukturen in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches sind von einer im Wesentlichen durch Ferienwohnen bestimmten Wohnform geprägt. Es dominieren ein- bis zweigeschossige Gebäude. Entlang der Saphuser Straße befinden sich auf größeren Grundstücken Einfamilienhäuser. In der Nähe der Deichkante befinden sich markante Gebäudekörper mit intensiv ausgebauten Dachgeschossen, die optisch dreigeschossig wirken.

## 5 Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der in Kapitel 1 erläuterten Zielsetzung wird das Plangebiet als erster Realisierungsabschnitt in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ festgesetzt.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in dem Gebiet bereits vorhanden bzw. geplant sind, sondern ob sich die Festsetzung der Nutzungen von den Gebietstypen § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die gewählte städtebauliche Entwicklung eines Gebietes für das Ferienwohnen mit einem untergeordneten Anteil an Dauerwohnen ist mit der Begrifflichkeit des „Wohnens“ nicht mit dem Nutzungskatalog nach § 10 BauNVO vereinbar. Die dortigen Begrifflichkeiten des Ferienhaus- und Wochenendhausgebietes ist aus der Historie heraus aus dem Campingbetrieb heraus abzuleiten.

Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 61 A und B ist für den Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage „Deichhörn“ sowie Parkanlage festgesetzt. Eine geplante touristische Nutzung zu Ferienwohnen und untergeordnet dem Wohnen ist planungsrechtlich mit den gegebenen Festsetzungen nicht möglich und wird daher neu formuliert.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden nun zulässig sein:

#### - Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten. Dabei sind Ferienwohnungen und Appartements im Sinne dieses Bebauungsplanes definiert als:

Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

#### - Wohnungen

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

Durch diese Festsetzung werden die planerisch gewollte Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen gesichert. Das Dauerwohnen ist nach der Rechtsprechung durch eine

- Dauerhaftigkeit des Aufenthalts,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung,

- die Möglichkeit der eigenen Gestaltung der Wohnung, gekennzeichnet.

Dieses trifft im Grunde nach auch für Zweitwohnungen zu, die in diesem Gebiet zulässig sein sollen.

Zugleich wird mit der Bereitstellung von Dauerwohnungen die Belebung des Gebietes auch zu sogenannten Saison-Nebenzeiten in den Wintermonaten erreicht. Eine ganzjährige Nutzung zu Wohnzwecken bedingt auch eine ganzjährige Präsenz von Personen, die zudem ganzjährig die Infrastruktur des Ortes nutzen und somit zu einer ergänzenden Belebung insbesondere in den Nebenzeiten führen.

Zur weiteren Steuerung der Verdichtung bzw. Mischung verschiedener Wohnformen, wird die Geschossigkeit und die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und ergänzend die maximale Anzahl der Wohnungen für das Dauerwohnen definiert.

Die vorgenommene Abstufung der Geschossigkeit der Gebäude in Richtung Westen wurde aus nachbarschaftlichen Gründen vorgenommen, um eine mögliche Beeinträchtigung der westlich befindlichen Bestandsgebäude durch Verschattung von vorneherein zu vermeiden. Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde wie folgt gewählt:

- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

Diese Festsetzung regelt im Zusammenhang mit der Geschossigkeit und der zulässigen Größe der Grundflächen die Dichte der Bebauung im Plangebiet. Ein Wohngebäude ist durch eine eigenständige Nutzbarkeit mit eigenem Eingang gekennzeichnet. Gemäß der Vorhabenbeschreibung wird jedes Baufeld mit einem Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten beplant. Durch die o.g. Festsetzung ist die Realisierung des Vorhabens sichergestellt. Auf den einzelnen Baugrundstücken können nur Gebäude mit dem Charakter eines ortstypischen Einzelhauses entstehen.

- Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,45 bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

Diese Festsetzung regelt das maximale Maß der Versiegelung im Baugebiet. Gemäß der Grundflächenzahl von 0,2 dürfen durch die Hauptanlagen (Gebäude) 20 % des Baugrundstückes versiegelt werden. Gemäß der aktuellen Grundflächenberechnung des Vorhabens wird dieser Wert mit einer ermittelten GRZ von 0,16 unterschritten und liegt somit noch unter dem möglichen Werte des Eckwertepapiers einer GRZ von 0,4. Unter Anrechnung der Summe aller Nebenanlagen für Wege, Stellplätze, Zuwegungen, die für eine Erschließung und Versorgung der Gebäudes und des Gebietes erforderlich sind, erhöht sich der Wert auf 0,41, was ebenfalls unterhalb der möglichen Größenordnung von 0,6 des Eckwertepapiers liegt. Der Bebauungsplan regelt dementsprechend eine maximal zulässige Versiegelung unter Berücksichtigung aller Nebenanlagen von 0,45. Aufgrund des gewählten Entwicklungsziels der Ansiedlung von touristisch attraktiven Wohnformen ergibt sich für den ersten Bebauungsplan ein maßvoller Verdichtungsgrad, der aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist. Ein großer Bereich des Grundstückes in Bezug auf das Gesamtvorhaben wird somit von Bebauung freigehalten und steht der Freiraumgestaltung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine geringfügige Überschreitung des Wertes für die Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) S.3 BauNVO für angemessen angesehen.

In den folgenden Entwicklungsabschnitten werden die Grundflächenzahlen erwartungsgemäß höher ausfallen, so dass die Ansätze des Bieterverfahrens hier in Summe eingehalten werden, vgl. Punkt 3.3.

## **5.2 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauflächen der geplanten 5 Gebäude werden über Baulinien und Baugrenzen definiert, wobei die nördliche Kante der Bauflächen als Baulinie festgesetzt ist. Mit diesem stringenten Mittel der Baulinie wird die exakte nördliche Begrenzung der Bebauung vorgegeben. Die Gebäudeanordnung entspricht zugleich dem geschwungenen Verlauf der Deichschutzzone, die in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Der geschwungene Verlauf der Lage der zukünftigen Gebäude nimmt die Lage des nachbarschaftlichen Gebäudebestandes im Westen und Osten des Plangebietes auf, so dass im zentralen Bereich eine größere Freifläche zwischen Gebäuden und Deichkante verbleibt. Für das westlichste Baufeld wird von der Festsetzung einer Baulinie abgewichen. Die nördliche Begrenzung des Baufeldes mit einer Baugrenze ermöglicht es hier, den Standort des Gebäudes noch geringfügig zu variieren und auf die nachbarschaftlichen Gegebenheiten einzugehen.

In Summe sind die Baufelder so dimensioniert, dass die zukünftigen Gebäude noch geringfügig um maximal 1 m in seitliche Richtung geschoben werden können, sofern die Grenzabstände der Landesbauordnung eingehalten werden.

Wie bereits erläutert ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis auf ein Maß von 0,45 zulässig. Diese Größenordnung ermöglicht eine Realisierung aller Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit den erforderlichen Zufahrten und der privaten Zuwegung zu den Wohngebäuden. Maßgeblich ist hierbei die Gesamtfläche des Sondergebietes.

## **5.3 Höhe der Gebäude**

In der Planzeichnung werden für die fünf Gebäude jeweils maximale Trauf- und Firsthöhen definiert, die so gewählt wurden, dass sich die Gebäude in die nachbarschaftliche Situation städtebaulich und in die Gesamtsituation entlang der Deichkante eingliedern.

Mit maximal 11,50 m Firsthöhe für ein III-geschossiges Gebäude sind drei Vollgeschosse realisierbar. Entsprechend werden für das II-geschossige Gebäude maximal 8,50 m Firsthöhe gewählt. Die Erdgeschosshöhen liegen knapp über dem anstehenden Gelände; herausgezogene Kellergeschosse sind nicht vorgesehen, vgl. Ansichten V+E Plan.

Als Bezugspunkte für die Höhenmessung wird die südlich befindliche Planstraße mit drei Höhenbezugspunkten über NN gewählt, die jeweiligen Höhenpunkte sind in der Planzeichnung definiert. Ergänzend sind die Traufhöhen von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen auf eine Höhe von 2,50 m begrenzt. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung lässt die erforderlichen Nebenanlagen in den städtebaulichen Hintergrund treten.

## **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Die zur Erschließung erforderliche Planstraße wird als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5 m bis 6 m festgesetzt, die jeweils beidseitig und abschnittsweise von Stellplatzflächen begleitet wird. Diese Bereiche sind der Wohnbebauung zugeordnet und dienen ausschließlich der Erschließung der geplanten Baukörper.

Von dieser Planstraße abgehend führt in Richtung Norden zum Deich ein Fuß- und Radweg, der in einem separaten Verfahren öffentlich gewidmet wird. Diese 3 m breite Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg mit besonderer Funktion für die Deichverteidigung“ ist für die Allgemeinheit zugänglich und gleichfalls zur Deichverteidigung, d.h. dann für eine motorisierte Nutzung, freigegeben.

Für den bestehenden Wendehammer am Kukshörner Weg wird seitens der Stadt kein Planerfordernis gesehen, da dieser über den Ursprungsbebauungsplan bereits abgesichert ist; die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst. Der Kukshörner Weg stellt eine bestehende fußläufige Wegeverbindung für die Bevölkerung dar, die durch Aufnahme in die Planunterlagen planungsrechtlich abgesichert wird und somit die Durchgängigkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit gewährleistet bleibt.

Die festgesetzten Breiten der Verkehrswege sind ausreichend dimensioniert zur Realisierung der vorgesehenen Nutzungen als Planstraße bzw. Fuß- und Radweg, vgl. Erschließungsplanung Punkt 6.1.2 dieser Begründung.

Der im Süden des Plangebietes befindliche Stellplatz wird als Bestandsparkplatz planerisch ebenfalls als Stellplatzfläche gesichert und dient als Stellplatznachweis für die geplante Wohnbebauung.

## 5.5 Grünfestsetzungen

Zum Schutz des Ortsbildes werden grüngestalterische Festsetzungen getroffen, die auch den vorhandenen Baumbestand südlich des Kukshörner Weges/ Deichlinie berücksichtigen.

So ist in der Sonderbaufläche innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit G1 bezeichneten Fläche je eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.

Ergänzend sollen innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten und mit G2 bezeichneten Flächen mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (in der Summe beider Flächen) angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Aufgrund der Lage der Pflanzfläche innerhalb der 50 m-Deichschutzzone ist die Anpflanzung mit der Unteren Deichschutzbehörde abzustimmen. Es sind Arten der untenstehenden Gehölzliste zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Zur gestalterischen Aufwertung der Stellplatzbereiche ist pro 10 neu angelegte Stellplätze ein großkroniger Laubbaum innerhalb eines begrüneten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke, Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

## 5.6 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Diese Festsetzung regelt die Realisierung ausschließlich des beschriebenen Vorhabens und damit die beschriebene Verträglichkeit der Planung mit den betroffenen Belangen.

## 5.7 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

Die Planunterlagen enthalten ergänzende Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die bei der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Altablagerungen / Altlasten**

Zum derzeitigen Planstand (03/2015) liegen im Altlastenverzeichnis des Landkreises Friesland keine gemeldeten Altlastenstandorte im Plangebiet vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

### **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

### **Deichschutzzone**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der 50 m Deichschutzzone, die in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Für das Vorhaben liegt eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vom 13.01.2015 vor. Weitere Abstimmungen sind mit dem II. Oldenburgischen Deichband und dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde im weiteren Verfahren zu führen.

### **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

### **Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **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 (2004). 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

#### Gesamtvorhaben

Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die nachfolgend genannten Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und werden anschließend auf das Planvorhaben des Bebauungsplanes reduziert.

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<sup>1,2</sup>.

Im ersten Ergebnis zeigt die Auswertung 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 für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten.

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 zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahme-situation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

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

Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt 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. Langfristig wird die Einrichtung von Linksabbiegespuren im Kreuzungsbereich empfohlen.

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

2 Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens Januar 2015

Weitergehende Aussagen sind der genannten Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.

### **Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 A**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist über das öffentliche Straßenverkehrsnetz mit den Straßen Edo-Wiemken-Straße, von hier abgehend über die Straße Am Alten Deich erreichbar. Von hier aus führt eine neue Planstraße in Richtung Norden und erschließt die geplanten 5 neuen Baukörper mit den 46 Wohneinheiten bzw. Wohnungen.

Durch das beschriebene Vorhaben (Stand Januar 2015) kommen für den 1. Abschnitt 46 Wohneinheiten mit knapp 138 Betten hinzu bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 Personen pro Einheit. Für die Annahme der Gesamtbelastung wurden neben den touristischen Verkehren auch die Lieferverkehre für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (hier Kursaal mit Nebenflächen) 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 Anreizezeitraum zu fast gleichen Anteilen auf den Tagzeitraum verteilt wohingegen der Abreisezeitraum zu 85 % in den Nachmittagszeitraum gelegt wurde.

Für den 1. Abschnitt, dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A werden in Summe 114 Kfz pro Tag zugerechnet, in denen die Versorgungsverkehre bereits enthalten sind.

### **Gestalterischen Vorgaben der Erschließung des 1. Bauabschnittes:**

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt über die Straße Am Alten Deich. Die Straße mündet an einer Kreuzung, welche sich gestalterisch von den Straßen abhebt. Die weiterführende Straße dient zum einen der Erschließung der neuen Wohneinheiten westlich und östlich der Straße und zum anderen dient sie als Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Osten zur Dauenser Straße. Mittels einer Absperrung aus Pollern am Ende des Erschließungsgebietes wird der Durchgangsverkehr verhindert, eine Nutzung für Rettungsfahrzeuge sowie die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gegeben. In der städtebaulichen Gesamtplanung ist vorgesehen, dass die erforderliche Erreichbarkeit der Wohngebäude durch die Müllfahrzeugen gegeben ist, d.h. ohne Wendeanlage erfolgt. Eine Umfahrung ist von der Planstraße aus kommend über den Platz südlich des Kursaals mit Anbindung an die Straße Am Alten Deich gegeben. Diese verkehrliche Situation wird in einem späteren Bauleitplanverfahren Gegenstand sein und planerisch gesichert. Die im Bebauungsplan Nr. 212 A festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist mit 5 – 6 m ausreichend bemessen die Ver- und Entsorgungsverkehre zu ermöglichen, so dass keine separate Wendeanlage erforderlich wird.

Die Straßen sind als Mischverkehrsfläche mit einer anfänglichen Breite von 4,50 m vorgesehen, im weiteren Verlauf erfolgt eine Reduzierung auf 3,40 m Straßenbreite.

Die Erschließung der fünf neuen Wohngebäude erfolgt über eine neue Planstraße, welche an den vorhandenen Parkplatz anbindet. Zur Abgrenzung an den öffentlichen Parkplatz erfolgt hier ebenfalls eine gestalterische Aufwertung des Überganges, welcher auch gleichzeitig als Eingang zum Platz der ehemaligen Kuranlage dient.

Die Straße ist im Bereich der Parkplätze 6,0 m breit (Straßenareal), ansonsten ist die Straßenbreite auf 4,50 m festgelegt. Die Parkplätze sind inkl. Überhang 5,0 m tief und 2,50 m breit. In westlicher Richtung wird zur vorhandenen Bebauung ein Pflanzstreifen von rund 2,0 m freigehalten. Dieser kann z. B. mit einer ganzjährig dichten Hecke bepflanzt werden.

Folgende Materialien sind vorgesehen:

- Straßen mit farbigem Betonsteinpflaster
- Wege mit wassergebundener Decke
- Parkplätze mit Rasengittersteinen

Markante Bereiche im Straßenraum werden durch Baumanpflanzungen betont, um neben der Verbesserung des Ortsbildes auch eine Gliederung zu erreichen.



Straßenentwurfskonzept  
Dangast Deichhörn, Thalendorf  
Consult, Januar 2015

Durch das Planvorhaben insgesamt wie auch im dargelegten 1. Abschnitt werden die verkehrlichen Belange nicht wesentlich beeinträchtigt. Die gewünschte Durchgängigkeit des Plangebietes wird aufrechterhalten.

### 6.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz / Verschattung

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten<sup>3</sup> zum Gesamtvorhaben untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben.

Dieses Gutachten hat für den Gesamtbereich der geplanten Bebauung am Kurzentrum Deichhörn und an der Sandkuhle die Verträglichkeit des Planvorhabens unter Berücksichtigung von organisatorischen als auch plangebenden Maßnahmen nachgewiesen.

Im Folgenden werden im Besonderen die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A relevanten Aussagen zum Immissionsschutz wiedergegeben, da sie aufgrund der nach-

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 30.01.2015

barschaftlichen Lage heraus entstehen. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes selbst sind im Ergebnis jedoch keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich, vorausgesetzt, dass die gutachterlich ermittelten Immissionsschutzmaßnahmen Bestandteil der nachfolgenden Bebauungspläne werden.

Für die Betrachtung des Plangebietes ist insbesondere der benachbarte Kursaal relevant, der mit seinen Veranstaltungen auf das von diesem nördlich liegende Plangebiet einwirkt. Der Kursaal, der für Veranstaltungen genutzt wird sowie der Restaurationsbetrieb und ergänzenden Dienstleistungen führen bereits heute zu einer Belastung der benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzung. Diese Konfliktlage gilt es auch unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben in Summe zu verringern wenn nicht gänzlich zu vermeiden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird über die Straße Am Alten Deich und von dort aus über einen privaten Wohnweg erreichbar sein. In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Stellplatzanlagen. Eine Durchfahrtmöglichkeit für den Durchgangsverkehr von Süden über die Saphuser Straße aus wird in Höhe der bestehenden Stellplatzanlage an der Straße Am Alten Deich durch eine Schrankenanlage bzw. an entsprechenden Punkten über Poller ausgeschlossen, so dass der nördliche Wohnweg ausschließlich über die Straße Am Alten Deich erreichbar sein wird. Diese Schrankenanlage wird sich planungsrechtlich im Gebiet des nächsten Bauabschnittes befinden und im zugeordneten Bauleitplanverfahren planungsrechtlich festgesetzt.

Der südlich der Straße Am Alten Deich liegende Gebietsteil wird ausschließlich von Süden aus erreichbar sein und ist für die Verkehrsbelastung im Bebauungsplangebiet Nr. 212 A nicht relevant. 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.

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:**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ grenzt unmittelbar an den Kursaal mit einem gastronomischen Betrieb. Dieses Gebäude soll voraussichtlich erhalten werden, ebenso seine Funktion. Das schalltechnische Gutachten hat diese Situation bereits berücksichtigt.

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 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 entsprechenden Bebauungsplan zugeordnet und planerisch gesichert werden bzw. ordnungsrechtlich angeordnet werden. Zur Verdeutlichung der Gesamtsituation werden diese Maßnahmen bereits im vorliegenden Bebauungsplan mit erwähnt.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen

- Mithilfe organisatorischer Maßnahmen (z.B. Beschilderung) ist auf den Fahrwegen zu den für Wohnzwecken genutzten Pkw-Stellplätzen Schrittgeschwindigkeit anzuordnen. Dieses beinhaltet auch den Lieferverkehr des Restaurants.
- Der durch Veranstaltungen im Kursaal verursachte Pkw-Verkehr ist mithilfe organisatorischer Maßnahmen auf die nördlich befindliche Stellplatzanlage am Dangaster Quellbad umzuleiten.
- Die Durchführung von Feierlichkeiten im Kursaal mit lauter musikalischer Untermalung im Nachtzeitraum ab 22:00 Uhr, können durchgeführt werden, wenn die Fenster des Kursaals mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden, die ein Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 37$  dB aufweisen.
- Zur Ermöglichung eines Aufenthaltsbereiches im Freien während des Nachtzeitraums ab 22.00 Uhr zeitgleich mit musikalischen lauten Veranstaltungen, ist die Errichtung eines Wintergartens erforderlich, der ebenfalls das Schalldämm-Maß von 37  $R_w =$  dB aufweist.
- Bei der Durchführung von Veranstaltungen während des Tagzeitraumes 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr darf die nördlich befindliche Notausgangstür nicht zeitgleich mit geräuschintensiven Vorgängen im Saal zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Der Lüftungszustand ist mithilfe eines schallgedämpften Lüftungssystems sicherzustellen.
- Die betrieblichen Vorgänge des Restaurationsbetriebes sind auf den Tagzeitraum zu beschränken.

Die Nähe der geplanten sowie der Bestandswohnbebauung erschwert eine Nutzung des Kursaals für größere Festlichkeiten, machen diese jedoch nicht unmöglich. Der gewählte Berechnungsansatz des Lärmgutachters für eine Saalnutzung ist als konservativ zu betrachten, d.h., mit einem sehr extremen Ansatz (Rauminnenpegel von  $L_{p,innen} = 90$  dB(A).

Sollten trotz der oben beschriebenen Maßnahmen Beschwerden aus der Nachbarschaft eintreffen, kann mithilfe eines in die Hausanlage integrierten „Limiters“ das maximale Maß des Gesamtausgangspegels begrenzt werden. Dieser Limiter ist zu verplomben, so dass eine nachträgliche Veränderung des Schalldruckpegels nicht mehr möglich ist. Zudem ist eine ausdrückliche Verwendung dieser Hausanlage zu gewährleisten.

Der Eigentümer des Mehrzweckgebäudes verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A die lärmintensive Nutzung auf das Maß zu reduzieren, das eine aktuelle Verträglichkeit zur umliegenden Bestandsbebauung sicherstellt.

### **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 ergebenden 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.

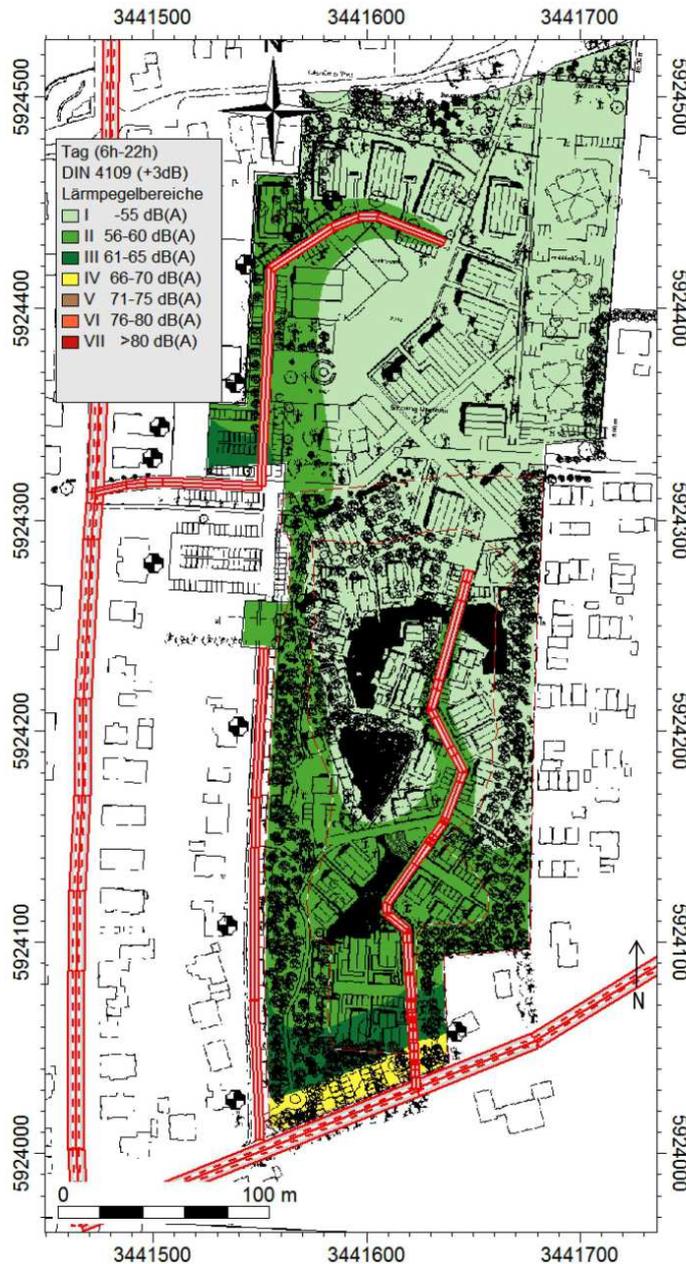
Diese betreffen im Wesentlichen die Lärmpegelbereiche > III, da nach heutigem Stand der Bautechnik das erforderliche Schalldämm-Maß in den Lärmpegelbereichen I und II ohne gesonderte Maßnahmen zu erzielen sind. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

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

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 Lärminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.

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



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

## Verschattung

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen möglicher Verschattung ist zwischen der direkten Verschattung (Abschattung der direkten Sonneneinstrahlung) sowie der Globalstrahlung (Summe aller solaren Einstrahlung – nutzbar für Photosynthese oder Solaranlagen) zu unterscheiden. Während im Sommer die abschattende Wirkung von Bäumen und Häusern oft erwünscht ist, herrscht in den Wintermonaten oftmals ein Lichtmangel, der nicht noch durch die direkte Verschattung verstärkt werden soll. Daher wird neben der direkten Verschattung auch die Globalstrahlung als Mittelwerte für die drei Wintermonate herangezogen.

Bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ handelt es sich um städtebaulich hochwertige Lagen, die zum heutigen Zeitpunkt als Kuranlage/Grünfläche baulich weitgehend ungenutzt sind. Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele eine bauliche Nachnutzung dieser Freifläche einschließlich der Kuranlage erreichen. Dabei waren die Vorgaben des bestehenden Eckwertepapieres mit der Vorgabe einer touristischen Nutzung, die sich in die Gegebenheiten einfügt, als Ziel einzuhalten. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf, der Grundlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bleibt mit seinen Verdichtungsraten der GRZ noch hinter diesem Ausschreibungstext zurück.

An das Plangebiet grenzt im Nord/ Nordwesten Bestandsbebauung an. Die Gebäude Kukshörner Weg 5 sowie 7b bis 7e liegen nördlich in direkter Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben. Aufgrund der heranrückenden Bebauung ist insbesondere an den Süd- aber auch den Ostfasaden dieser Gebäude mit der Zunahme der Verschattung zu rechnen. In einem Schattenwurfgutachten<sup>4</sup> wurde ermittelt, in welchem Maße und in welcher räumlichen Differenzierung die Neubauten zu einer Verschattung der Umgebung führen können. In einer ersten konservativen Berechnung wurde die maximale Verschattung ohne Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes entlang der Südseite der Gebäude vorgenommen.

Zur Bewertung der Relevanz von Verschattungen existieren keine eindeutigen rechtlichen Regelungen in Form von Grenzwerten für eine Mindest-Besonnungszeit. Maßgeblich benennt die technische Regel der DIN 5034 als Voraussetzung für Gesundheit und Wohlbefinden eine Mindestzeit der Besonnung von Aufenthaltsräumen zu bestimmten Stichtagen. Demnach ist am 17.01. mindestens 1 Stunde, zur Tag- und Nachtgleiche sind mindestens 4 Stunden direkte Sonneneinstrahlung einzuhalten.

Diese Stichtagregelung wird als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung herangezogen wird aber der Komplexität jedes Einzelfalls oft nicht gerecht. Insbesondere in bereits bebauten Lagen können diese Vorgaben oftmals schon in Bestandssituationen nicht eingehalten werden, bei vergleichsweise offener Bebauung greifen diese Anforderungen der DIN dahingehend kaum.

Ergänzend wird daher in der Rechtsprechung der letzten Jahre auf eine Zumutbarkeit der relativen Veränderung von Besonnung und Verschattung geachtet. In verdichteten Lagen kann die Unterschreitung der Stichtagswerte hinnehmbar sein (OVG Berlin 27.10.2004, 2 S 43.4); In weniger verdichteten Lagen wird dahingegen auf die Zumutbarkeit der relativen Veränderung geachtet. Die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist nicht grundsätzlich bis zur Schwelle der Gesundheitsgefahren (DIN 5034) hinzunehmen (Niedersächsisches OVG 16.01.2014, 1 KN 61/2).

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden in Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung die folgenden Bewertungskriterien verwendet.

	<b>Beeinträchtigung durch Verschattung:</b>		
	<i>leicht</i>	<i>mäßig</i>	<i>stark</i>
Abnahme Einstrahlung November - Januar	5 % - 15 %	15 % - 30 %	> 30 %
Sonnenstunden 17. Januar			< 1 Std.
Sonnenstunden 21. März (23. Sept.)			< 4 Std.

<sup>4</sup> Gutachten über die Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ in Varel sowie Variantenberechnung, METCON – Umweltmeteorologische Beratung, Pinneberg, März 2015

Die angewandte Untersuchungsmethodik und der Umfang ist dem Schattenwurfgutachten zu entnehmen. Im Ergebnis wurde auf Grundlage des eingestellten Bebauungsplan-Vorentwurfes das folgende Ergebnis ermittelt:

Zu beiden Stichtagen (Januar und März) wird die Mindestbesonnung gemäß DIN 5034 im Plangebiet und der Umgebung meist weit überschritten. Im Planfall reduzieren die Gebäude die Besonnungszeit an einigen Fassadenabschnitten. Die vier östlichen Neubauten ragen mit 11 m über die Bestandsgebäude mit einem weit reichenden Schattenwurf, der sich insb. im Januar auf die Besonnungszeiten der Fassaden der Haus Nr. 7 auswirkt. Der westlich gelegene Neubau ist zwar mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen und einer Höhe von 8,70 nur knapp einen Meter höher, reduziert er die Besonnungsdauer der Südfassade von Kukshörner Weg 7c bis 7e von bisher astronomisch möglichen 6 Stunden auf dann 3 bis weniger als 1 Stunde. An der Ostfassade sinkt sie von gut 4 Stunden auf weniger als 2 Stunden.

Dieser Einfluss ist im März ebenfalls, wenn auch stark abgeschwächt, spürbar.

Die Mindestbesonnung nach DIN 5034 wird an fast allen Wohngebäuden jedoch noch klar erreicht bzw. überschritten. Die Gebäude Kukshörner Weg 7 werden ergänzend differenzierter betrachtet.

Im Ergebnis des Gutachtens verschatten die Neubauten im Plangebiet die Nachbargebäude Kukshörner Weg 7b bis 7d soweit, dass die Anforderungen an die DIN 5034 nur noch knapp eingehalten werden. Entsprechend der jüngsten Rechtsprechung ist die relative Abnahme der Besonnung zu berücksichtigen. Hierbei wurde gutachterlich ermittelt, dass es zu nennenswerten Beeinträchtigungen an den Häusern Kukshörner Weg 7 und den Anbauten an Nr. 5 kommen wird. Der Rückgang der winterlichen Globalstrahlung und die Zunahme der Verschattungsanteile an den Fassaden beträgt ca. 30 %. Die Südfassaden (Erdgeschoss) von 7c und 7d erfahren in den Wintermonaten einen Rückgang um 70-80 %, die Ostfassade von 7c um ca. 40 bis 60%. Im gleichen Zeitraum nimmt der Verschattungsanteil um etwa 70 % zu. Weniger stark betroffen sind die Dachflächen. Die genannten Gebäude sind durch die Verschattung und die Abnahme der Globalstrahlung stark betroffen. Dieser Konflikt wurde erkannt und bewertet. Mit einer alternativen Gebäudestellung wird auf diesen Konflikt reagiert.

Aufgrund der starken Veränderung der Verschattungssituation am Haus Kukshörner Weg 7c bis 7d und Fassadenanteil 7b wurde auf Vorschlag des Gutachters eine städtebauliche Variante untersucht, die zu einer tragfähigen städtebaulichen Lösung geführt hat. Diese Variante berücksichtigt einen Gebäudeabstand von Haus Nr. 1 von 8,50 m von der nördlichen Grundstücksgrenze, entspricht somit einer vollständigen Gebäudehöhe und liegt somit weit über den landesbauordnungsrechtlich geforderten Grenzabständen. Weiterhin wurden die Gebäude Haus Nr. 2 bis 5 etwas nach Osten gedreht und in Summe jeweils weiter östlich angeordnet.

Im Ergebnis werden die Werte der DIN-Norm an allen zu betrachtenden Fassadenabschnitten zu bestimmten Stichtagen deutlich überschritten. Es kommt zu einer erheblichen Verbesserung der Besonnungszeit (Verringerung der Verschattung um 1/3) an den Südfassaden von Haus 7c und 7e mit einer Optimierung um 2 bis 2,5 Sonnenstunden im Vergleich zum Planfall des Vorentwurfes.

Die Verschattungswirkung von Haus Nr. 1 auf die nördlich gelegenen Südfassaden wurde entschärft, besteht mit 30-40% jedoch weiterhin. An den Ostfassaden der Häuser 7b und 7c werden die Zunahme der Verschattung in den Wintermonaten von 25 bzw. 30 % auf 20 bzw. 25 % gesenkt.

Insbesondere zur Beurteilung der Veränderung der Verschattung der angesprochenen Südfassaden ist auf die außerordentlich begünstigte Besonnungslage ohne abschattende Nachbarbebauung im Bestand hinzuweisen. Heute befindet sich ein Gehölzstreifen in direkter Grundstücksgrenze, der einen abschattenden Effekt aufweist. Im Sinne des konservativen Berechnungsansatzes ist dieser in die erste Berechnung nicht mit eingeflossen ist aber de facto bei einer Gesamtabwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Varel hat unter Berücksichtigung der durchgeführten Variantenberechnung festgestellt, dass es zu Beeinträchtigungen der Besonnungsverhältnissen an einigen Fassadenabschnitten am Gebäude Kukshörner Weg Nr. 7 im Vergleich zum heutigen Bestand kommen wird.

Bei der Festlegung des Maßes der Veränderungen werden die nachbarschaftlichen Belange über die Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Regelwerke berücksichtigt. Im Zuge der Abwägung wurden die Betroffenheiten gewertet und gewichtet. Einen Rechtsanspruch auf ewige Unveränderbarkeit der Nachbarschaft gibt es nicht.

Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben als Maßstab bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu konstatieren. Unter Berücksichtigung und Würdigung der besonders privilegierten, derzeit unverbauten Lage der in Rede stehenden Gebäudefassaden wurde eine Variantenberechnung bei der Schattenwurfsimulation durchgeführt.

Die optimierte Variantenberechnung hat ein Ergebnis ergeben, welches einer ordnungsgemäßen Abwägung zugänglich ist. Der Eingriff in die Rechte der Nachbarschaft wird durch eine sach- und fachgerechte Abwägung weitgehend vermieden, kann aber insbesondere bei städtebaulichen Planungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden. Das verträgliche Maß eines möglichen Eingriffs bzw. möglicher verträglicher Beeinträchtigungen wurde durch die Schattenwurfberechnung sowie die Variantenberechnung hierzu ermittelt und dargestellt.

Die Belange der Nachbarschaft wurden ausreichend gewürdigt. Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom März 2015 berücksichtigt die hinsichtlich des Schattenwurfes optimierten Gebäudestellungen.

#### **6.1.4 Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz**

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 Bebauungsplangebiet 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. Im westlichen Abschnitt sind Parkplätze und Verkehrsflächen vorhanden.

Unter den Brutvögeln wurden innerhalb des Plangebietes lediglich häufige, siedlungstolerante, ungefährdete Arten nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Das Gebiet wird zwar von einigen Arten als Nahrungshabitat genutzt, weist jedoch keine besondere Bedeutung für Fledermäuse auf. Teilflächen kommen als Landlebensräume von Amphibien aus dem südlich in der Sandkuhle vorhandenen Kleingewässer in Betracht. Unter den Heuschrecken wurden zwei ungefährdete Arten festgestellt, eine besondere Bedeutung des Plangebietes ist

nicht gegeben. Die Untersuchung der Wildbienen und Grabwespen (sowie weiterer Stechimmen) ergab ebenfalls keine besondere Bedeutung der Freiflächen im Plangebiet.

Zusammen mit den östlich und südlich anschließenden Teilen des Kurparks einschließlich der Sandkuhle ergibt sich eine nord-süd-ausgerichtete Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast. Allerdings ist die gliedernde Funktion im Ortsbild bereits durch die bestehende Bebauung im Bereich des Kurzentrums unterbrochen. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich vor allem hinsichtlich der Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen ergeben.

Bei Umsetzung der Planung werden für den südwestlichen Teilbereich aufgrund der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für die Teilflächen des Kurparks im Nordosten des Plangebietes geht hingegen mit nachteiligen Auswirkungen einher, die zugleich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Brutvögel) sowie Boden darstellen.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades sowie zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen getroffen.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden auf einer insgesamt 1,68 ha großen Fläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor umgesetzt. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 112/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land. Die Fläche ist derzeit teilweise als Grünland genutzt und weist in Teilen nicht standortgerechte Anpflanzungen von Ziergehölzen auf. Die als Grünland genutzte Teilfläche erreicht gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde die Qualität eines besonders geschützten Biotops und ist als Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW) eingestuft.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden die Ziergehölze entfernt, ein unebenes Kleinrelief belassen, vorhandene Materialablagerungen entfernt und die Fläche insgesamt als Dauergrünland mit Nutzungsaufgaben extensiv bewirtschaftet. Auch wenn die externe Kompensationsfläche eine deutliche räumliche Entfernung zur Eingriffsfläche sowie differierende Standortbedingungen aufweist, wird sie in Anbetracht der begrenzten ökologischen Wertigkeiten in der Eingriffsfläche als geeignet eingestuft, die Eingriffsfolgen vollständig zu kompensieren.

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind auf Umsetzungsebene verschiedene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich bzw. können nur durch einen generellen Verzicht auf das Vorhaben erwirkt werden. 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.

## 6.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß der Erschließungsplanung<sup>5</sup> über eine Versickerung auf dem Gelände. Die Ergebnisse einer aktuellen Baugrunduntersuchung werden hier zusammengefasst (aufgestellt durch das Rasteder Erdbaulabor im Dezember 2014) vorgestellt. Die vorgestellten Ergebnisse wurden zuvor mit dem OOWV abgestimmt.

Nach den Bohrergebnissen steht auf der geplanten Fläche überwiegend Sand, mit bereichsweisen eingelagerten Schlufflagen an. 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. Für die Sande kann nach den Laboruntersuchungen von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit von  $K_f = 5,0 \times 10^{-5}$  m/s in der gesättigten Zone ausgegangen werden.

Der Grundwasserstand wurde rund 3,0 m unter Gelände angetroffen.

Das Oberflächenwasser der Gebäude wird über eine Muldenversickerung abgeleitet. Die Mulden werden vorzugsweise nördlich der Bebauung angeordnet.

Die Parkplätze sollen aus Rasengittersteinen hergestellt werden, so dass hier kaum Regenwasser zum Abfluss kommt. Das Oberflächenwasser der Straßen wird ebenfalls über Mulden oder an Stellen mit Schluff Einlagerungen mittels Rigolen versickert.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist Gegenstand eines gesonderten wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages.

### 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 Brandschutzgesetzes (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.

---

<sup>5</sup> Thalen Consult, per Mail vom 23.03.2015

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/ Abfallwirtschaft**

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises Friesland sind nach Aktenlage keine Altlasten auf der Fläche bzw. sind keine Standorte bekannt.

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. Darüber hinaus wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad innerhalb der Sondergebietsflächen durch entsprechende Festsetzung auf 45 % begrenzt.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des. Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Diesem Grundsatz entsprechend werden die Erschließungswege im Plangebiet ausgebildet. Gemäß den städtebaulichen Zielen einer baulichen Entwicklung des gesamten Bereiches der Sandkuhle sowie der Kuranlage ist vorgesehen, eine Umfahrmöglichkeit für die Müllfahrzeuge über den Platz südlich des Kursaals zu ermöglichen. Da dieser Verkehrsraum räumlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist, wird er erst in einem späteren Planverfahren dargestellt.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A dargestellte Verkehrsfläche ist für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die ergänzende Detaillierung der Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung auf Ebene der Genehmigungplanung.

#### **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 widerrufliche deichschutzrechtliche Ausnahme von dieser Deichschutzzone ausgesprochen. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde.

Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.

Nachfolgend wird die Begründung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung dargelegt, die entscheidungsleitend für die Genehmigungsbehörde gewesen ist.

### **Prüfung des Einzelfalls:**

Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten.

Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Diese (Wohn)Gebäude, stehen aufgrund der Siedlungsgeschichte bereits heute in der genannten Deichschutzzone und haben Bestandsschutz.

Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Der Einzelfall wurde somit berücksichtigt und geprüft.

### **Nicht beabsichtigte Härte**

Die Stadt Varel sieht in der Realisierung der Maßnahme ein nachvollziehbar öffentliches Interesse. Das Gelände des Kurparkes soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen einer anderen Nutzung – Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes, Schaffung von Wohnraum für das Dauerwohnen - zugeführt werden. Diese Nutzungen wurden in Abstimmung mit den Belangen der Deichsicherheit formuliert und geplant. Das öffentliche Kaufangebot für diese Flächen hat insbesondere auf die Aufrechterhaltung sowie Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet für die allgemeine Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Deiches zum Zweck der Deichverteidigung hingewiesen.

Eine Nichtdurchführung und Realisierung der vorliegenden Planung widerspricht dem politischen Willen der Stadt Varel, der diese Maßnahme per Ratsbeschluss als geltende politische Meinung beschlossen hat. Durch eine Rücknahme der Planung entgegen der bislang formulierten Willensbildung blieben die Belange der Deichsicherheit unverändert bestehen.

### **Deichsicherheit:**

Das öffentliche Interesse an einem wirksamen Küstenschutz ist wesentlich für die Genehmigungslage möglicher Vorhaben im Bereich der Deichschutzzone und wird durch das Vorhaben in der genehmigten Form nicht beeinträchtigt. Durch das Vorhaben selbst wird ein schmaler Streifen auf diesem Geeststreifen landseitig als Eingriffsbereich definiert. Für eine erfolgreiche

Ausnahmegenehmigung ist relevant, ob die Belange des Küstenschutzes und der Deichverteidigung beeinträchtigt werden.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Deichbehörde werden durch die Maßnahme die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt. Da sich z.B. bedingt durch die planungsrechtliche Absicherung eines Weges innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A in einer Breite von 3,50 m die Erreichbarkeit des Deiches für erforderliche Maßnahmen der Deichverteidigung wesentlich verbessern wird. Die für die Belange des Küstenschutzes relevante Infrastruktur wird durch das Vorhaben insgesamt verbessert. So ist auch weiterhin ausreichend Raum für die Deichverteidigung und insbesondere im Katastrophenfall Raum für Einsatzkräfte, Geräte und Material vorhanden.

Die fünf geplanten Baukörper befinden sich zum Teil innerhalb der landseitigen Deichschutzzone, von der aus den vorgenannten Gründen abgewichen wurde. Zum einen ist die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie zur Wahrung des Küstenschutzes gewährleistet.

Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendepunkt wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereich grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen.

Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht zudem nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt. Von der geplanten Maßnahme geht aus Sicht des Küstenschutzes keine Gefahr aus, noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehenden Deichabschnitt ein hohes Bruchrisiko zu erwarten ist.

Ein Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird seitens der unteren Deichbehörde für nicht geboten angesehen.

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, sich die Bebauung auf den im Vorhabenplan dargestellten Umfang und die Erschließung des Deichverteidigungsweges im geforderten Umfang bestehen bleibt und sichergestellt wird.

Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.

## 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 planungsrelevanten Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden hier 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 wie folgt geäußert.

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 Kurssals 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 Kompensation und externe Kompensation abschließend bis zum Satzungsbeschluss geregelt und nachgewiesen ist. Dieser Anregung entspricht die Stadt durch einen entsprechenden Flächennachweis.

Der II. Oldenburgische Deichband hat auf eine mit Datum vom 13.01.2015 erteilte deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Anlagen in der Deichschutzzone hingewiesen und entsprechend keine weiteren Bedenken gegen die Planung. 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 OOVV 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. Im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 212 A sowie zur 23. FNP-Änderungen werden alle erforderlichen Grundsätze für eine erfolgreiche und umfassende Kompensation des Eingriffs berücksichtigt und dargelegt.

Der Landesverband des Nds. Deutschen gebirgs- und Wandervereins e.V. regt eine Reduzierung des baulichen Umfangs 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 den Teil des Umweltberichtes sowie der damit verbundenen Inhalte 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 hinterfragt und 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 Hinweise 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 beigelegten 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 gemäß der gesetzlichen Vorgaben geprüft. In Rücksprache mit dem Landkreis Friesland ist die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte gemäß der Vorschrift zur „Regelung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 „Baumaschinen die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden“, sicherzustellen. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr. Die Festlegung der Immissionsrichtwerte erfolgt der Gebietstypik des Bebauungsplanes.

Ergänzend können die Vorschriften der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) berücksichtigt werden.

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. Diesen Anregungen kommt die Stadt Varel im weiteren Verfahren teilweise nach und ergänzt die Planzeichnung um die Darstellung des Kukshörner Weges. Der Wendehammer ist im Bestand bereits heute vorhanden; daher besteht nicht das Erfordernis diesen planerisch abzusichern. Der Geltungsbereich wird dahingehend redaktionell angepasst.

### **6.2.3 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in Ergänzung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) in der Zeit vom 28.04.2015 bis einschl. 27.05.2015 durchgeführt. Die folgenden planungsrelevanten Anregungen wurden aufgrund des gewählten Planverfahrens weitgehend inhaltsgleich auch für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.

Der Landkreis Friesland hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht und gibt als Untere Naturschutzbehörde Hinweise zur Kompensationsberechnung, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A berücksichtigt werden. Der Fachbereich Straßenverkehr gibt den Hinweis, dass die Belange der Kreisstraße 110 durch die Mehrverkehre nicht betroffen sind, sofern mögliche Beeinträchtigungen durch Mehrverkehre durch die in der Verkehrsuntersuchung angesprochenen Maßnahmen vermindert werden können.

Die Stadt Varel prüft aktuell die seitens der Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen, um den Verkehrsfluss am Knotenpunkt zu verbessern.

Der Niedersächsische Heimatbund regt eine Bündelung der Kompensationsmaßnahmen mit den noch folgenden Bebauungsplänen an. 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 OOWV hält seine Stellungnahme aus dem frühzeitigen Planverfahren aufrecht. Er gibt darin 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.

Das LGLN gibt einen Hinweis zur Planzeichnung, der in der umgesetzt wird. Die Koordinaten des neu gebildeten Umrings werden in die Planunterlage aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt einen Hinweis auf eine Tiefbohrung, in dessen Einwirkungsbereich sich die Planung befindet. Der Hinweis wird im Zuge der Bauausführung beachtet.

Die EWE Netz GmbH verweist auf die Stellungnahme aus dem Scoping verfahren und gibt darin einen Hinweise zu bestehenden Stromleitungen, die das Plangebiet queren. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche zum weiteren Umgang und der Verlegung dieser Leitungen werden seitens des Vorhabenträgers geführt.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer begrüßt die Bestrebungen der Stadt Varel, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, ein touristisches Leitbild für Dangast zu erstellen. Das Leitbild sollte die Ziele und Visionen der zukünftigen touristischen Entwicklung aufzeigen und als Orientierungsrahmen für die örtlichen Unternehmen im Beherbergungsgewerbe dienen. In diesem Zusammenhang könnte zudem ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der Grundlage und Planungshilfe für künftige tourismuspolitische Entscheidungen in Dangast und darüber hinaus sein könnte. Ein besonderer Schwerpunkt ist bei der Steigerung des Anteils von Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität zu sehen. Eine Qualifizierung der Beherbergungsunterkünfte/ Ferienwohnungen auch seitens der privaten Anbieter sollte angestrebt werden.

Die Stadt Varel entspricht diesen Anregungen durch Vorlage eines Gesamtkonzeptes für qualitativ hochwertige Freizeitwohnunterkünften.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken, sofern die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Kompensationsmaßnahme in enger Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt. Durch die Kompensationsmaßnahme dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Anregung entspricht die Stadt Varel durch eine mit den Grundeigentümern abgestimmte Kompensationsflächenplanung.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden redaktionelle Änderungen des Begründungstextes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

#### **6.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurden umfangreiche Stellungnahmen im Wesentlichen zu den Themenbereichen Küstenschutz/ deichrechtliche Ausnahmegenehmigung, Verkehrssituation und -gutachten, Lärmimmissionen, Bauzeitensteuerung, Dimensionierung der Bebauung, Altlasten, verschiedene Planbereiche Flächennutzungsplan und mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne, Verlust der Grünfläche und von Freizeitmöglichkeiten, Umgehung der UVP-Pflicht sowie der generellen Infragestellung des Standortes abgegeben.

Die Stadt Varel hat ein umfangreiches Abwägungspapier zu den oben angesprochenen Themenbereichen und der einzelnen Stellungnahmen angefertigt und die betroffenen Belange abgewogen. Die Abwägung der Stadt Varel wird in gekürzter Fassung zu den wesentlichen Themenbereichen wiedergegeben:

Die Standortfrage des Vorhabens ist Ergebnis einer mit Ratsbeschluss getroffenen politischen Entscheidung und wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erneut in Frage gestellt. Die grundsätzlichen Verträglichkeiten des Vorhabens hinsichtlich Verkehrs- und Lärmbelastung, Schattenwurf und der erforderliche Kompensationsbedarf wurden gutachterlich nachgewiesen.

Hinsichtlich der Dimensionierung des Gesamtvorhabens wird die Errichtung von qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen seitens der Stadt Varel angestrebt und auch seitens der IHK begrüßt, um eine insgesamt Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes in Dangast zu erreichen. Ergänzend wird eine Zertifizierung angestrebt.

Die der Bauleitplanung beigefügten Fachgutachten wurden alle von der Stadt bekannten Gutachterbüros erstellt und sind ausreichend aussagekräftig, die entsprechenden Grundlagen, Problemstellungen sowohl auf das Gesamtvorhaben bezogen als auch auf die einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungspläne bezogen, zu ermitteln und zu bewerten.

Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der vorbereitenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis.

Die Regelungen zu den Bauzeiten wird die Stadt Varel in Zusammenarbeit mit der Genehmigungsbehörde gemäß der Gesetzeslage umsetzen.

Die Aussagen zum Deichschutz sowie die Begründungen, die zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung geführt haben, werden in der Begründung vertiefend dargelegt.

Ergänzend zu bereits bekannten Meldungen wurde im Zuge des Auslegungsverfahrens eine weitere potentielle Altlastenfläche im Bereich des Minigolfplatzes gemeldet. Um diesem weite-

ren Verdachtsmoment sach- und fachgerecht nachgehen zu können, werden die Bodenuntersuchungen um diese Meldung hin erweitert. Das in Rede stehende Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Dangast-Deichhörn“ ist von den genannten Altlastenverdachtsflächen jedoch nicht betroffen.

Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.

Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert.

Der erwähnte Verlust der Freizeiteinrichtungen wird wie folgt ausgeglichen: Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.

Ergänzend wurde seitens der Politik eine Veränderung der Gehölzliste gewünscht, wobei auf die Rosskastanie sowie Pappel-Arten verzichtet wird.

Im Ergebnis der vorgebrachten Bedenken kommt es nicht zu einer Veränderung der grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele. Die Stadt Varel hält an den formulierten Planungszielen fest.

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>12.154 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet	10.333 m <sup>2</sup>
davon = G1: 155 m <sup>2</sup>	
= G 2: 3.033 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche, privat	1.304 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, öffentlich, mit besonderer Zweckbestimmung	517 m <sup>2</sup>

### 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.

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

Der Brandschutz als Grundschutz obliegt der Stadt Varel. Im Zuge der geplanten Tiefbauarbeiten können Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden.

### 7.3 Daten zum Verfahrensablauf

18.12.2014	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
16.02.2015	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
16.04.2015	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
20.04.2015	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
28.04.2015 – 27.05.2015	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss

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 vorgegebenen Inhalte aufgegriffen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast auf den Flächen westlich und nördlich des Kurzentrums eine Bebauung für Ferienwohnungen und untergeordnet auch für Dauerwohnen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 1,2 ha großen Plangebiet auf rd. 1,0 ha Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ sowie auf rd. 0,2 Festsetzungen von Verkehrsflächen getroffen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans treten die bisher für den Plangeltungsbereich gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 A und Nr. 61 B einschließlich ihrer Änderungen außer Kraft.

#### 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 Wohn-*

*zwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1 a Abs. 2 BauGB)*

Das Plangebiet 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.

Eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erfolgt durch die Regelungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Flächen für Nebenanlagen etc. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind somit maximal 45 % der Grundfläche versiegelbar.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sind nicht betroffen. Zwar werden mit der vorliegenden Planung in begrenztem Umfang Flächen überplant, die gemäß den bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, jedoch findet hier *de facto* keine Nutzung für Wohnzwecke statt, sondern es handelt sich um Stellplatzbereiche und Freiflächen. Hingegen werden im Plangebiet zu einem Anteil von bis zu 20 % Wohnnutzungen (Dauerwohnen) möglich sein.

*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. Es sind verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Ortsbild vorgesehen. Allerdings verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

*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 Plangebietes 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)*

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes erhöhen, die baulichen Strukturen werden sich verdichten. Allerdings wird weiterhin ein Anteil unversiegelter Flächen verbleiben. Durch entsprechende Festsetzungen wird auf einen Mindestanteil an Gehölzen im Plangebiet hingewirkt.

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 Plangebiet 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 versiegelte Bereiche und intensiv genutzte Grünflächen, teilweise auch Gehölze von etwas höherer Bedeutung vorhanden. Durch entsprechende Festsetzungen werden die Möglichkeiten zur Sicherung von Gehölzen bzw. zu entsprechenden Nachpflanzungen genutzt. 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:*

...

## 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, ... (§ 30 BNatSchG)

Teilflächen der externen Kompensationsfläche am Tangermoorweg unterliegen als Sonstiges mageres Nassgrünland den gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Biotopschutz. Durch die auf der Kompensationsfläche vorgesehene extensive Grünlandbewirtschaftung mit Nutzungsaufgaben ist jedoch nicht mit einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Qualitäten zu rechnen.

### *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 dem Plangebiet wie auch den übrigen Siedlungsflächen die 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. Durch Festsetzungen zum Erhalt und zum Nachpflanzen von Gehölzen wird auf einen Mindestanteil naturbetonter Strukturen im Plangebiet hingewirkt.

### **Baumschutzsatzung der Stadt Varel**

Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind innerhalb des Plangebietes 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 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 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.<sup>6</sup>

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). Die Vorhabenplanung sieht keine großflächigen, zum Deich hin ausgerichteten

---

<sup>6</sup> 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.

Fensterfassaden vor. Durch Loggien wird die Gefährdung der Vögel durch Anflug an den Fenstern weiter reduziert. 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 stöempfindlicher 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.

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

Bei den durchgeführten Erfassungen wurden keine Fledermaus-Quartiere im Plangebiet festgestellt. Auch eine Sichtkontrolle der Gehölze auf Baumhöhlen ergab keine entsprechenden Hinweise. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind somit nicht betroffen.

Der Bestandsplan des Avifaunistischen Fachbeitrags weist für das Plangebiet ebenfalls keine Brutplätze aus. Allerdings sind im Bestandsplan nur ausgewählte Brutvogelarten verzeichnet, zudem waren die Stellplatzflächen im Westen nicht Bestandteil des Untersuchungsraumes. Weiterhin wählen einige Vogelarten ihre Niststätten von Jahr zu Jahr neu, so dass eine Betroffenheit von Vogelniststätten im Zeitpunkt der Planumsetzung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Allerdings setzte sich das festgestellte Artenspektrum vorwiegend aus häufigen, ungefährdeten, gehölzbrütenden Arten zusammen.<sup>7</sup> Für diese siedlungstoleranten Arten (sogenannte Allerweltsarten) bestehen sowohl im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang als auch im Plangebiet weiterhin ausreichend Nistmöglichkeiten. Hierzu trägt die Planung durch die Maßgaben zur Sicherung eines gewissen Gehölzanteils bei. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit gewahrt, der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht berührt.

- **Fazit zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit**

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind auf Umsetzungsebene verschiedene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

## 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.

---

<sup>7</sup> Die gefährdeten Brutvogelarten sowie die Arten mit besonderen Ansprüchen an den Lebensraum sind im Bestandsplan lagegenau verzeichnet und sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### **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, soweit sie das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 212 A betreffen. Für die ausführliche Darstellung sei jeweils auf die Fachgutachten verwiesen.

**Biotop- und Nutzungstypen:** Das Gebiet stellt sich überwiegend als Grünfläche mit Scherrasenflächen, Gehölzbeständen und Wegen dar. Die Gehölze setzen sich aus unterschiedlichen Arten und Altersklassen zusammen. Es treten kleinflächige Siedlungsgehölze, Einzelbäume, Einzelsträucher sowie Zierhecken auf. Charakteristische Arten sind Stieleiche, Birke, Mehlbeere, Ahorn-Arten, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche, Wildrose, Felsenbirne und verschiedene Ziersträucher (Rhododendron, Berberitze, Hartriegel, Schneebeere). Die Stammdurchmesser der Einzelbäume erreichen bis zu 40 cm. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht, die Wege sind mit einer wassergebundenen Decke aus Mineralgemisch befestigt. Im Nordosten des Plangebietes reichen die extensiver unterhaltenen Grünlandflächen des Deiches in das Plangebiet hinein.

**Brutvögel:** Bei der Erfassung in 2014 wurden 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). Vorkommen von gefährdeten Arten oder Arten mit besonderen Lebensraumsprüchen wurden lediglich in den südlich angrenzenden Teilflächen des Untersuchungsraumes, nicht jedoch im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 A festgestellt.

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. Diese Bewertung bezieht sich auf den Gesamtbereich der Untersuchung. Für den nördlichen, hier interessierenden Teilabschnitt ist tendenziell von einer noch geringeren Bedeutung auszugehen, da die einzelnen Vorkommen gefährdeter Arten weiter südlich auftraten.

**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 insbesondere im Bereich der Parkplätze westlich des Kurzentrums nachgewiesen, trat jedoch auch über den Freiflächen nordöstlich des Kurzentrums auf.

Im Untersuchungsgebiet ebenfalls häufig waren Abendsegler und Rauhaufledermaus, 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 Einzelnachweise dieser Arten westlich des Kurzentrums vor.

Alle übrigen Arten (Wasserfledermaus, Langohr, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus) wurden insgesamt nur selten bzw. mit Einzelnachweisen festgestellt. Davon trat die Zwergfledermaus einmalig an der Straße Am Alten Deich auf.

Fledermaus-Quartiere wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. Auch bei einer Nachsuche im unbelaubten Zustand der Bäume wurden an den Bäumen des Plangebietes keine Baumhöhlen mit Quartierseignung festgestellt.

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

**Lurche:** Am Kleingewässer in der südlich gelegenen Sandkuhle wurde eine Erfassung der Amphibien durchgeführt, die einen großen Laichbestand der Erdkröte, eine Laichpopulation des Grasfrosches und Einzelvorkommen des Teichfrosches ergab. Landlebensräume dieser Arten sind im Radius von ungefähr 400 m um das Gewässer zu erwarten. Den gehölzgeprägten Strukturen im näheren Umfeld des Kleingewässers kommt vermutlich eine besondere Bedeutung als Landlebensraum zu, jedoch kommen auch die Gehölzstrukturen nördlich des Kurzentrums sowie Hausgärten außerhalb des Plangebietes als Landlebensräume in Betracht.

**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. Mit dem Nachtigall-Grashüpfer und dem Weißrandigen Grashüpfer traten zwei Arten randlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans auf, insbesondere am Deich. 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. Den Freiflächen nördlich des Kurzentrums ist ein geringer naturschutzfachlicher Wert für diese Artengruppen beizumessen. Das Nistplatz- und Nahrungspflanzenangebot ist sehr eingeschränkt. Es wurden lediglich vier häufige, weit verbreitete Grabwespenarten sowie sieben Wildbienenarten festgestellt. Dem Gebiet wird auf einer neun-

stufigen Bewertungsskala die Wertstufe 3 – lokal extrem verarmte Fauna beigemessen (für Wildbienen und Grabwespen gleichermaßen).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst Teilflächen, die nicht zum Untersuchungsraum der o.g. Gutachten (Ausnahme: Fledermaus-Erfassung) gehörten. Es handelt sich um die Stellplatzflächen nördlich der Straße Am Alten Deich sowie die nördlich angrenzenden Verkehrsflächen. 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.

### **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 <sup>8</sup>. Infolge der auf Teilflächen bereits erfolgten Versiegelung sind allerdings keine natürlich gewachsenen Bodenprofile zu erwarten.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

### **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.<sup>9</sup>

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### **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.<sup>10</sup>

### **Landschafts-/ Ortsbild**

Das Plangebiet ist im südwestlichen Abschnitt durch Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt, der nordöstliche Teil ist als gehölzreiche Grünfläche im Übergang zum Deich charakterisiert. Zusammen mit den östlich und südlich anschließenden Teilen des Kurparks einschließlich der Sandkuhle ergibt sich eine nord-süd-ausgerichtete Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von

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

<sup>9</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#>, zuletzt recherchiert am 01.02.2015

<sup>10</sup> Auswertung Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN), Station Elbmündung bei Wehldorf

Dangast. Allerdings ist die gliedernde Funktion im Ortsbild bereits durch die bestehende Bebauung unterbrochen.

### **Mensch**

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

Die Freiflächen im östlichen Teil des Plangebietes stehen für Erholungsnutzungen zur Verfügung, sie sind öffentlich zugänglich und über das Wegesystem in die Umgebung eingebunden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Erschließungseinrichtungen zu nennen.

## **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 vor allem hinsichtlich der Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen ergeben. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich dabei aus den bisher rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 Teil A und Nr. 61 Teil B.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung der Planung ist insbesondere eine Umwandlung der gehölzreichen Grünflächen im nordöstlichen Plangebietsteil in baulich nutzbare Sondergebietsflächen hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant. Im südwestlichen Teil entsprechen die künftigen Festsetzungen von Verkehrsflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Stellplatzflächen weitgehend den Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts wie auch dem realisierten Bestand. Die Änderung der Nutzungsart von Allgemeinem Wohngebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ ist hinsichtlich der Umweltauswirkungen nachrangig. Allerdings wird im nördlichen Abschnitt ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen, so dass hier künftig eine Bebauung ermöglicht wird.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter prognostiziert. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden hierbei mit einbezogen.

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

Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorhanden, die nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans im Erhalt gesichert werden. Allerdings besteht hier auch nach bisherigem Planungsrecht keine Festsetzung zum Erhalt, so dass durch die vorliegende Planung keine Eingriffe verursacht werden. Weiterhin werden Regelungen zur Sicherung eines gewissen Gehölzanteils getroffen (s. Kap. 2.4).

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für den bisher als Grünfläche festgesetzten Teil des Kurparks im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs lässt hingegen nachteilige Betroffenheiten von Biotopstrukturen und Tiervorkommen erwarten. Dabei sind insbesondere folgende Betroffenheiten relevant:

Biotoptypen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verluste von Gehölzbeständen, auch von älteren Einzelbäumen mit Stammdurchmessern bis 0,4 m</li> </ul>
Brutvögel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung der Lebensraumeignung für ungefährdete, siedlungstolerante Arten aus der Gilde der Gehölzbrüter</li> </ul>
Fledermäuse	Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da im Plangebiet 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	Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da im Plangebiet keine Laichgewässer betroffen sind und keine Landlebensräume von besonderer Bedeutung zu erwarten sind. Zudem können die künftigen Freiflächen weiterhin eine untergeordnete Funktion als Landlebensräume erfüllen.
Heuschrecken	Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da keine besondere Bedeutung für Heuschrecken gegeben ist und da insbesondere die extensiver genutzten Grünlandflächen am Deich nur sehr kleinflächig in Anspruch genommen werden.
Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen	Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da keine besondere Bedeutung für Wildbienen, Grabwespen und sonstige Stechimmen gegeben ist und da die künftig verbleibenden Freiflächen weiterhin eine untergeordnete Funktion als Lebensraum erfüllen können.

Zusammenfassend werden die Verluste von Gehölzbeständen im nordöstlichen Teil des Plangebietes (bisher als Grünfläche festgesetzter Teil) als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, wobei sich die Betroffenheiten auf die Biotopstrukturen sowie die Brutvogel-Vorkommen beziehen.

### **Boden**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen, so dass hier keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu prognostizieren sind.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden mit der Festsetzung von Bauflächen jedoch zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Hierdurch verlieren die betroffenen Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt, es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

### **Wasser**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen im Wasserhaushalt.

Im nordöstlichen Teil wird mit den zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelungen die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Allerdings handelt es sich um einen relativ kleinen Teilbereich, zudem werden hier in beträchtlichem Umfang auch unversiegelte Flächen verbleiben. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser weitgehend vor Ort versickern kann. Somit wird nicht von einem erheblichen Ausmaß der Auswirkungen ausgegangen.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Klima/ Luft**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimahaushalt oder die Luftqualität vorbereitet.

Der Verlust von Gehölzstrukturen und die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Grundflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden zu kleinräumigen Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten führen. Aufgrund der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich werden diese Veränderungen jedoch nicht als erheblich eingestuft. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen auf einen Mindestanteil von Gehölzen im Plangebiet hingewirkt.

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

### **Landschafts-/ Ortsbild**

Durch das zusätzliche Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes wird hier erstmalig eine Bebauung ermöglicht. Durch die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird jedoch darauf hingewirkt, dass sich diese Bebauung in die Umgebung einfügt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes wird hier nicht verursacht.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden vier weitere Baufenster festgesetzt und somit eine Bebauung der dortigen Teilflächen des Kurparks ermöglicht. Dies wird ebenfalls nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da hier ebenfalls Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden und zudem in größerem Umfang Freiflächen verbleiben. Auch die Durchwegungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bleiben erhalten. Zudem sind die ausgewiesenen Baufenster nördlich des Gebäudebestandes des Kurzentrums angeordnet, so dass in diesen Teilbereichen keine erstmalige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur im Ortsbild verursacht wird.

Zusammenfassend entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

### **Mensch**

Durch das zusätzliche Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes wird hier erstmalig eine Bebauung ermöglicht. Durch die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird jedoch darauf hingewirkt, dass sich diese Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die künftige Bebauung wird zu einer vermehrten Beschattung der Bestandsbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes führen, insbesondere an den Gebäuden Kukshörner Weg 7b bis 7e. Aufgrund der heranrückenden Bebauung ist insbesondere an den Süd- aber auch den Ostfassaden dieser Gebäude mit der Zunahme der Verschattung zu rechnen. In ei-

nem Schattenwurfgutachten<sup>11</sup> wurde ermittelt, in welchem Maße und in welcher räumlichen Differenzierung die Neubauten zu einer Verschattung der Umgebung führen können. In einer ersten konservativen Berechnung wurde die maximale Verschattung ohne Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes entlang der Südseite der Gebäude vorgenommen.

Zu zwei Stichtagen (17. Januar und 21. März) wird die Mindestbesonnung gemäß DIN 5034 im Plangebiet und der Umgebung meist weit überschritten. Im Planfall reduzieren die Gebäude die Besonnungszeit an einigen Fassadenabschnitten. Die vier östlichen Neubauten ragen mit 11 m über die Bestandsgebäude mit einem weit reichenden Schattenwurf, der sich insb. im Januar auf die Besonnungszeiten der Fassaden der Haus Nr. 7 auswirkt. Der westlich gelegene Neubau ist zwar mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen und einer Höhe von 8,70 m nur knapp einen Meter höher, reduziert er die Besonnungsdauer der Südfassade von Kukshörner Weg 7c bis 7e von bisher astronomisch möglichen 6 Stunden auf dann 3 bis weniger als 1 Stunde. An der Ostfassade sinkt sie von gut 4 Stunden auf weniger als 2 Stunden. Dieser Einfluss ist im März ebenfalls, wenn auch stark abgeschwächt, spürbar.

Zur Minderung der Beschattung der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Bebauung erfolgte eine Anpassung des Vorhabens durch Einschränkung der Gebäudehöhe des westlichsten Gebäudes, durch Verschiebung des Baukörpers dieses Gebäudes und durch Anpassung der Gebäudestellung mehrerer Gebäude. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Anpassungen geht die Stadt Varel davon aus, dass keine unverträglichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen.

Für die künftig zulässigen Ferienwohn- und Wohnnutzungen können sich Lärmbelastungen aus dem Betrieb des südlich gelegenen Kursaals ergeben. Hier sind allerdings Maßnahmen zur Herstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit möglich (vgl. Kap. 6.1.3 in Teil I der Begründung). Diese sollen im Rahmen eines Bebauungsplans für die dortigen Flächen getroffen werden. Weitere Maßnahmen zur Herstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans gemäß den gutachterlichen Ausführungen nicht notwendig.

Bei Umsetzung der Planung gehen im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes in begrenztem Umfang öffentliche Grünflächen verloren, die derzeit als Parkanlage gestaltet sind. Allerdings wird auch künftig ein Freiflächenanteil im Plangebiet gegeben sein, auch die öffentliche Zugänglichkeit soll aufrechterhalten werden. Somit entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Erholungsnutzungen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind nach Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind im Zuge der Planrealisierung ebenfalls nicht zu prognostizieren.

---

<sup>11</sup> Gutachten über die Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ in Varel sowie Variantenberechnung, METCON – Umweltmeteorologische Beratung, Pinneberg, März 2015

## 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 werden folgende Regelungen zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen:

- Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dabei werden für das westlichste Baufenster geringere zulässige Höhen (Traufhöhe maximal 6,20 m, Firsthöhe maximal 8,50 m) festgesetzt als für die östlichen vier Baufenster (Traufhöhe maximal 8,7 m, Firsthöhe maximal 11,50 m), um insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Bestands-Wohnbebauung zu minimieren. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden durch Regelungen zur Geschossigkeit (im westlichen Baufenster maximal zwei Vollgeschosse, in den übrigen Baufenstern maximal drei Vollgeschosse) ergänzt.
- Die zulässige Höhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen wird ebenfalls begrenzt (Traufhöhe 2,50 m, Firsthöhe 3,50 m).
- Die zulässige Versiegelung wird auf maximal 45 % der Sondergebietsflächen begrenzt.
- Im Bereich der südlichen Stellplatzflächen sind zwei Einzelbäume vorhanden, deren Erhalt mit der vorgesehenen Anordnung der Verkehrsflächen nicht vereinbar ist. Beide Bäume sind auch nicht durch die bisher geltenden Bebauungsplan-Festsetzungen gesichert. Da es sich allerdings um prägende Bäume – eine Eiche und eine Mehlbeere mit Stammdurchmessern von 0,3 – 0,4 m – handelt, sollen diese Bäume nach Möglichkeit in der Örtlichkeit erhalten bleiben. Deshalb ist vorgesehen, diese beiden Bäume in eine nördlich der Stellplätze gelegene Fläche umpflanzen. Diese Fläche wird mit einem Pflanzgebot belegt und mit G1 bezeichnet. Da allerdings das Umpflanzen von Bäumen der gegebenen Altersklasse mit Unsicherheiten verbunden ist, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass bei Abgang der Gehölze artgleich nachzupflanzen ist. Hierbei sind als Pflanzqualität Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
- Die Wegeführung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg mit besonderer Funktion für die Deichverteidigung) wird so gewählt, dass eine in der Örtlichkeit vorhandene Baumgruppe aus Birken nicht überplant wird. Dabei wird der Kronentraufbereich der Birken weitgehend freigehalten bzw. nur randlich tangiert.
- Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes werden beidseitig der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, südlich des Kukshörner Weges Flächen mit Regelungen zum Gehölzerhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt und mit G2 bezeichnet. Hier wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass insgesamt mindestens 20 hochstämmige Laubbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden sollen. Dabei können bestehende hochstämmige Laubbäume auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind mit der Unteren Deichschutzbehörde abzustimmen, da sie innerhalb der 50 m-Deichschutzzone lokalisiert sind. Die für die Pflanzmaßnahmen vorgegebene Artenauswahl greift die innerhalb des Plangebietes und im südlich angrenzenden Teil des Kurparks einschließlich der

Sandkuhle bereits vorhandenen Gehölzarten auf. Mit dieser Regelung wird auf die Sicherung eines Mindestanteils an Laubbäumen im Plangebiet hingewirkt. Dabei wird zugleich eine gewisse Gestaltungsfreiheit aufrechterhalten, indem sowohl der Erhalt bestehender Gehölze als auch Neuanpflanzungen zugelassen werden.

- Weiterhin wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass pro 10 neu angelegte Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Durch diese Festsetzung wird ebenfalls auf die Sicherung eines gewissen Gehölzanteils im Plangebiet hingewirkt.

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

### **Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen**

Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, werden durch die Planung in Teilen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Brutvögel) sowie Boden vorbereitet, die erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen. Soweit diese nicht durch die vorstehend benannten Maßnahmen vermieden oder plangebietsintern kompensiert werden können, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um festzustellen, in welchem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, wird nachfolgend eine Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags<sup>12</sup> 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 einer externen Kompensationsfläche 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. Demnach sind für die südwestlichen Teilflächen des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet und als Straßenverkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Parkflächen) getroffen, randlich auch Festsetzungen als Sondergebiet Nordseekuranlage Deichhörn. 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 nordöstliche Bereich des Plangebietes ist bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eingelagert sind Wanderwege. 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 Ge-

---

<sup>12</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover 2013

hölzen sowie Wegen besser abgebildet werden als durch eine pauschalisierende Bewertung als Grünfläche.

**Wertigkeit im aktuellen Zustand**

<b>betroffener Biotoptyp<sup>13</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>betroffene Flächengröße</b>	<b>Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)</b>
Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, Sondergebiet	o.W.	4.157 m <sup>2</sup>	o.W.
<i>öffentliche Grünfläche/ Kurpark, davon:</i>		8.156 m <sup>2</sup>	
Zierhecken u.ä. (BZH)	2	155 m <sup>2</sup>	310 WE
Einzelbäume, Baumbestände, größere Sträucher (HSE, HBE, BE)	3	3.596 m <sup>2</sup>	10.788 WE
Scherrasen (GR)	1	3.139 m <sup>2</sup>	3.139 WE
Grünland Deich (GE)	3	874 m <sup>2</sup>	2.622 WE
Wege, Parkplätze und sonstige befestigte Flächen (OFZ, OVP, OVW)	0	233 m <sup>2</sup>	0 WE
<b>gesamt</b>		<b>12.154 m<sup>2</sup></b>	<b>16.859 WE</b>

Die für den aktuellen Zustand anzusetzende Flächenwertigkeit beläuft sich somit auf **16.859 Werteinheiten** gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

<sup>13</sup> jeweils in Klammern angegeben ist der Biotoptyp gemäß Kartieranleitung (vgl. Bestandsplan Biotoptypen)

**Wertigkeit im Plan-Zustand**

Biotop/ Nutzungstyp	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
Sondergebiet und Verkehrsflächen im Bereich bisheriger Bau- und Verkehrsflächen	o.W.	4.157 m <sup>2</sup>	o.W.
Verkehrsflächen in den übrigen Bereichen	0	1.199 m <sup>2</sup>	0 WE
<i>Sondergebiet in den übrigen Bereichen, davon:</i>		6.798 m <sup>2</sup>	
maximal versiegelt	0	3.059 m <sup>2</sup>	0
Grünflächen, teilweise mit Gehölzbestand	1 - 2	3.739 m <sup>2</sup>	5.608 WE
<b>gesamt</b>		<b>12.154 m<sup>2</sup></b>	<b>5.608 WE</b>

Bei Umsetzung der Planung verbleibt eine Flächenwertigkeit von 5.608 Werteinheiten. Somit beläuft sich das Kompensationsdefizit auf **11.251 Werteinheiten**. In entsprechendem Umfang ist eine Aufwertung auf einer externen Kompensationsfläche vorzunehmen.

Je nach Ausgangszustand der externen Kompensationsfläche und Aufwertungspotenzial der vorgesehenen Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine Aufwertung um 1 bis 2 Wertstufen erzielen. Damit ist von einem Kompensationsflächen-Bedarf von rd. 0,6 ha – 1,1 ha auszugehen.

**Maßnahmen zur externen Kompensation**

Die Kompensation der Eingriffsfolgen soll auf einer externen Kompensationsfläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor erfolgen. Hier steht das Flurstück Nr. 112/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land zur Verfügung. Die Lage der Fläche ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Lage der externen Kompensationsfläche (Grundlage: TOP 50 Niedersachsen/ Bremen. Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. CD-ROM 2003)

Im aktuellen Zustand stellt sich die auf einem Hochmoorstandort gelegene Fläche überwiegend als Weidegrünland dar. Im nördlichen Abschnitt entlang des Tangermoorweges sowie in größerem Umfang auch im südlichen Teil des Flurstücks finden sich Anpflanzungen nicht standortgemäßer Ziergehölze. Die Fläche weist ein unregelmäßiges Kleinrelief auf und liegt deutlich höher als die angrenzenden Grünlandflächen und der nordwestlich angrenzende Birkenbestand. Die Grasnarbe weist Trittschäden auf; kleinflächig sind Materialablagerungen vorhanden (Steine, Bretter eines ehemaligen Weideunterstandes).

Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde weist das Grünland im Umfang von 1,14 ha die Qualität eines besonders geschützten Biotops auf und ist als Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW) eingestuft.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entfernung der nicht standortgerechten Ziergehölze im südlichen und nördlichen Abschnitt der Fläche und Entwicklung als Grünlandfläche,
- Belassen eines nach Entfernung der Ziergehölze unregelmäßigen Kleinreliefs,
- Entfernung der Materialablagerungen,
- extensive Bewirtschaftung als Dauergrünland mit folgenden Nutzungsaufgaben:
  - obligate Gründlandnutzung, kein Bachliegen
  - kein Umbruch
  - keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
  - kein Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel
  - keine Aufbringung von mineralischem Stickstoffdünger und organischem Dünger vor dem 15. Juni jeden Jahres
  - bei Weidenutzung oder Mähweidenutzung maximal zwei Großvieheinheiten je Hektar, keine Portionsweide

- bei Wiesen- oder Mähweidenutzung keine Mahd vor dem 15. Juni jeden Jahres.
- Abweichungen der Nutzungsaufgaben sollen mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig sein.

Das Aufwertungspotenzial der Maßnahmen wird nachfolgend nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages bilanziert, analog zur eingriffsseitigen Bilanzierung.

**Wertigkeit im aktuellen Zustand**

<b>Biototyp<sup>14</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächengröße<sup>15</sup></b>	<b>Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)</b>
nicht standortgerechte Gehölzpflanzung (HP) im Norden	2	1.347 m <sup>2</sup>	2.694 WE
sonstige Gehölzkultur (EB) im Süden	1	4.030 m <sup>2</sup>	4.030 WE
sonstiges mageres Nassgrünland (GNW)	5	11.400 m <sup>2</sup>	57.000 WE
<b>gesamt</b>		<b>16.777 m<sup>2</sup></b>	<b>63.724 WE</b>

**Wertigkeit im Planzustand**

<b>Biototyp</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)</b>
extensiv genutztes Grünland mit Tendenz zu sonstigem magerem Nassgrünland (GEM/GNW)	3 - 4	5.377 m <sup>2</sup>	18.820 WE
sonstiges mageres Nassgrünland (GNW)	5	11.400 m <sup>2</sup>	57.000 WE
<b>gesamt</b>		<b>16.777 m<sup>2</sup></b>	<b>75.820 WE</b>

Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist rechnerisch eine Aufwertung um 12.096 Werteinheiten zu erzielen. Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 11.251 Werteinheiten ist damit rechnerisch übererfüllt. Es verbleiben 845 Werteinheiten, die im Rahmen eines späteren Bauabschnitts zur Eingriffskompensation eingestellt werden können.

Hinsichtlich der funktionalen Eignung der Maßnahme ist zunächst festzustellen, dass sich die externe Kompensationsfläche als Hochmoorfläche hinsichtlich der Standortbedingungen deut-

<sup>14</sup> jeweils in Klammern angegeben ist der Biototyp gemäß Kartieranleitung (vgl. Bestandsplan Biototypen)

<sup>15</sup> Die Flächengrößen sind gemäß den Angaben aus dem Biotopkataster des Landkreises Friesland angepasst.

lich von der auf einer Geestnase gelegenen Eingriffsfläche unterscheidet. Zudem weist die Fläche mit rd. 3,8 km eine deutliche Entfernung vom Eingriffsraum auf. Allerdings sind im Plangebiet gestaltete Grünflächen mit Scherrasen und angepflanzten Gehölzen betroffen, Biotope mit besonders geesttypischer Ausprägung oder besonderer Funktion für die Fauna sind im nördlichen Abschnitt des Kurparks nicht betroffen. Insofern bestehen auch keine besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen an die vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die Biotoptypen-Wertigkeit erhöht, es werden standortfremde Ziergehölze entfernt und eine naturraumtypische extensive Dauergrünlandnutzung vorgesehen. Durch die unebene Gestaltung der Bodenoberfläche wird auf eine Niederschlagsrückhaltung hingewirkt. Die vorgesehenen Nutzungsaufgaben tragen dazu bei, bewirtschaftungsbedingte Einwirkungen auf den Boden zu reduzieren und optimieren zugleich die Habitatqualität für naturraumtypische Brutvogelarten. Unter Berücksichtigung dieser Umstände werden die vorgesehenen Maßnahmen trotz der räumlich-funktionalen Unterschiede zur Eingriffsfläche als geeignet angesehen, die unvermeidbaren Eingriffsfolgen zu kompensieren.

Die Sicherung der Maßnahmen-Umsetzung erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativen zur Lage und grundsätzlichen Art der baulichen Nutzung wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans diskutiert.

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde geprüft, ausschließlich Ferienwohnen und kein (Dauer-)Wohnen im Gebiet zuzulassen. Wesentliche Unterschiede hinsichtlich der Umweltauswirkungen ergeben sich zwischen diesen Alternativen nicht. Allerdings wirkt sich ein Mindestanteil von Dauerwohnen dahingehend günstig aus, dass über den gesamten Jahreszeitraum eine Belebung der Bebauung vorhanden ist. Dies ist auch hinsichtlich des Eindrucks im Ortsbild positiv zu werten.

Darüber hinaus wurden Planungsalternativen zu Gebäudehöhen und Gebäudestellung hinsichtlich der Verschattungswirkung auf die benachbarte Bestandsbebauung geprüft. Das Vorhaben wurde dahingehend optimiert, dass Verschattungen der im Nordwesten angrenzenden Bestandsbebauung nach Möglichkeit minimiert werden.

## **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, 30.01.2015,
- Gutachten über die Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ in Varel sowie Variantenberechnung, MET-CON – Umweltmeteorologische Beratung, Pinneberg, März 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 Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland benachrichtigt.
- Die Stadt Varel wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast auf den Flächen westlich und nördlich des Kurzentrums eine Bebauung für Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für Dauerwohnen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 1,2 ha großen Plangebiet auf rd. 1,0 ha Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ sowie auf rd. 0,2 Festsetzungen von Verkehrsflächen getroffen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans treten die bisher für den Plangeltungsbereich gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 A und Nr. 61 B einschließlich ihrer Änderungen außer Kraft.

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. Im westlichen Abschnitt sind Parkplätze und Verkehrsflächen vorhanden.

Unter den Brutvögeln wurden innerhalb des Plangebietes lediglich häufige, siedlungstolerante, ungefährdete Arten nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Das Gebiet wird zwar von einigen Arten als Nahrungshabitat genutzt, weist jedoch keine besondere Bedeutung für Fledermäuse auf. Teilflächen kommen als Landlebensräume von Amphibien aus dem südlich in der Sandkuhle vorhandenen Kleingewässer in Betracht. Unter den Heuschrecken wurden zwei ungefährdete Arten festgestellt, eine besondere Bedeutung des Plangebietes ist nicht gegeben. Die Untersuchung der Wildbienen und Grabwespen (sowie weiterer Stechimmen) ergab ebenfalls keine besondere Bedeutung der Freiflächen im Plangebiet.

Zusammen mit den östlich und südlich anschließenden Teilen des Kurparks einschließlich der Sandkuhle ergibt sich eine nord-süd-ausgerichtete Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast. Allerdings ist die gliedernde Funktion im Ortsbild bereits durch die bestehende Bebauung im Bereich des Kurzentrums unterbrochen. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich vor allem hinsichtlich der Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen ergeben.

Bei Umsetzung der Planung werden für den südwestlichen Teilbereich aufgrund der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für die Teilflächen des Kurpark im Nordosten des Plangebietes geht hingegen mit nachteiligen Auswirkungen einher, die zugleich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Brutvögel) sowie Boden darstellen.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades sowie zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen getroffen.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden auf einer insgesamt 1,68 ha großen Fläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor umgesetzt. Die Fläche ist derzeit in Teilen als Grünland genutzt und weist in Teilen nicht standortgerechte Anpflanzungen von Ziergehölzen auf. Die als Grünland genutzte Teilfläche erreicht gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde die Qualität eines besonders geschützten Biotops und ist als Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW) eingestuft.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden die Ziergehölze entfernt, ein unebenes Kleinrelief belassen, vorhandene Materialablagerungen entfernt und die Fläche als Dauergrünland mit Nutzungsaufgaben extensiv bewirtschaftet. Auch wenn die externe Kompensationsfläche eine deutliche räumliche Entfernung zur Eingriffsfläche sowie differierende Standortbedingungen aufweist, wird sie in Anbetracht der begrenzten ökologischen Wertigkeiten in der Eingriffsfläche als geeignet eingestuft, die Eingriffsfolgen vollständig zu kompensieren.

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind auf Umsetzungsebene verschiedene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

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, Verschattungswirkung und Immissionsschutz sowie auf der Auswertung allgemein verfügbarer Quellen. Relevante Schwierigkeiten traten nicht auf.