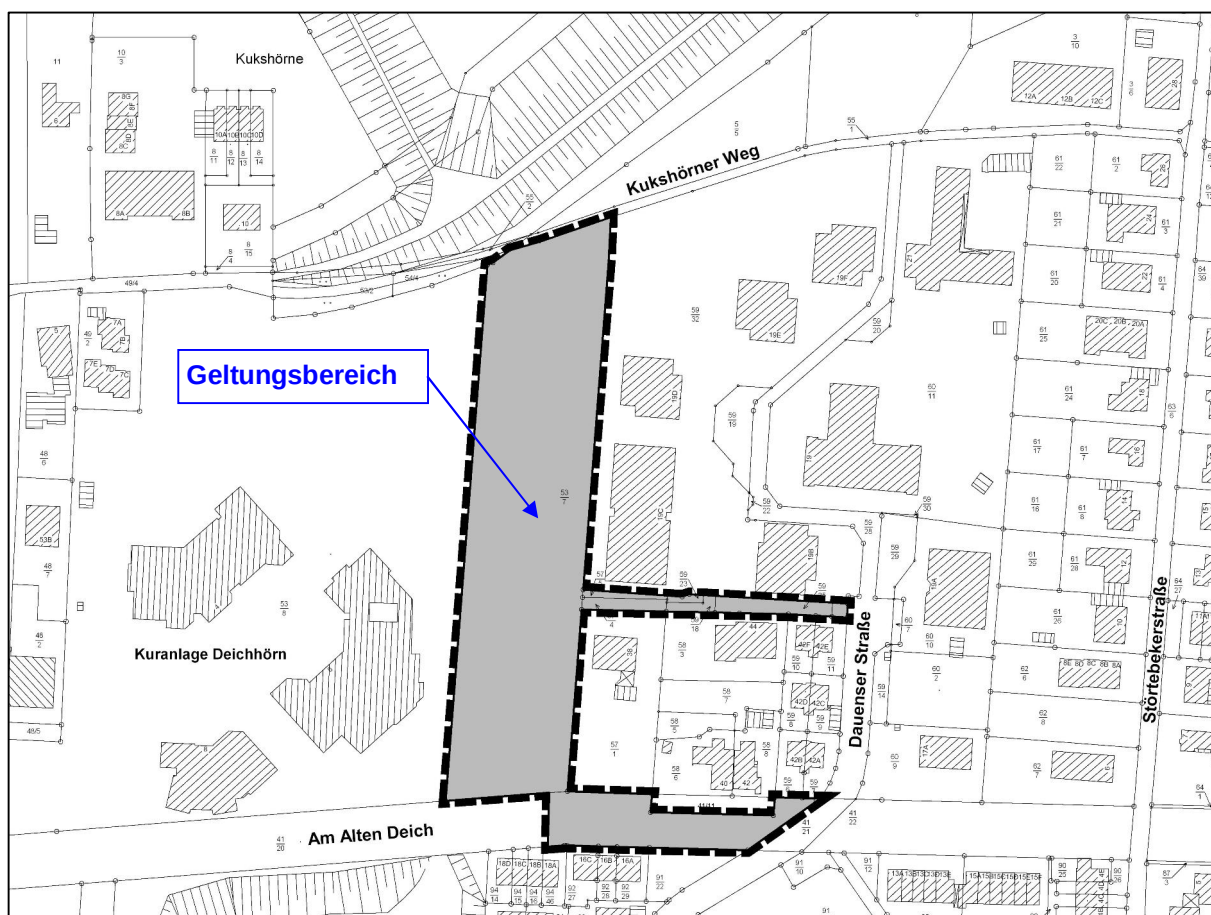




Bebauungsplan Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Begründung (Teil 1)

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Stand: 06.10.2015



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Rechtlicher Rahmen	1
1.1 Rechtlicher Rahmen	1
1.2 Planunterlage	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2.2 Planungsrechtliche Situation	1
2.3 Bestandssituation	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	5
3.2 Städtebauliche Zielsetzung	7
4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4.1 Bauflächen	8
4.2 Verkehrsflächen	12
4.3 Öffentliche Grünflächen	14
4.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	14
5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	15
5.1 Raumordnung	15
5.2 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz	15
5.3 Verkehrliche Erschließung	17
5.4 Immissionsschutz	18
5.5 Wasserwirtschaft	18
5.6 Versorgungseinrichtungen	20
5.7 Bodenschutz / Abfallwirtschaft	20
5.8 Deichschutz	21
5.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	22
5.10 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	22
5.11 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25
5.12 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	27
5.13 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28
6. Planungsalternativen	35
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	35
8. Flächenbilanz	36
9. Verfahrensablauf	37

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtlicher Rahmen

Verfahrensgrundlage für diesen Bebauungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand März 2015), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 60/2015), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich des Geländes der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* im Ortsteil Varel-Dangast. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 53/7 (Vorhabenfläche) sowie die mit einbezogenen Flurstücke 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) und 41/20 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 0,88 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2012)

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 (RROP) Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) für den Landkreis Friesland wird der Stadt Varel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Mittelzentren sind so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt wird. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg im Süden und Wilhelmshaven im Norden.

Weiterhin obliegt der Stadt Varel die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Gemäß RROP ist deshalb durch bedarfsgerechte und geeignete Maßnahmen des Städtebaus ein zukunftsorientiertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei sind Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere die Zuordnung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgungseinrichtungen anzuwenden.

Als weitere Schwerpunktaufgabe hat die Stadt Varel die „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ übertragen bekommen. Hier soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten bereitgestellt werden.

Darüber hinaus erfolgt im RROP für das Stadtgebiet Varel die Zuordnung der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“, was zur Folge hat, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist. 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.

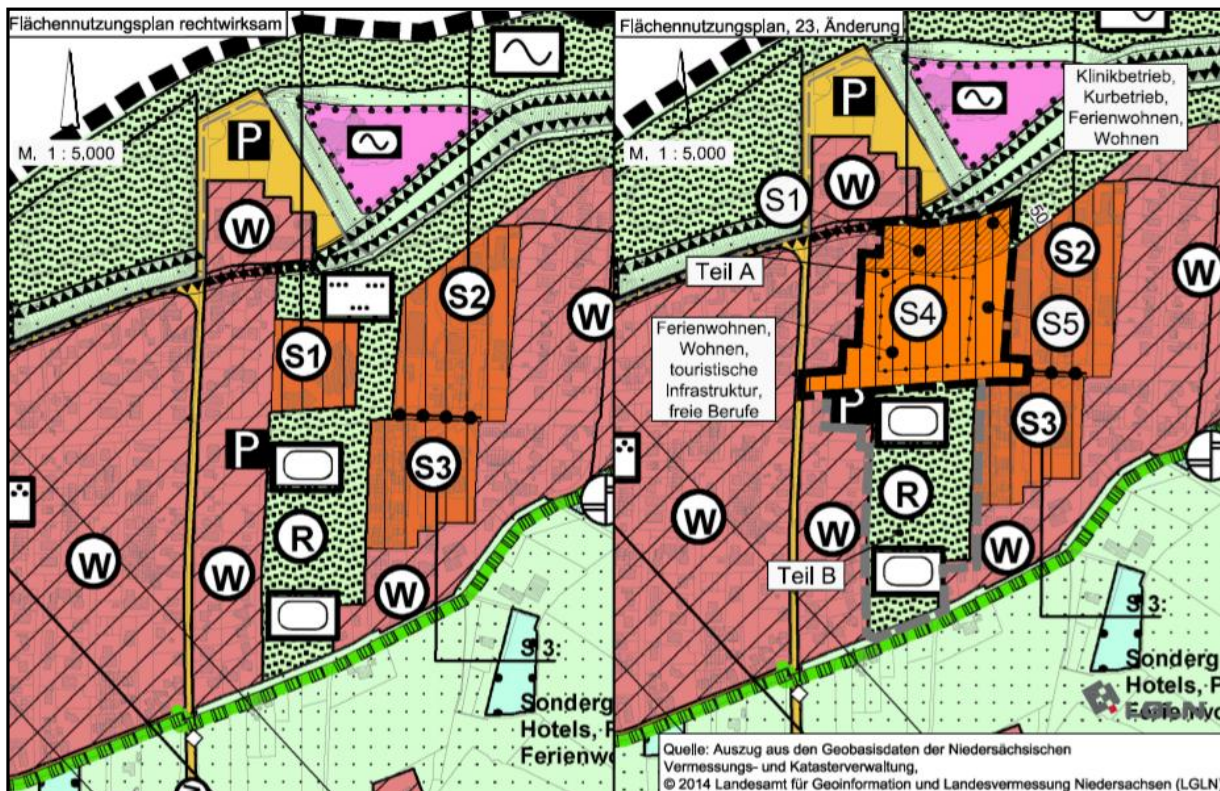


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 liegt innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast, so dass hier keine weiteren Festlegungen (z. B. Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete) gelten. Zwischen der Ortslage und der Küste des Jadebusens wird ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen. Südlich der Siedlungsflächen schließt sich ein Vorsorgegebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert wird.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt; ein Entwurf liegt allerdings noch nicht vor.

Vorbereitende Bauleitplanung

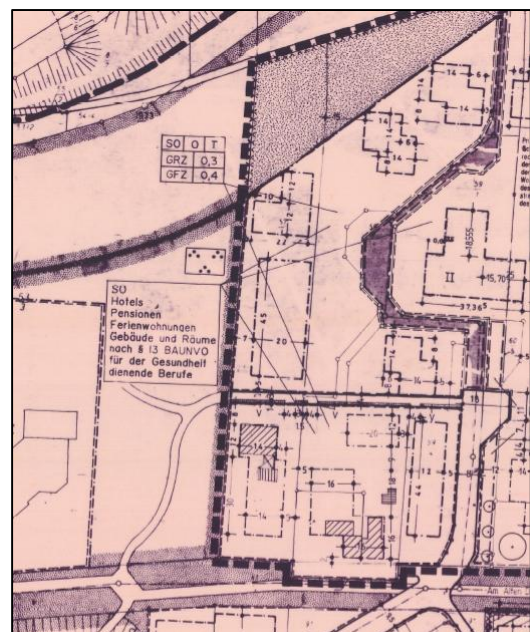
Derzeit deckt der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 nicht ab, sondern stellt das Plangebiet als Grünanlage mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.



Da nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die Anpassung an die neuen Planungsziele der Stadt Varel erfolgt im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (siehe Abbildung oben). Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Verbindliche Bauleitplanung

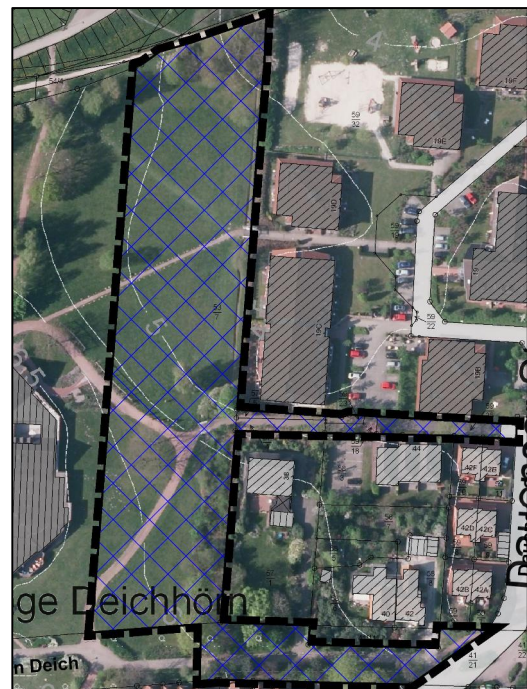
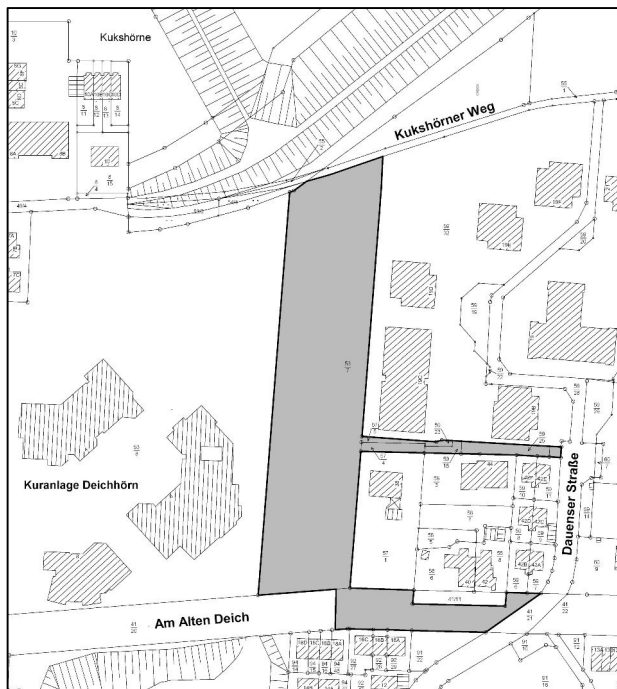
Das Plangebiet wird derzeit größtenteils von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 A erfasst. Wie aus der nebenstehenden Karte zu entnehmen ist, werden für einen Großteil des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Für den Teilabschnitt *Am Alten Deich* wird ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt. Ergänzend dazu werden hier die bestehenden Wege dargestellt.



Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 einbezogene Stichweg zwischen Vorhabenstandort und Dauenser Straße liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 B und wird dort als Verkehrsfläche bzw. als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderungen in der Flurstücksstruktur gilt für Teile des Stichweges die Festsetzung eines Sondergebietes.

2.3 Bestandssituation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, sind die vom Vorhaben betroffenen Flächen derzeit noch Teil des Kurparks *Deichhörn*. Es sind überwiegend Scherrasenflächen vorzufinden, die von Wegen durchzogen werden. Die Wege sind mit einer wassergebundenen Decke aus Mineralgemisch befestigt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern. Entlang der südöstlichen Gebietsgrenze besteht ein weiteres streifenförmiges Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten.



Die einbezogenen Flächen der Wegeverbindung *Am Alten Deich* weisen neben dem Rad- und Fußweg auch Gehölzbestände in den Seitenräumen auf. Der weiterhin einbezogene Stichweg, der vom Wendehammer der *Dauenser Straße* abzweigt ist größtenteils befestigt.

Gebäude oder sonstige hochbauliche Anlagen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

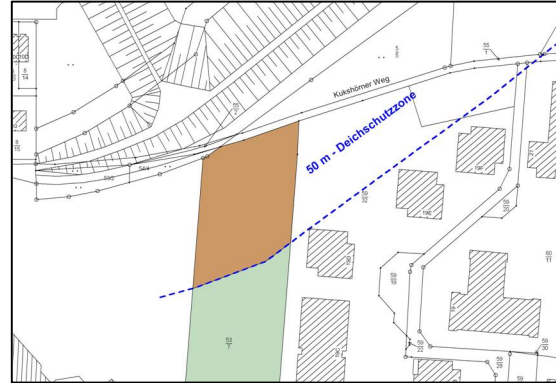
Nordöstlich schließen die bestehenden Einrichtungen (Patientenappartements, Therapieeinrichtungen und sonstige Funktionsgebäude) der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* an den Vorhabenstandort an.

Der westlich des Plangebietes gelegene Gebäudekomplex der ehemaligen Kurverwaltung wird u. a. zu Veranstaltungszwecken genutzt. Für den nördlich der Kurverwaltung gelegenen Abschnitt des Kurparks stellt die Stadt Varel derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A auf um dort eine bauliche Entwicklung (vorwiegend Ferienwohnen) vorzubereiten. Es ist beabsichtigt, auch für den Bereich der früheren Kurverwaltung (Gelände Deichhörn) sowie für die südlich davon gelegene Sandkuhle Bebauungspläne touristischer Ausrichtung aufzustellen.

Im Norden verläuft der Seedeich. Im Südosten und Süden grenzen Wohngebiete an den Planbereich, wobei hier eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen vorzufinden ist.

Mit der *Dauenser Straße* besteht die Möglichkeit, das neue Baugebiet an das örtliche Straßennetz anzubinden. Für den Anschluss an diese Straße könnten der *Kukshörner Weg* im Norden oder die Flächen *Am Alten Deich* im Süden genutzt werden. Darüber hinaus könnte der Ost-West-Stichweg in der Mitte des Plangebietes für die örtliche Erschließung herangezogen werden.

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 50m - Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen der § 14, 15 und 16 NDG erfüllt werden. Grundsätzlich darf durch Maßnahmen die Deichsicherheit nicht gefährdet und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigt werden. Vor der Durchführung einer Maßnahme im Deichschutzbereich ist grundsätzlich eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde - zu beantragen. Der II. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt. Der Bebauungsplan sieht jedoch keine baulichen Maßnahmen innerhalb der Deichschutzzone vor.



Erfordert der Küstenschutz Deichbaumaßnahmen, so sind dem II. Oldenburgischen Deichband alle Kosten zu ersetzen, die durch evtl. Anlagen Dritter zusätzlich entstehen. Genehmigte Maßnahmen stehen unter dem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Deichrechtliche Genehmigungen ersetzen keine privatrechtlichen Gestattungen und Nutzungsverträge.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Zuge der von der Stadt Varel initiierten Umstrukturierung der bisherigen Kuranlage *Deichhörn* hat die *AMJ Verwaltungsgesellschaft* von der Stadt ein 7.260 qm großes Grundstück (Flurstück 53/7 der Flur 1) erworben, das direkt an die Mutter-Kind-Kurklinik angrenzt, die von der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik GmbH* betrieben wird.

Auf der Grundstücksfläche sollen ergänzende Wohnungen und Therapieeinrichtungen entstehen. Diese werden zum einen benötigt, um die derzeitige Raumknappheit zu beheben und zum anderen um Auslagerungen zu ermöglichen, die für die weitere Modernisierung des bestehenden Klinikstandortes erforderlich sind.

Auf der neu erworbenen Fläche ist die Errichtung von 3 Gebäuden mit folgendem Raumprogramm vorgesehen:

- 1 größeres Haus (Typ F) mit 12 Ferienwohnungen, die durch Teilung in bis zu 18 Mutter-Kind-Appartements gewandelt werden können,

- 2 kleinere Häuser (Typ A) mit je 6 Ferienwohnungen, die durch Teilung in insgesamt bis zu 13 Mutter-Kind-Appartements gewandelt werden können,
- in den Untergeschossen der 3 Häuser werden Therapieeinrichtungen und sonstige Funktionsräume entstehen, u. a. ein neues Schwimmbad.

Die neuen Wohnungen bzw. Appartements werden kurzfristig benötigt, um bestehende Einheiten zu ersetzen, die durch anstehende Gebäudesanierungen bzw. Erneuerungen im Bestand aufgehoben werden. Die *AMJ Verwaltungsgesellschaft* stellt der *Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH* bereits die bestehenden Anlagen zur Verfügung. Sie errichtet auch die benötigten Neubauten und vermietet diese an die Klinik.

Die geplanten dreigeschossigen Neubauten (Gebäudehöhe rund 11 m) werden in einer Ferienhausarchitektur gestaltet. Sie soll für die Bewohner, insbesondere für die Patienten das Angebot Dorf - Landschaft - Nordsee ergänzen und so im Kontext der gebauten Umgebung ein dauerhaft förderlicher Teil davon werden. Die Gebäude werden mit geneigten roten Dächern, hell gehaltenen Mauerwerks- und Holzstruktur - Flächen gestaltet. Durch die Gliederung der Fassaden, die Optik der Materialien und die Bewegtheit der Bauteile werden moderne Gebäude entstehen, die gleichzeitig Anklänge an die historische Küstenlandschaftsarchitektur aufweisen.



Die Neubauten werden von intensiv begrünten Freiflächen umgeben sein. Bestehende Gehölzstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Die notwendigen Anlagen für die verkehrliche Erschließung werden hinsichtlich der Versiegelung auf ein Minimum beschränkt. Die innere Erschließungsstraße wird lediglich einen 2,50 m breiten, mit Betonsteinpflaster befestigten, Mittelstreifen aufweisen, der beidseitig von je 1,25 m breiten Streifen gesäumt wird, die mit Rasengittersteinen befestigt werden.

Alle Rehabilitations- und Kureinrichtungen unterliegen einem stetigen Wandel, erzeugt durch medizinische Erkenntnisse, gesundheitspolitische Randbedingungen und wirtschaftliche Notwendigkeiten. So muss sich auch die Klinik in Dangast stets aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen anpassen, wenn sie im Wettbewerb der Anbieter bestehen will. Stetig werden somit Änderungen, Erneuerungen und Ergänzungen der Gebäude notwendig. Es könnte jedoch auch der Fall eintreten, dass die Klinik ihr Angebot deutlich reduzieren muss. Sollte dieses Szenario zum Tragen kommen, muss für den Vorhabenträger eine wirtschaftlich tragbare Option für die Nutzung der neuen Gebäude bestehen. Deshalb lässt der Bebauungsplan auch die Nutzung der Gebäude als Ferienwohnungen zu. Maximal 20 % der Wohneinheiten dürfen auch für Dauerwohnen zur Verfügung gestellt werden.

Ausführliche Erläuterungen zum Projekt sind der im Anhang beigefügten Vorhabensbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

3.2 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird der ortsansässigen *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* eine Entwicklungsmöglichkeit geboten, die maßgeblich zur Standortsicherung des Unternehmens beiträgt. Gerade um sich zukünftig noch besser im Gesundheitsmarkt zu positionieren, strebt der Klinikbetreiber eine Erweiterung und Qualitätssteigerung seines Angebotes an. Die Kurklinik ist von besonderer Bedeutung für das touristische Angebot im Ort und bietet über 100 Arbeitsplätze. Somit ist der Fortbestand der Klinik auch aus Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung Varels geboten.

Da der Stadt Varel daran gelegen ist, dass der Bestand der Kurklinik abgesichert wird, unterstützt sie das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 beschlossen.

Die anstehende Bauleitplanung steht im Kontext der von der Stadt Varel initiierten Neustrukturierung der touristischen Infrastruktur im Nordseebad Dangast. Hierfür hat die Kurverwaltung im Jahr 2013 ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das zum Teil schon umgesetzt wurde. Weitere Umsetzungsschritte erfolgen in den nächsten Jahren. 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 vor allem qualitativer Sicht durch Schaffung einer attraktiven Ferienwohnanlage.

Bauleitplanerisch vorbereitet wird die Umstrukturierung des nicht mehr benötigten Geländes der Kuranlage Deichhörn sowie der angrenzenden Sandkuhle durch die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel. Die Stadt Varel beabsichtigt, dort eine Bebauung für hochwertige Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für das Dau-erwohnen zu ermöglichen. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die östlich angrenzende Mutter-Kind-Klinik (Friesenhörn Nordsee-Kliniken) eröffnet werden. (vgl. Begründung zur 23. FNP-Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb der bebauten Ortslage des Nordseebades Dangast die bauliche Erweiterung der bestehenden Mutter-Kind-Kurklinik zu ermöglichen. Neben Räumlichkeiten für neue Therapieangebote sollen vor allem Gästewohnungen für die Klinikpatienten (Mütter mit ihren Kindern) entstehen. Die Neubauten sollen zur Qualitätsverbesserung des Klinikangebotes beitragen und müssen aus diesem Grund einen hohen qualitativen Standard aufweisen. Damit wird auch der Anregung der IHK entsprochen, die im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgeschlagen hat, ein besonderes Augenmerk auf die Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität bei der touristischen Entwicklung Dangasts zu legen.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ortsansässigen *Friesenhörn-Nordsee-Klinik*,
- Benennung einer Nachfolgenutzung für die neuen Gebäude, falls die *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen räumlich wieder verkleinern muss,
- Berücksichtigung der Belange der örtlichen Wirtschaft,
- Steuerung der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 A und Nr. 61 B einschließlich ihrer Änderungen außer Kraft.

4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Wie aus der Vorhabenbeschreibung im Kapitel 3.1 hervorgeht, sollen auf der Vorhabenfläche weitere Wohnungen und Therapieeinrichtungen entstehen, die das Angebot der benachbarten Kurklinik ergänzen. Gleichzeitig soll auch eine weitere Nutzung der neuen Gebäude ermöglicht werden, nämlich die Errichtung von Ferienwohnungen und in geringem Maße auch von Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt. Aufgrund dieses geplanten Nutzungsskannons kommt keines der in den §§ 2 bis 9 BauNVO definierten Baugebiete zur planerischen Steuerung der Entwicklungsziele in Betracht.

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).

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).

Für die Bauflächen im Planbereich wird daher ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen wie folgt weiter konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.
Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.

2.
Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind 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.

3.
Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

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 selbst bestimmten 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.

Mit den zulässigen Nutzungen wird zum einen die Erweiterung der bestehenden *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* ermöglicht, zum anderen wird Vorsorge dahingehend getroffen, dass die zu errichtenden Gebäude einer für den Standort sinnvollen Nachfolgenutzung (Ferienwohnen mit einem Anteil Dauerwohnen von höchstens 20 %) zugeführt werden, falls für den Klinikbetrieb nicht mehr sämtliche Räumlichkeiten benötigt werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erfolgt auch für den Bereich, der innerhalb der 50 m - Deichschutzzone liegt (siehe Abbildung auf Seite 5). Damit trägt die Stadt Varel dem Umstand Rechnung, dass die Flächen an einen privaten Vorhabenträger veräußert wurden und deshalb die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 61 B nicht mehr den Planungszielen der Stadt Varel entspricht.

Zwar ist innerhalb der Deichschutzzone aufgrund der Vorgaben des § 16 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes die Errichtung von Anlagen jeder Art nicht zulässig, doch können die Freiflächen im Rahmen des Klinikbetriebes genutzt werden.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabenträgers, im Bereich der Deichschutzzone einen eingegrüntem Sammelparkplatz und eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge zu errichten, aufgegeben wurde. Vorabstimmungen mit der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland haben ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, dafür eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung zu erteilen.

In den Bebauungsplan wird somit nunmehr eine Nachrichtliche Übernahme aufgenommen, die besagt, dass eine Teilfläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deichgesetzes liegt. Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen. Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburger Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

Damit sich die Ausnutzbarkeit hinsichtlich der neu zu schaffenden Wohneinheiten und damit verbunden auch der neuen Gästebetten auf ein für Dangast verträgliches Maß beschränkt, wird die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung ermöglicht insgesamt 31 Wohneinheiten (Wohnungen und Appartements), die von der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* für die Unterbringung von Eltern mit ihren Kindern zur Verfügung gestellt werden. Voraussetzung dafür ist es, dass mindestens 7 Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich von Klinikpatienten bewohnt werden. Für den Fall, dass die neuen Gebäude ausschließlich Wohnungen ohne Klinikbezug aufweisen, wird die Anzahl auf 24 Wohneinheiten beschränkt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Sonstigen Sondergebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Sollten mindestens 7 Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden in die Kliniknutzung integriert sein (Gästewohnen), sind dort insgesamt höchstens 31 Wohneinheiten (WE) zulässig, die sich wie folgt verteilen:

Gebäude im Baufeld Nord: 04 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 18 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 09 WE.

Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig, die sich wie folgt verteilen:

Gebäude im Baufeld Nord: 06 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 12 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 06 WE.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet sollen die baulichen Anlagen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Somit wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet müssen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einhalten. In Verbindung mit den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach dem die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 vom Hundert überschritten werden dürfen, steht somit eine ausreichende Fläche für die Realisierung der Gebäude und der verkehrlichen Erschließungsanlagen zur Verfügung. Ein Anteil von 40 % der Vorhabenfläche stellt sich auch zukünftig als begrünte Freianlage dar.

Unter Berücksichtigung des Gesamtentwicklungskonzeptes für die Umstrukturierung der Kuranlage *Deichhörn* und aufgrund des vom Vorhabenträger geplanten Raumprogramms werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerverweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.

Ergänzend zur Regelung der zulässigen Vollgeschosse wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,3 m vorgegeben. Die gewählte Gebäudehöhe entspricht zum einen den Planungen des Vorhabenträgers, zum anderen fügt sich dieses Höhenmaß in die baulichen Strukturen der Umgebung ein. Die geplante Neubebauung auf dem ehemaligen Kurgelände weist ebenfalls diese Größenordnung auf.

Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude wird mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 3 wie folgt geregelt:

Nr. 3 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP 1 bis 3) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Höhenbezugspunkte haben folgende NN-Höhen: HP 1 = 5,00 m (Baufeld Nord), HP 2 = 5,60 m (Baufeld Mitte) und HP 3 = 6,10 m (Baufeld Süd).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Überbaubare Bereiche

Es werden drei einzelne überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die Realisierung der geplanten Gebäude ausreichend dimensioniert sind und für deren Platzierung genügend Spielraum bieten. Die überbaubaren Bereiche werden mit einer Baugrenze eingefasst. Die Verteilung der Baufenster garantiert eine aufgelockerte Bebauung insbesondere im Übergang zu der vorhandenen Siedlungsstruktur östlich des Vorhabenstandortes.

4.2 Verkehrsflächen

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde die Frage der verkehrlichen Erschließung der Vorhabenfläche ausführlich durch das Sachverständigenbüro DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS geprüft. Dabei wurden die drei möglichen Varianten (*Kukshörner Weg*, *Ost-West-Stichweg*, abgehend vom Wendehammer der *Dauenser Straße* und Teilabschnitt der Wegeverbindung *Am Alten Deich*) untersucht.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Vorhabenfläche über den vorhandenen (städtischen) *Ost-West-Stichweg* abzuwickeln, der vom Wendehammer der *Dauenser Straße* nach Westen abzweigt.

Hier steht mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung *Dauenser Straße*) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Die derzeitige Befestigung weist lediglich eine Breite von 3,00 m auf.

Deshalb soll die Wegeverbindung auf Kosten des Vorhabenträgers so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Bei der Realisierung wird ein besonderes Augenmerk auf eine verkehrssichere Gestaltung des Straßenraums gelegt. Sichtbehindernde Hindernisse müssen dabei entfernt werden.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird für die gesamte zur Verfügung stehende Trasse eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Möglichkeit der Anbindung über das Klinikgelände im Bereich des Gehweges zwischen den Gebäuden 19C und 19D deshalb verworfen wurde, da bei beiden Klinikgebäuden die Hauszugänge zur bestehenden Fußwegeverbindung ausgerichtet sind. Aufgrund der dortigen beengten Verhältnisse und des hohen Fußgängeraufkommens (insbesondere Kinder) wäre die Errichtung einer Erschließungsstraße dort mit einem zu hohen Sicherheitsrisiko verbunden.

Die innere Erschließung der drei Baufelder auf der Vorhabenfläche erfolgt über eine 5,00 m breite Straße, die vom südlichen Rand aus das Plangebiet in Richtung Norden durchquert. Hierfür erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“. Am Nord- und Südenende ist jeweils eine Wendeanlage für PKW vorgesehen.

Grundsätzlich sollen die neu geschaffenen Gebäude in die Betriebsabläufe der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* integriert werden. Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte der Fall eintreten, dass nicht mehr alle neuen Räumlichkeiten benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.

Sollten die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sein, sondern zu Wohnzwecken genutzt werden, ist eine Variation der verkehrlichen Erschließung dahingehend vorgesehen, dass dann auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung *Am Alten Deich* für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird. Dies geschieht aus dem Grund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Diese Spezifikation wird in der textlichen Nr. 7 wie folgt geregelt:

Nr. 7 Vorbehaltsfestsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich *Am Alten Deich*

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung *Am Alten Deich* nur dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräumlichkeiten) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird. Ansonsten gilt für die Flächen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Hingewiesen wird an dieser Stelle, dass die Stadt Varel sich noch nicht endgültig entschieden hat, ob für die Erschließung über die Trasse *Am Alten Deich* das Prinzip Verkehrstrennung (Rad- und Fußweg von Fahrbahn getrennt; insgesamt 8,00 m breit) oder das Prinzip Verkehrsmischung (Mischfläche in einer Breite von 5,00 m) gewählt wird.

Auf die konkrete Ausweisung von Flächen für Stellplatzanlagen, die den neuen Wohnungen zugeordnet sind, wird im anstehenden Bebauungsplan verzichtet, da die notwendige Zahl der Stellplätze von der jeweiligen sich einstellenden Nutzung abhängig ist und die Gestaltungsfreiheit der Bereitstellungspflichtigen nicht eingeschränkt werden soll. Die Bereitstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken richtet sich nach den Vorgaben der Nds. Bauordnung und ist damit ausreichend geregelt.

4.3 Öffentliche Grünflächen

Ein Teilabschnitt der Wegeverbindung *Am Alten Deich* wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen, da dieser für die Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen und unter Umständen auch für die verkehrliche Erschließung benötigt wird. Der betroffene Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Somit ist auch der vorhandene Rad- und Fußweg als ein Gestaltungselement der Parkanlage zulässig.

Sollten die Flächen *Am Alten Deich* gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 für die Erschließung der Vorhabenfläche herangezogen werden, reduziert sich die öffentliche Grünfläche auf die Seitenbereiche der dann gültigen Verkehrsfläche.

4.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Am Nordostrand der Vorhabenfläche befindet sich eine Gehölzgruppe aus Stieleiche, Winterlinde und Felsenbirne, die aus ökologischer Sicht als erhaltenswert einzustufen ist. Zwecks dauerhafter Absicherung der Gehölzstrukturen wird der Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Näheres regelt die textliche Festsetzung Nr. 4.

Nr. 4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Pflanzenerhaltungsgebot festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon sind Gehölzfällungen zulässig, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich sind.

Da die Gehölzgruppe sich innerhalb der 50 m - Deichschutzzone befindet, sieht die textliche Festsetzung Nr. 4 eine Befreiung vom Erhaltungsgebot vor, falls die Belange des Deichschutzes dies erfordern.

5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

5.1 Raumordnung

Im Kapitel 2.2 wurden bereits die Ziele der Raumordnung vorgestellt. Der vorgesehene Planungsinhalt berücksichtigt diese Vorgaben. Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ wird zum einen die Zukunftsfähigkeit des Klinikstandortes unterstützt, zum anderen werden Voraussetzungen geschaffen, die touristische Entwicklung des Nordseebades Dangast zu fördern. Damit wird insbesondere der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ entsprochen, die dem Ortsteil Varel-Dangast zugeordnet ist.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz / Artenschutz

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 erfolgt für einen Bereich, der bereits heute intensiv für die Naherholung und den Tourismus genutzt wird.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nähe das Europäische Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“. Dieser Sachverhalt ist bei der Planaufstellung zu beachten.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 214 ausführlich dokumentiert (Verfasser: NWP GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG, OLDENBURG). Der Umweltbericht einschließlich seiner Anlagen ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich wird auf den städtischen Flächenpool *Alte Sielweide / Rabenteich* am Nordrand des Vareler Stadtgebietes westlich des Geländes der *Fa. Bahlse*n zurückgegriffen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks (zusammen rd. 19.800 qm) sind als Ausgleichsflächen bereits den Bebauungsplänen Nr. 123 und Nr. 139 - jeweils 1. Änderung - zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der vorliegenden Planung zu kompensieren.

Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung). Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 6.923 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zum anstehenden Bebauungsplan erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 6. Diese lautet wie folgt:

Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 214 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 zugeordnet.

Bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das Plangebiet eine standortbezogene Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Kapitel 1.3 des Umweltberichtes dokumentiert. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen aufzeigt. Allerdings sind Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Vogelniststätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen, zudem sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsanforderungen zu berücksichtigen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Damit die verkehrlichen Belange sachgerecht in die Planung einfließen können, wurde vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt. Dabei war insbesondere zu ermitteln, welche Auswirkungen durch die Erweiterung der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* auf das Verkehrsnetz in Dangast zu erwarten sind.

Im Gutachten wird zunächst die Bestandsituation im Einwirkungsbereich der Bauleitplanung dargestellt und analysiert. Außerdem werden mögliche Erschließungsvarianten für die Erschließung der Vorhabenfläche vorgestellt. Weiterhin werden die Ergebnisse der Verkehrserhebung, die am 2. Mai 2015 durchgeführt wurde, dokumentiert. Auf diesen Grundlagen erfolgte eine Verkehrsmengenabschätzung und es werden die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der *Dauenser Straße*, auf der Wegeverbindung *Am Alten Deich* und im Bereich der Kreuzung *Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast* prognostiziert. Letztlich wird eine Reihe von Empfehlungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gesamtbereiches gegeben.

Im Ergebnis wird prognostiziert, dass sich durch den Ausbau der Klinik das Verkehrsaufkommen um 20 Kfz/Stunde im Querschnitt erhöhen wird. Diese zusätzliche Verkehrsmenge kann von der *Dauenser Straße* problemlos aufgenommen werden. Auch für die Kreuzung *Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast* ergeben sich keine zusätzlichen Probleme.

Hinsichtlich der verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes empfiehlt der Gutachter, die Hauptzuwegung über den Ost-West-Stichweg, der vom Wendehammer der *Dauenser Straße* abzweigt, vorzunehmen. Hierfür muss der vorhandene Weg auf mindestens 4,50 m verbreitert werden. Die zur Verfügung stehende Trasse weist an der engsten Stelle eine Breite von 4,60 m und an der breitesten Stelle von 6,50 m auf, somit kann die erforderliche Verbreiterung durchgeführt werden.

Weiterhin wird empfohlen, die verkehrliche Anbindung über die Trasse *Am Alten Deich* nur dann zu realisieren, wenn auf dem Vorhabengelände von der Kliniknutzung abgekoppelte Ferienwohnungen entstehen. Der daraus resultierende Privatverkehr sollte dann die Kliniknutzung nicht belasten. Bei dieser Erschließungsvariante wäre der Einmündungsbereich in die *Dauenser Straße* aus Verkehrssicherheitsgründen umzugestalten. Die neue Verkehrsanbindung könnte als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) gestaltet werden. Auf Höhe der Abzweigung in die Vorhabenfläche sollte eine deutliche straßenräumliche Zäsur erfolgen, um den Übergang zum reinen Rad-und Fußweg zu markieren.

Diese Vorschläge wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Abwicklung des Baustellenverkehrs während der Umsetzungsphase wird zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung getroffen, die einen größtmöglichen Schutz der Anlieger vor Belästigungen vorsieht. Bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen ist nicht mit unzumutbarem Baulärm zu rechnen.

5.4 Immissionsschutz

Auch die zu erwartenden Veränderungen hinsichtlich des Verkehrslärms wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht, das die Firma ITAP, OLDENBURG verfasst hat. Zu beurteilen zum Zeitpunkt der Auftragserteilung war die Lärmentwicklung, die von der seinerzeit noch geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage (Mitarbeiterparkplatz) und den sonstigen Stellplätzen ausgeht. Weiterhin war der An- und Abfahrtsverkehr durch die Mitarbeiter und die Klinikgäste bzw. Ferienhausbewohner hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet wurde dabei der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

In der Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmquellen sowie maßgeblichen Immissionsorte IP 1 bis IP 6 definiert. Durch entsprechende Ausbreitungsberechnungen ergaben sich die Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten, die dann mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen wurden, um so die Verträglichkeit zu überprüfen.

Im Ergebnis wird eine Verträglichkeit der Planung prognostiziert, und zwar sowohl für die von den geplanten Parkplätzen ausgehenden Geräuschimmissionen, die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen der vorhandenen und geplanten Straßen als auch die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen der geplanten Zufahrt. An den maßgeblichen Immissionsorten werden die jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten. Durch die Mehrbelastung auf der *Dauenser Straße* entstehen keine unzumutbaren Geräuschbelastungen an der vorhandenen Wohnbebauung. Besondere passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind im Bebauungsplan nicht vorzusehen, da sich lediglich der Lärmpegelbereich I auf dem Plangebiet einstellt.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bebauungsplan nach der Vorentwurfsfassung dahingehend geändert wurde, dass nunmehr auf die planungsrechtliche Vorbereitung des Mitarbeiterparkplatzes verzichtet wird, da die Belange des Deichschutzes einer Realisierung widersprechen. Dadurch entfällt eine maßgebliche Emissionsquelle. Dies hat zur Folge, dass die von der Vorhabenfläche ausgehenden Geräuschemissionen geringer sein werden, als im Gutachten angenommen. Somit werden sich an den maßgeblichen Immissionsorten auch die Beurteilungspegel verringern.

Da der Gutachter bereits eine Verträglichkeit der Planung unter Berücksichtigung der Errichtung eines Sammelparkplatzes prognostiziert hat, wird dies umso mehr der Fall sein, wenn der Parkplatz nicht realisiert wird. Die Lärmschutzbelange werden somit auch bei dem veränderten Planinhalt angemessen berücksichtigt.

5.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Oberflächenentwässerung

Nach Auskunft des OOWV verläuft zwar angrenzend zum Bebauungsgebiet ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann, bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit jedoch stark eingegrenzt. Deshalb muss entweder ein Regenrückhaltebecken errichtet werden oder es ist von der Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken Gebrauch zu machen.

Derzeit wird seitens des Vorhabenträgers eine Versickerung auf der Vorhabenfläche präferiert. Zwecks Prüfung der Versickerungstauglichkeit des anstehenden Bodens wurden vom RASTEDER ERDBAULABOR insgesamt 10 Bohrungen durchgeführt. Die Bohrkernuntersuchung hat ergeben, dass überwiegend Fein- und Mittelsande anstehen, in die teilweise relativ schmale Schlufflagen eingelagert sind. Grundwasser wurde rund 3,20 m bis 4,00 m unter Gelände angetroffen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die über dem Grundwasserspiegel anstehenden Sande für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.

Die genaue Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung der Versickerungseinrichtungen muss noch ermittelt werden. Die Lösungsvariante wird frühzeitig mit dem OOWV abgestimmt. Hierzu wird insbesondere auf das gesonderte wasserwirtschaftliche Genehmigungsverfahren verwiesen. Für die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG beim Landkreis Friesland - untere Wasserbehörde - zu beantragen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Vorhabenfläche soll an das Kanalnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen werden. Wie die Karte auf Seite 19 zeigt, verläuft in der Trasse der Wegeverbindung *Am Alten Deich* eine Schmutzwasserleitung. Somit besteht eine örtliche Anschlussmöglichkeit.

Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt.

Wasserversorgung / Brandschutz

Nach Auskunft des OOWV kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz des Verbandes angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Die Wasserversorgung wird voraussichtlich über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Trasse der Wegeverbindung *Am Alten Deich* erfolgen.

Die leitungsabhängige und leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wird im Zusammenwirken der Stadt Varel, dem OOWV und der örtlichen Feuerwehr rechtzeitig vor Baubeginn geregelt.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Solebohrung

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Kurverwaltung Dangast ist über die anstehende Bauleitplanung informiert.

5.6 Versorgungseinrichtungen

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Das Plangebiet soll an das Elektrizitäts- und Erdgasversorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen werden. Es ist weiterhin vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG vornehmen zu lassen.

Für die Versorgungsträger wird ein gemeinsamer Medienkanal zur Verfügung gestellt, der innerhalb der Trasse der gebietsinternen Erschließungsstraße liegt. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

5.7 Bodenschutz / Abfallwirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitere Bodenversiegelungen im Planbereich vorbereitet. Allerdings sind nur bereits durch anthropogene Nutzungseinflüsse (Bodenumlagerung, Bauschutt) überprägte Böden ohne besondere Bedeutung betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage, so dass für das Vorhaben keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Außerdem wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad innerhalb der Sondergebietsflächen auf 60 % begrenzt. Somit entspricht die Stadt Varel den Vorgaben des § 1 a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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).

Im Gegensatz zum Vorentwurf ist nunmehr nicht mehr vorgesehen, dass Abfallentsorgungsfahrzeuge die neuen Klinikgebäude direkt anfahren. Für eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage steht dort keine Fläche zur Verfügung. Der Abfall wird stattdessen im Bereich des Wendehammers der *Dauenser Straße* zur Abholung bereitgestellt (siehe Hinweis in der Planzeichnung).

Sollte allerdings der Fall eintreten, dass mindestens eines der neuen Gebäude komplett aus der Kliniknutzung ausgegliedert wird, kommt die textliche Festsetzung Nr. 7 zum Tragen, nach der dann auch ein Teilstück der Wegeverbindung *Am Alten Deich* für die verkehrliche Erschließung herangezogen wird. In diesem Fall könnten Abfallentsorgungsfahrzeuge über diese Trasse die Vorhabenfläche anfahren und diese über den Ost-West-Stichweg in Richtung *Dauenser Straße* wieder verlassen.

5.8 Deichschutz

Der nördliche Teil der Vorhabenfläche liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Dieser Sachverhalt wird als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum einen wird der betroffene Bereich in der Planzeichnung grafisch dargestellt, zum anderen erfolgt die Aufnahme der folgenden textlichen Erläuterungen zur Nachrichtlichen Übernahme:

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

5.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf die entsprechende nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verwiesen.

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 Nieders. 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

5.10 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Friesland

Mit Ausnahme des Fachbereichs Umwelt - Untere Deichbehörde hat der Landkreis Friesland keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Untere Deichbehörde weist darauf hin, dass Anlagen jeder Art nach § 16 Abs. 1 NDG innerhalb der Deichschutzzone (50 m Zone) u. a. nicht errichtet werden dürfen. Ausnahmen davon bedürfen der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG. Eine Beplanung der Deichschutzzone ist vor Erteilung einer solchen Genehmigung unzulässig.

Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrünten Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage bei der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Anlagen landseitig bis zu 50 Meter vom Deich nach § 16 NDG zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden. Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung des Sammelparkplatzes für die Klinikmitarbeiter verzichtet. Auch die Flächen mit einem Anpflanzungsgebot werden aufgegeben. Gleiches gilt für die bislang vorgesehene Wendeanlage an der Nordseite der inneren Erschließungsstraße. In den Bebauungsplan wird nunmehr eine Nachrichtliche Übernahme aufgenommen, die besagt, dass eine Teilfläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deichgesetzes liegt. Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

II. Oldenburgischer Deichband

Der Deichband weist ebenfalls darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb der 50m-Deichschutzzzone liegt und somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes unterliegt.

Die Stadt Varel berücksichtigt nunmehr die Belange des Deichschutzes bei der Planung dahingehend, dass eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen und auf die planungsrechtliche Vorbereitung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzzone verzichtet wird (siehe Stellungnahme des Landkreises Friesland).

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird angeregt, die Kurverwaltung Dangast direkt am Verfahren zu beteiligen, da in deren Trägerschaft eine Tiefbohrung (Solebohrung) erfolgt ist. So können ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden

Der Anregung ist die Stadt Varel bereits gefolgt. Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

EWE NETZ GmbH

Die EWE NETZ GmbH gibt eine Reihe von Hinweisen zur Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes.

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt. Insbesondere wird im Bebauungsplan im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Niedersächsischer Heimatbund

Es werden keine grundsätzlichen Einwände bzw. Bedenken erhoben, da der Eingriff in den Naturhaushalt relativ gering ist und die notwendige externe Kompensationsfläche in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt.

In seiner Stellungnahme bezieht sich der Niedersächsische Heimatbund allerdings auf die externe Kompensationsfläche, die in der Vorentwurfsfassung vorgesehen war. Da sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt hat, dass die bis dato vorgesehene Fläche für den externen ökologischen Ausgleich nicht zur Verfügung steht, soll der notwendige Ausgleich nunmehr innerhalb eines Flächenpools erfolgen, der von der Stadt Varel angelegt wurde und betrieben wird. Dabei handelt es sich um das Gelände *Sielweide / Rabenteich* am Nordrand des Vareler Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen. Aufgrund der Neuordnung wird die textliche Festsetzung Nr. 6 entsprechend neu gefasst.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK)

Da die IHK davon ausgeht, dass für das Nordseebad Dangast kein touristisches Leitbild vorliegt, empfiehlt sie, ein solches gemeinsam mit den örtlichen touristischen Leistungsträgern zu erarbeiten. 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.

Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungskonzept für den Kurpark und andere Bereiche in Dangast erarbeitet. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 214 und Nr. 212 A werden nunmehr wichtige Bestandteile des Konzeptes umgesetzt. Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient dabei der Masterplan Nordsee, der im Jahr 2008 durch den Tourismusverband Nordsee erstellt wurde. Das Konzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn (Ferienwohnen und Klinikerweiterung) fügt sich in den Masterplan ein. Der Hinweis zur Aufstellung eines touristischen Gesamtkonzeptes wird seitens der Stadt Varel zur Kenntnis genommen und in den städtischen Gremien weiterführend beraten.

Nach Auffassung der IHK sollte ein besonderes Augenmerk bei der touristischen Entwicklung Dangasts auf die Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität gelegt werden. Hier böte sich zum Beispiel an, die neuen Ferienwohnungen - bspw. durch den Deutschen Tourismusverband (DTV) - qualifizieren zu lassen. Zudem kann die touristische Qualifizierung der neuen Wohneinheiten einen Impuls auf die Betreiber von bereits heute in Dangast vorhandenen Ferienwohnungen geben, ihre Ferienwohnungen ebenfalls qualifizieren zu lassen oder in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren.

Der Hinweis der IHK wird von der Stadt Varel zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Realisierung von Ferienwohnungen berücksichtigt. Der touristische Eigenbetrieb der Stadt Varel hat es sich bereits zur Aufgabe gemacht, die Qualität der touristischen Angebote zu überwachen und weiter zu entwickeln. Für den Bereich des Vermietungssektors hat der Eigenbetrieb dazu nur wenige direkte Instrumente, wie z. B. die freiwillige Klassifizierung der privaten Unterkünfte und das permanente Angebot einer Beratungsleistung. Die Schaffung neuer Ferienwohnungen mit hohen Qualitätsstandards wird sicherlich den einen oder anderen Ferienhausbetreiber dazu ermuntern, selbst in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren. Grundsätzlich bedarf es für den Tourismus in Dangast jedoch einer Mischung aus verschiedenen preisleistungsgerechten Angeboten.

OOWV Brake

Es werden Hinweise hinsichtlich der Verlegung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet vorgebracht. Darüber hinaus wird darum gebeten, im Bebauungsplan für die Leitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

festgesetzt. Hinsichtlich der konkreten Regelungen zum Einbau von Einrichtungen zum Brandschutz wird seitens des Vorhabenträger bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Es werden Hinweise hinsichtlich der Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Plangebiet vorgebracht.

Die Hinweise zur telekommunikationsgebundenen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

5.11 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.06.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Seitens der Stadt Varel wurde hierzu ein Protokoll gefertigt, aus dem die angesprochenen Themen zu entnehmen sind. Nachfolgend werden die hinsichtlich der anstehenden Bauleitplanung vorgebrachten Anregungen, gegliedert nach Themenbereichen, dargestellt.

Thematik: Verkehrliche Erschließung

Das vorgesehene Erschließungskonzept für die Vorhabenfläche wird kritisiert. Dies betrifft zum einen die vorgesehene Haupteerschließung der drei neuen Gebäude über den vorhandenen Ost-West-Stichweg. Hierzu wird als Alternative eine Streckenführung über das vorhandene Klinikgelände vorgeschlagen.

Die Stadt Varel bleibt bei der im Bebauungsplanvorentwurf geregelten Erschließungssystematik. Damit werden die Empfehlungen des eingeschalteten Verkehrsgutachters umgesetzt, der zuvor alle möglichen Varianten untersucht hat. Die Möglichkeit der Anbindung über das Klinikgelände wurde verworfen, da diese aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit einem zu hohen Sicherheitsrisiko für Patienten (Kinder) verbunden wäre.

Hinsichtlich der Einbeziehung der Wegetrasse *Am Alten Deich* in das Erschließungskonzept wird angeregt, diese Sonderregelung im Bebauungsplan konkreter zu formulieren. Alternativ dazu könnte auch die Regelung auf eine spätere Bebauungsplanänderung verschoben werden, die dann durchzuführen wäre, wenn der Fall der notwendigen Inanspruchnahme tatsächlich eingetreten ist.

Dieser Anregung wird gefolgt. Zwecks Klarstellung der Planungsziele hinsichtlich der Einbeziehung eines Teilabschnittes der Wegeverbindung *Am Alten Deich* in das Erschließungskonzept wird der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 7 neu gefasst.

Eine Verschiebung der getroffenen Vorbehaltsregelung auf ein späteres Änderungsverfahren kommt nicht in Frage, da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, der bereits jetzt eine Investitionssicherheit bieten muss.

Thematik: Gebäudehöhe

Es wird vorgebracht, dass die zulässige Dreigeschossigkeit für Dangast als zu hoch angesehen wird. Es wird befürchtet, dass dadurch die dörflichen Strukturen des Dorfes und insbesondere der Charakter des *Künstlerdorfes* beeinträchtigt werden.

Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikenerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.

Thematik: Deichschutz

Es wird angeregt, die Deichschutzbelange bei der Planung näher zu erörtern. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass in Zukunft in Dangast eine Erhöhung des Deiches ansteht. Außerdem wird die Frage gestellt, wie die Notwendigkeit der Errichtung und Nutzung von Anlagen in der Deichschutzzone begründet wird.

Die Stadt Varel berücksichtigt nunmehr die Belange des Deichschutzes bei der Planung dahingehend, dass eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen und auf die planungsrechtliche Vorbereitung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone verzichtet wird (siehe Stellungnahme des Landkreises Friesland).

Thematik: Bedarf der Planung

Es wird in Frage gestellt, dass es einen Bedarf an weiteren Flächen für den Klinikbetrieb gibt. Begründet wird dies mit der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung und den Auslastungswerten der Klinik in den vergangenen Jahren.

Die Stadt Varel stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 auf, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Vorhabens (hier Klinikenerweiterung) zu schaffen. Ein diesbezüglicher Antrag des Vorhabenträgers wurde im Vorlauf zur Planaufstellung positiv bewertet. Gerade um sich zukünftig noch besser im Gesundheitsmarkt zu positionieren, strebt der Klinikbetreiber eine Erweiterung und Qualitätssteigerung seines Angebotes an.

Schriftliche Stellungnahme

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darüber hinaus eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Der Einwander sieht die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der 50m-Deichschutzzone als unzulässig an, da sie dem Niedersächsischen Deichgesetz widersprechen. Er fordert, auf die dort geplanten Einrichtungen zu verzichten.

Die Stadt Varel berücksichtigt nunmehr die Belange des Deichschutzes bei der Planung dahingehend, dass eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen und auf die planungsrechtliche Vorbereitung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone verzichtet wird (siehe Stellungnahme des Landkreises Friesland).

5.12 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

II. Oldenburgischer Deichband

Der Deichband weist darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb der 50 m - Deichschutzzone liegt und somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes unterliegt. Er macht weiterhin darauf aufmerksam, dass in den Anlagen VEP 05 + 06 zum vorhabenbezogenen B-Plan 214 der Bau von Zuwegungen in der 50-m-Deichschutzzone ausgewiesen ist; dies jedoch nach § 16 NDG nicht zulässig ist. Außerdem führt er an, dass Bäume im Küstenschutz regelmäßig ein Hindernis in der Deichverteidigung darstellen. Neuanpflanzungen innerhalb der 50-m-Deichschutzzone sind deshalb kritisch zu sehen. Die Ausweisung von Flächen mit einem Anpflanzungsgebot soll aufgegeben werden, die vorgesehenen Neuanpflanzungen sind deshalb abzulehnen.

Die Stadt Varel berücksichtigt die Anregungen dahingehend, dass nunmehr auch auf die Anlage von Fußwegen in der 50-m-Deichschutzzone verzichtet wird. Der VEP wird entsprechend geändert. Hinsichtlich der angesprochenen Pflanzflächen ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 214 in der 50 m - Deichschutzzone kein Anpflanzungsgebot vorsieht. Vielmehr wird der dort vorhandene Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird allerdings ergänzend geregelt, dass solche Gehölzfällungen zulässig sind, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich werden. Damit bleiben die Belange des Deichschutzes gewahrt.

OOWV Brake

Es wird auf die Stellungnahme vom 01.07.2015 verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit die damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Die in der Stellungnahme vom 01.07.2015 aufgeführten Anregungen und Hinweise wurden bereits in die Fassung zur öffentlichen Auslegung eingestellt bzw. werden bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Landkreis Friesland

Die Untere Deichbehörde weist ebenfalls darauf hin, dass in den Anlagen VEP 05 + 06 zum vorhabenbezogenen B-Plan 214 der Bau von Zuwegungen in der 50-m-Deichschutzzone ausgewiesen ist; dies jedoch nach § 16 NDG nicht zulässig ist. Außerdem führt die Deichbehörde an, dass Bäume im Küstenschutz regelmäßig ein Hindernis in der Deichverteidigung darstellen. Neuanpflanzungen innerhalb der 50-m-Deichschutzzone sind deshalb kritisch zu sehen. Seitens des Landkreises Friesland als untere Deichbehörde ist die vorgesehene Neuanpflanzung deshalb abzulehnen.

Die Stadt Varel berücksichtigt die Anregungen dahingehend, dass nunmehr auch auf die Anlage von Fußwegen in der 50-m-Deichschutzzone verzichtet wird. Der VEP wird entsprechend geändert. Hinsichtlich der angesprochenen Pflanzflächen ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 214 in der 50 m - Deichschutzzone kein Anpflanzungsgebot vorsieht.

Vielmehr wird der dort vorhandene Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird allerdings ergänzend geregelt, dass solche Gehölzfällungen zulässig sind, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich werden. Damit bleiben die Belange des Deichschutzes gewahrt.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass auf die Beseitigung des Oberflächenwassers ein besonderes Augenmerk zu richten ist. Es ist der Nachweis zu führen, dass ein Versickern ganzjährig sicher möglich ist.

Dieser Anregung wird gefolgt. Rechtzeitig vor Baubeginn wird der Nachweis geführt, dass ein Versickern ganzjährig sicher möglich ist. Eine im Vorfeld durchgeführte Bohrkernuntersuchung hat ergeben, dass überwiegend Fein- und Mittelsande anstehen, in die teilweise relativ schmale Schlufflagen eingelagert sind. Grundwasser wurde rund 3,20 m bis 4,00 m unter Gelände angetroffen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die über dem Grundwasserspiegel anstehenden Sande für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK)

Seitens der IHK wurde eine Stellungnahme abgegeben, die sich inhaltlich mit der deckt, die sie bereits im Rahmen der frühzeitigen TöB - Beteiligung an die Stadt übersandt hat.

Hierzu hat die Stadt Varel bereits eine Abwägung durchgeführt (siehe Seite 24 dieser Begründung).

5.13 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 31 zumeist umfangreiche Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die nachfolgend aufgeführten Themenfelder. Weiterhin enthalten die Eingaben Inhalte, die sich auf die spezielle Situation der jeweiligen Einwender beziehen. Die Stadt Varel hat ein umfangreiches Abwägungspapier zu den 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:

Befürchtete Beeinträchtigung des Dorfcharakters durch die Gesamtmaßnahme

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durchführt. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet. Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

Infragestellung der touristischen Ausrichtung bzw. der Verträglichkeit

Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.

Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wurden Fachgutachten zum Thema Verkehr und Lärmschutz eingeholt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich keine unzumutbaren Mehrbelastungen durch die Erhöhung des Gästeaufkommens ergeben.

Erstellung mehrerer vorhabenbezogener Bebauungspläne für das Gesamtareal

Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert.

Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.

Verlust der Grünfläche und von Freizeitmöglichkeiten

Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.

Auswirkungen auf die generelle Verkehrssituation in Dangast

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, 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 Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer

besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.

Verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

Variante A Kukshörner Weg,

Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,

Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,

Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,

Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den

Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupteerschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.

Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.

Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.

Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.

Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.

Befürchtete Verschärfung der Parkplatzproblematik in Dangast

Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.

Befürchtung einer unzumutbaren Lärmbelastung für die Anlieger

Hierzu ist festzustellen, dass sich grundsätzlich der Verkehrslärm im Umfeld der Vorhabenfläche erhöhen wird. Den Grad der Mehrbelastung sieht die Stadt Varel jedoch als zumutbar an, da auch zukünftig an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten werden.

Zulässige Gebäudehöhe

Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.

Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.

Infragestellung des Bedarfs an Klinikerweiterungsflächen

Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorgesehenen Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik aufgestellt wird. Seitens des Klinikbetreibers besteht Bedarf an weiteren Therapieräumen und Wohnungen für Klinikgäste.

Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.

Diese Alternative hinsichtlich einer möglichen Nutzung der neuen Gebäude sieht die Stadt Varel als geboten an, damit im Falle der Nichtnutzung durch die Klinik keine Leerstände mit negativen Einflüssen auf das Umfeld entstehen. Die vorgesehene Alternative (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) würde sich in die bestehenden und zukünftigen (B-Plan 212 A) Nachbarschaften einfügen.

Fazit

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

6. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterung der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik*, wurden keine Planungsalternativen entwickelt.

Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

Allerdings wurden im Vorfeld der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung der Vorhabenfläche an die *Dauenser Straße* geprüft. Mit dem *Kukshörner Weg*, dem Ost-West-Stich in Höhe des Wendehammers an der *Dauenser Straße* und der Trasse *Am Alten Deich* stehen grundsätzlich drei in Frage kommende Möglichkeiten zur Verfügung. Die Entscheidung, den Stichweg als Haupteerschließung in Anspruch zu nehmen und die Wegeverbindung *Am Alten Deich* nur im Bedarfsfall heranzuziehen, liegt in erster Linie darin begründet, dass bei dieser Alternative das für den Tourismusort Dangast besonders wichtige Rad- und Fußwegenetz im Umfeld der Vorhabenfläche am wenigsten gestört wird.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird der ortsansässigen *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* eine Entwicklungsmöglichkeit geboten, die maßgeblich zur Standortsicherung des Unternehmens beiträgt. Die Kurklinik ist von besonderer Bedeutung für das touristische Angebot im Ort und bietet über 100 Arbeitsplätze. Somit ist der Fortbestand der Klinik auch aus Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung Varels geboten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten. Eine Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Richt- und Orientierungswerte durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten werden. Durch die Mehrbelastung auf der *Dauenser Straße* entstehen keine unzumutbaren Geräuschbelastungen an der vorhandenen Wohnbebauung.

Mit der Aufgabe der Kuranlage *Deichhörn* und der vorgesehenen Bebauung der dortigen Freiflächen, wird sich das Ortsbild in diesem Bereich verändern. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 214 jedoch nur eine lockere Bebauung in drei eng begrenzten Baufeldern zulässt, wird der Störungsgrad deutlich abgemildert.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Da sich in relevanter Entfernung zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden, wird es zu keinen unzuträglichen Geruchsbelastungen aus der Viehhaltung kommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Allerdings sind nur Biotoptypen betroffen, die als wenig empfindlich einzustufen sind. Durch die Realisierung der neuen baulichen Anlagen werden aufgrund der damit verbundenen Versiegelung insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser beeinträchtigt. Der ökologische Wertverlust ist jedoch ausgleichbar.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 0,884 ha

Vorhabenfläche: ca. 0,726 ha

Sonstiges Sondergebiet: ca. 0,726 ha

davon:

private Erschließungsstraße: ca. 0,064 ha

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,060 ha

Einbezogene Flächen: ca. 0,158 ha

davon:

öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche): ca. 0,112 ha

öffentliche Grünflächen: ca. 0,046 ha

9. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

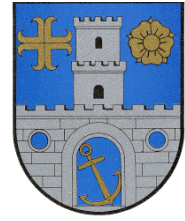
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den 06.10.2015

gez. Dr. Helmut Gramann

Stadt Varel

Landkreis Friesland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214

**„Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-
Klinik“**

Umweltbericht

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Stand: 06.10.2015

Escherweg 1
26121 Oldenburg

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

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räum-
liche Planung und
Forschung



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	1
1.3	Belange des besonderen Artenschutzes	4
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	6
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	18
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	18
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	19
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: 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 aufgeführten 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. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast die bauliche Erweiterung der bestehenden Mutter-Kind-Kurklinik zu ermöglichen. Um perspektivisch auf Schwankungen in der Auslastung der Mutter-Kind-Kurklinik reagieren zu können, wird ergänzend die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Anteil Dauerwohnen geregelt.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 0,884 ha großen Plangebiet auf rd. 0,726 ha Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“, auf rd. 0,112 ha Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen und auf 0,046 ha Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen 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. Diese umfassen für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage. Eingefügt sind einzelne Wanderwege. Entsprechend ist auch die Wegeverbindung *Am Alten Deich* im Süden festgesetzt, gesäumt von öffentlichen Grünflächen. Im äußersten Südosten des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche ausgewiesen (Einmündungsbereich *Am Alten Deich/ Dauenser Straße*). Die nördliche Stichstraße zwischen Dauenser Straße und Kurpark ist nach bisherigem Planrecht teils als Verkehrsfläche, teils als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen von Dangast. Östlich finden sich die bestehenden Einrichtungen der Friesenhörn Nordsee-Kliniken sowie Ferienwohn- und Wohnbebauung. Westlich liegt die Kuranlage Deichhörn, für diesen Bereich bereitet die Stadt Varel derzeit eine bauliche Entwicklung vor. Nördlich ist jenseits des Deiches das Meerwasserquellbad gelegen. Insofern entspricht die Stadt Varel mit der vorliegenden Planung in besonderem Maße der Zielsetzung, den Flächenverbrauch durch Maßnahmen zur Innenentwicklung zu minimieren.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß an Bodenversiegelungen durch die Regelungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen etc. begrenzt. Auf den Baugrundstücken des Sonstigen Sondergebietes wird eine maximale Versiegelung von 60 % zugelassen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sind nicht betroffen.

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 innerhalb des Plangebietes als auch die umliegenden Siedlungsflächen von Dangst 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 eine Festsetzung zum Gehölzerhalt wird auf die Sicherung eines Mindestanteils 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 zum Erhalt und zum Schutz von Gehölzen genutzt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen, durch die Natur und Landschaft an anderer Stelle aufgewertet werden.

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 sonstigen Schutz von Gehölzen wird ein Mindestanteil naturbetonter Strukturen gesichert.

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 arten-

schutzrechtliche 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 nähere Kenntnisse aus systematischen 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.

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.

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 nach Kenntnisstand nicht betroffen.

Die genannte Sichtkontrolle bezog allerdings die Gehölzbestände beidseitig der Straße *Am Alten Deich* im Südosten des Plangeltungsbereichs nicht mit ein. Hier sind mehrere ältere Bäume vorhanden, die ein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen können. Zwar waren bei der ergänzenden Geländebegehung keine Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. offensichtlich; aufgrund des belauteten Zustands der Gehölze sowie teils auch Efeubewuchs war eine vollständige Sichtkontrolle jedoch nicht möglich. Somit kann ein Vorhandensein von Fledermaus-Quartieren hier nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da bei den durchgeführten Erfassungen jedoch keine Quartiere festgestellt wurden, sind – wenn überhaupt – eher sporadisch genutzte

Einzelquartiere anzunehmen. Deren Funktion könnte durch Anbringung entsprechender Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Der Bestandsplan des Avifaunistischen Fachbeitrags weist für das Plangebiet zwei Vogel-Brutplätze aus, und zwar von Mönchsgrasmücke und Star. Beide Vorkommen sind am östlichen Plangebietsrand verzeichnet. Allerdings sind im Bestandsplan nur ausgewählte Brutvogelarten verzeichnet, zudem war der östliche Teil des Plangebietes bis zur Dauenser Straße nicht Bestandteil des Untersuchungsraumes. Weiterhin wählen einige Vogelarten ihre Niststätten von Jahr zu Jahr neu, so dass eine zusätzliche 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. Die gefährdeten Brutvogelarten sowie die Arten mit besonderen Ansprüchen an den Lebensraum sind im Bestandsplan lagegenau verzeichnet. Unter den betroffenen Arten ist der Star in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt und weist zugleich als Höhlenbrüter spezifische Ansprüche an den Nistplatz auf. Durch Anbringen eines entsprechenden Nistkastens an geeignetem Standort innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbaren Umgebung kann die Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Gleiches gilt für den Fall, dass in den Gehölzen entlang der Straße *Am Alten Deich* weitere Niststätten von Höhlenbrütern betroffen wären. Für die Mönchsgrasmücke sowie die übrigen potenziell betroffenen, siedlungstoleranten Arten 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 unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen 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 Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Vogelniststätten und ggf. auch Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang zu treffen, zudem sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsanforderungen 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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 betreffen. Für die ausführliche Darstellung sei jeweils auf die Fachgutachten verwiesen.

Ergänzend sind die Ergebnisse zweier Geländebegehungen zur räumlichen Vervollständigung der Biotoptypen-Erfassung mit dargelegt (NWP, 05.06. und 09.07.2015).

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Abschnitt des bisherigen Kurparks. Es stellt sich überwiegend als Grünanlage mit Scherrasenflächen und Wegen dar, die durch einige Gehölzbestände aufgelockert ist: Im Norden des Plangebietes ist eine Gehölzgruppe aus Stieleiche, Winterlinde und Felsenbirne vorhanden. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser von rd. 0,1 bis 0,3 m. Weiter südlich ist ein streifenförmiges Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten (Stieleiche, Berg-Ahorn, Eberesche und Späte Traubenkirsche) zu finden. Die Stammdurchmesser erreichen hier bis 0,5 m. Weiterhin sind einzelne Birken und Stieleichen auf den Scherrasenflächen zu finden (Stammdurchmesser 0,3 bis 0,5 m). Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht, die Wege sind mit einer wassergebundenen Decke aus Mineralgemisch befestigt.

Im Süden verläuft die fuß- und radläufige Wegeverbindung *Am Alten Deich*. Östlich des Kurparks sind entlang dieses Weges weitere Gehölze vorhanden, die ergänzend zum o.g. Fachgutachten kartiert wurden. Südlich des Weges wächst ein unregelmäßiger Gehölzstreifen aus Altbäumen (Kiefer, Rotbuche, Bergahorn, Sandbirke), Gehölzjungwuchs (Bergahorn) sowie älteren Ziersträuchern (Blutpflaume). Im Unterwuchs sind Rasenflächen vorhanden. Nördlich des Weges setzt sich randlich des Kurparks das bereits im Fachgutachten kartierte Siedlungsgehölz weiter fort. Hier wachsen teils ältere Eichen, Buchen, Robinien, Bergahorne und Mehlbeere. Nach Osten hin schließen sich Vorgarten-Bereiche bzw. Grünflächen mit hohem Anteil an Rhododendren an.

Auch die weiter nördlich verlaufende Stichstraße zwischen der Dauenser Straße und dem Kurpark wurde ergänzend kartiert. Sie ist beidseitig von Strauchpflanzungen (nördlich Wildrose, südlich Schneebeere, Feldahorn u.a.) gesäumt. Südlich außerhalb des Plangeltungsbereichs finden sich in den Garten- und Stellplatzflächen einzelne ältere Bäume, unter denen eine Stieleiche mit rd. 0,6 m Stammdurchmesser besonders hervorzuheben ist (an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 58/3).

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). Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind Brutvorkommen von Star und Mönchs-

grasmücke verzeichnet. Diese Arten brüteten mit jeweils einem Brutpaar in dem randlichen Siedlungsgehölz. Während der Star in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt ist, ist die Mönchsgrasmücke ungefährdet. Dabei stellt der Star als Höhlenbrüter besondere Habitatansprüche an den Nistplatz.

In der zusammenfassenden Bewertung wird den Biotopen im Geltungsbereich eine für Brutvögel geringe Bedeutung zugewiesen. Die Brutvogelvorkommen 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 nordöstlichen, hier interessierenden Teilabschnitt ist tendenziell von einer noch geringeren Bedeutung auszugehen, da die einzelnen Vorkommen gefährdeter Arten (Rauchschwalbe, Waldohreule) weiter westlich und südwestlich 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 an der Stichstraße zwischen Kurpark und Dauenser Straße sowie im Kreuzungsbereich Am Alten Deich/ Dauenser Straße festgestellt.

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 keine Nachweise dieser Arten vor.

Alle übrigen Arten (Wasserfledermaus, Langohr, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus) wurden insgesamt nur selten bzw. mit Einzelnachweisen festgestellt, keine davon im Plangeltungsbereich.

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

Im Rahmen der ergänzenden Biotoptypen-Erfassung waren auch an den Gehölzen beidseitig der Wegeverbindung *Am Alten Deich* keine Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. offensichtlich. Aufgrund des belaubten Zustands der Gehölze und teils auch Efeubewuchs war eine vollständige Sichtkontrolle jedoch nicht möglich. Somit kann ein Vorhandensein von Fledermaus-Quartieren hier nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da bei den durchgeführten Erfassungen jedoch keine Quartiere festgestellt wurden, sind – wenn überhaupt – eher sporadisch genutzte Einzelquartiere anzunehmen.

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 umliegende Hausgärten 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 wurde eine Art im Plangebiet nachgewiesen. Der Weißrandige Grashüpfer trat als zweite Art randlich des Geltungsbereichs hinzu, und zwar am nördlich gelegenen 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 nordöstlich und östlich des Kurzentrums wird ein geringer naturschutzfachlicher Wert für diese Artengruppen beigemessen. Das Nistplatz- und Nahrungspflanzenangebot ist sehr eingeschränkt. Es wurden lediglich vier häufige, weit verbreitete Grabwespenarten sowie sieben Wildbienenarten festgestellt. Dem Gebiet wird auf einer neunstufigen Bewertungsskala die Wertstufe 3 – lokal extrem verarmte Fauna beigemessen (für Wildbienen und Grabwespen gleichermaßen).

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 ¹. Auf Teilflächen ist bereits eine Versiegelung erfolgt.

In Vorbereitung der vorliegenden Planung wurden zur Baugrunduntersuchung acht Bohrungen vorgenommen². Im Bereich der geplanten Bauflächen wurde unter einer 0,4 bis 1,1 m mächtigen, aufgefüllten bzw. umgelagerten Oberbodenschicht mit bereichsweise eingelagerten Bau-schuttresten natürlich gelagerte Fein- bis Mittelsande angetroffen. Bereichsweise wiesen diese feinkiesige und schluffige Beimengungen auf. Sie reichten bis zur Endteufe von 8,00 m unter Geländeoberkante.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

Wasser

Die Grundwasserneubildung wird für das Gebiet mit kleinräumig stark variierenden Werten angegeben³, vermutlich aufgrund des unterschiedlichen Versiegelungsgrades in den berechneten Rasterzellen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (s.o.) wurde Grundwasser in den offenen Bohrlöchern in einer Tiefe von rd. 3,1 bis 4,2 m unter Geländeoberkante angetroffen (entsprechend rd. 2,1 bis 1,5 m NN).

¹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, zuletzt recherchiert am 01.02.2015

² Rasteder Erdbaulabor; Vorabzug der Bohrprofile sowie Vorab-Stellungnahme mit mail vom 24.04.2015

³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#>, zuletzt recherchiert am 23.04.2015

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 gehölzbestandenen Freiflächen des Kurparks von einer günstigen Ausprägung des Klimahaushalts auszugehen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind bei den meisten relevanten Luftschadstoffen im Mittel nur geringe Immissionsbelastungen festgestellt.⁴

Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet ist Teil einer gehölzreichen Grünfläche, des sogenannten Kurparks. Im Norden grenzt diese an den Deich entlang des Kukshörner Weges an. Zusammen mit den westlich und südwestlich 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 eingeschränkt.

Mensch

Wohnnutzungen oder Ferienwohnnutzungen sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Nordöstlich grenzen die bestehenden Einrichtungen der Friesenhörn Nordsee-Kliniken an. Südöstlich des Plangebietes ist Ferienhausbebauung im Bestand vorhanden. Der westlich des Plangebietes gelegene Gebäudekomplex der ehemaligen Kurverwaltung wird u.a. zu Veranstaltungszwecken genutzt. Für den nördlich der Kurverwaltung gelegenen Abschnitt des Kurparks bereitet die Stadt Varel derzeit eine bauliche Entwicklung (vorwiegend Ferienwohnen) vor und stellt hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A auf. Die sonstige Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Nördlich des Deichs ist das Dangaster Quellbad lokalisiert.

Die Freiflächen im Plangebiet stehen für Erholungsnutzungen zur Verfügung, sie sind öffentlich zugänglich und über das Wegesystem in die Umgebung eingebunden. Dabei stellt der im Süden des Plangebietes verlaufende Weg *Am Alten Deich* eine wichtige fuß- und radläufige Verbindung in West-Ost-Richtung dar. Mit dem nördlich gelegenen Stichweg besteht eine weitere Zugangsmöglichkeit von der Dauenser Straße in den Kurpark. Nördlich angrenzend an das Plangebiet werden diese Wegebeziehungen durch den Kukshörner Weg und den Deich komplettiert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Erschließungseinrichtungen zu nennen.

⁴ Auswertung Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN), Station Elbmündung bei Wehldorf

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich 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 einschließlich deren Änderungen.

Soweit das derzeit laufende Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A der Stadt Varel zum Satzungsbeschluss fortgeführt wird, wäre nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Plans eine bauliche Entwicklung zu erwarten. Hier würden mehrere Gebäude entstehen, die vorwiegend zum Ferienwohnen und mit untergeordneten Anteilen zum Dauerwohnen genutzt würden.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist insbesondere die Umwandlung der teils gehölzbestandenen Grünflächen in baulich nutzbare Sondergebietsflächen sowie Verkehrsflächen hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant.

Für die nördliche Stichstraße zwischen Dauenser Straße und Kurpark ist von einer Verbreiterung der bereits befestigten Verkehrsfläche zu Lasten der randlichen Strauchpflanzungen auszugehen.

Im südöstlichen Teil wird zudem perspektivisch die Erschließung neu organisiert, sofern im Sondergebiet mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen, Dauerwohnen) genutzt wird. In diesem Fall wird hier die bestehende Wegeverbindung *Am Alten Deich* verbreitert und umgestaltet werden, um die separate Erschließung der Gebäude zu ermöglichen.

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

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für den bisher als Grünfläche festgesetzten Teil des Kurparks und auch der Ausbau der vorhandenen Verkehrserschließung lässt nachteilige Betroffenheiten von Biotopstrukturen und Tiervorkommen erwarten. Dabei sind insbesondere folgende Auswirkungen relevant:

Biotoptypen	• Verluste von Gehölzbeständen, auch von älteren Bäumen mit Stammdurchmessern bis ca. 0,5 m
Brutvögel	• Verlust eines Brutplatzes des Star (Art der Vorwarnliste) • Verminderung der Lebensraumeignung für ungefährdete, siedlungstolerante Arten aus der Gilde der Gehölzbrüter

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.
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 als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, wobei sich die Betroffenheiten auf die Biotopstrukturen sowie die Brutvogel-Vorkommen beziehen.

Boden

Durch die Festsetzung von Bau- und Verkehrsflächen werden zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet ermöglicht. Diese belaufen sich auf rd. 0,4 ha. Hierdurch verlieren die Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt, es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Betroffen sind bereits durch anthropogene Nutzungseinflüsse (Bodenumlagerung, Bauschutt) überprägte Böden ohne besondere Bedeutung.

Wasser

Mit den zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelungen wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Allerdings handelt es sich um einen relativ kleinen Plangeltungsbereich. Es wird angenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser weitgehend vor Ort versickern kann. Somit wird nicht von einem erheblichen Ausmaß der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ausgegangen.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Klima/ Luft

Der Verlust von Gehölzstrukturen und die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Grundflächen 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 ein gewisser Anteil von Gehölzen im Plangebiet gesichert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität werden durch die geplanten Nutzungen nicht vorbereitet.

Landschafts-/ Ortsbild

Im Plangebiet werden drei Baufenster festgesetzt und somit eine Bebauung ermöglicht. Hierdurch erfolgt ein Lückenschluss der Bebauung zwischen dem Bereich des Kurzentrums (hier: Kurmittelhaus) und den bestehenden Gebäuden der Friesenhörn Nordsee-Klinik. Dies wird als erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da es sich um die erstmalig vollständige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur im Ortsbild handelt.

Mensch

Zur Planung liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, in welchem die Verträglichkeit der zu erwartenden Geräuschimmissionen an den vorhandenen und zukünftig geplanten schutzwürdigen Nutzungen untersucht wird.⁵ Hierfür wurden die Geräuschimmissionen, die durch die Stellplätze und den Verkehr auf den umliegenden Verkehrswegen verursacht werden, mithilfe einer Prognoseberechnung ermittelt und mit den einschlägigen Richt- und Orientierungswerten abgeglichen. Im Ergebnis wird von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen, und zwar sowohl für die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen der vorhandenen und geplanten Straßen als auch die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen der geplanten Zufahrt⁶. An den maßgeblichen Immissionsorten werden die jeweiligen Richt- und Orientierungswerte durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten. Durch die Mehrbelastung auf der Dauenser Straße entstehen keine unzumutbaren Geräuschbelastungen an vorhandener Wohnbebauung. Da für das Plangebiet lediglich der Lärmpegelbereich I ermittelt wird, werden keine gesonderten passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Umsetzung der Planung gehen in begrenztem Umfang öffentliche Grünflächen verloren, die derzeit als Parkanlage gestaltet sind. Das Plangebiet wird künftig nicht mehr öffentlich zugänglich sein, allerdings bleibt die wichtige fuß- und radläufige Wegeverbindung *Am Alten Deich* erhalten. Aufgrund dieses Umstandes und der relativ geringen Flächengröße des Plangebietes werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Erholungsnutzungen prognostiziert.

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.

⁵ itap: Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ in 26316 Varel/Dangast. 27. April 2015

⁶ Die ebenfalls gutachterlich betrachteten Lärmwirkungen der zum Vorentwurfsstand vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze sind nicht weiter relevant, da die Gemeinschaftsstellplätze zum Entwurfsstand nicht weiter festgesetzt werden. Auch diesbezüglich war jedoch eine Verträglichkeit gegeben.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum 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 entsprechende Festsetzungen auf 11,3 m begrenzt. Die Regelung wird durch eine Festsetzung zur Geschossigkeit (maximal drei Vollgeschosse) ergänzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Unter Berücksichtigung der für Nebenanlagen etc. zulässigen Überschreitung wird die auf den Baugrundstücken innerhalb des Sondergebietes zulässige Versiegelung auf 60 % begrenzt.
- Die Wegeverbindung *Am Alten Deich* bleibt weiterhin als öffentlich zugänglicher Rad- und Fußweg erhalten.
- Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die hier vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten sind. Es handelt sich um eine Gehölzgruppe aus Stieleiche, Winterlinde und Felsenbirne sowie eine Birke. Da die Gehölze innerhalb der Deichschutzzone wachsen, werden Gehölzfällungen abweichend zugelassen, sofern dies zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich ist.
- Zum Schutz der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen markanten Alteiche wird durch entsprechende Festsetzung geregelt, dass die nördliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Nahbereich der Eiche mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster) zu befestigen ist.

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), Boden und Landschafts-/ Ortsbild vorbereitet, die erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen. Da diese nicht vollständig durch die vorstehend benannten Maßnahmen vermieden werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um festzustellen, in welchem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, wird nachfolgend eine Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags⁷ vorgenommen. Hierbei wird zunächst die Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand anhand der

⁷ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover 2013

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 ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage getroffen. Eingefügt sind einzelne Wanderwege. Entsprechend ist auch die Wegeverbindung *Am Alten Deich* im Süden festgesetzt, gesäumt von öffentlichen Grünflächen. Im äußersten Südosten des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche ausgewiesen (Einmündungsbereich *Am Alten Deich/ Dauenser Straße*). Die nördliche Stichstraße ist teils als Verkehrsfläche, teils als Sondergebiet festgesetzt.

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

Wertigkeit im aktuellen Zustand

betroffener Biotoptyp⁸	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
<i>öffentliche Grünfläche/ Kurpark sowie Verkehrsfläche gemäß B-Plan-Festsetzungen, davon:</i>		8.843 m ²	
Einzelbäume, Baumbestände, Baumreihen (HSE, HBE, HBA)	3	2.260 m ²	6.780 WE
Scherrasen (GR), Gartenflächen (PH)	1	5.088 m ²	5.088 WE
Wege, Straße und sonstige befestigte Flächen (OVS, OVW)	0	1.495 m ²	0 WE
gesamt		8.843 m²	11.868 WE

Die für den aktuellen Zustand anzusetzende Flächenwertigkeit beläuft sich somit auf **11.868 Werteinheiten** gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

⁸ jeweils in Klammern angegeben ist der Biotoptyp gemäß Kartieranleitung (vgl. Bestandsplan Biotoptypen)

Wertigkeit im Plan-Zustand

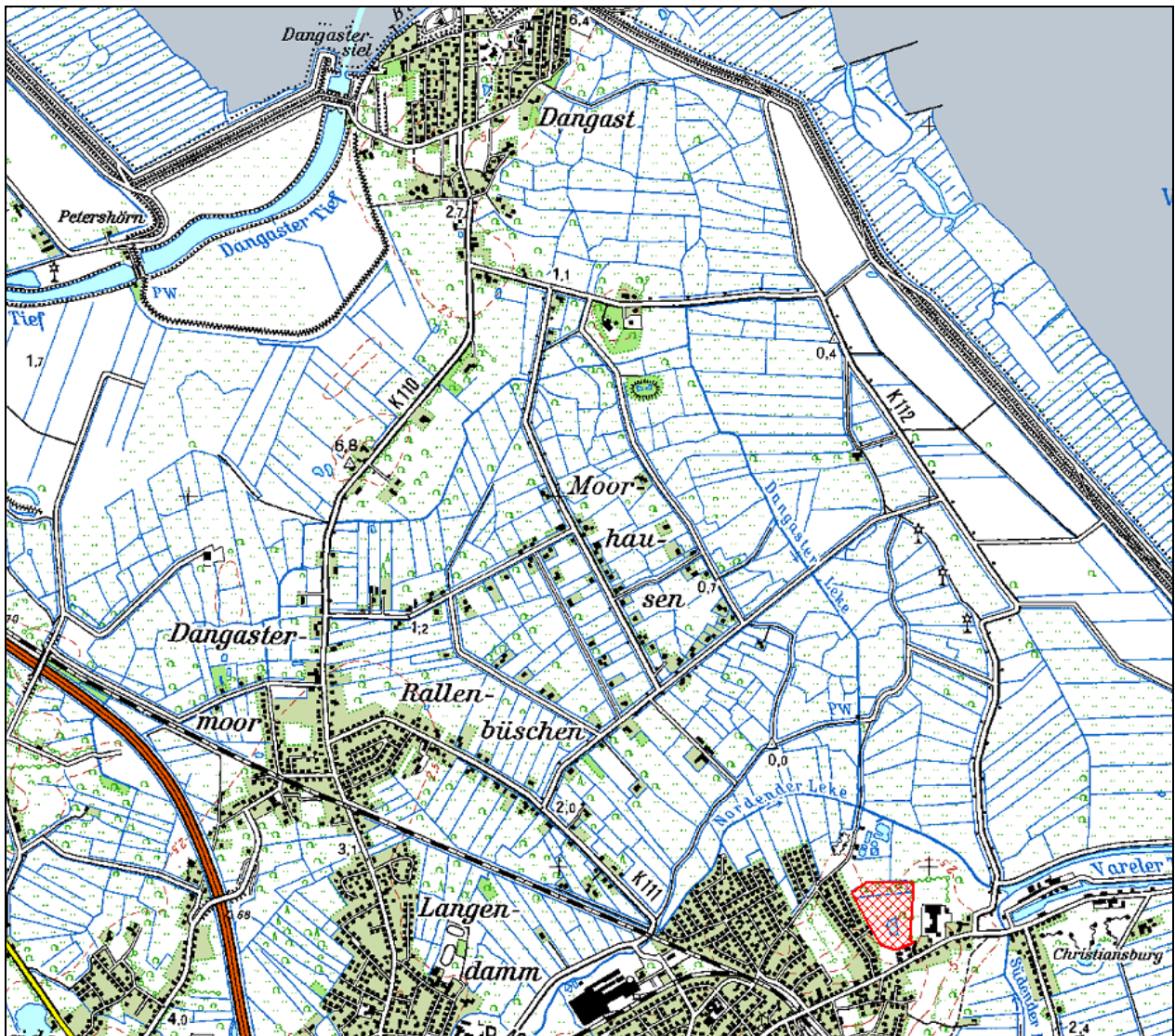
Biotop/ Nutzungstyp	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
<i>Baugrundstücke Sondergebiet, davon:</i>		7.263 m ²	
maximal versiegelt	0	4.358 m ²	0 WE
Gehölzerhalt	3	560 m ²	1.680 WE
Grün- und Gartenflächen	1	2.345 m ²	2.345 WE
öffentliche Grünfläche ⁹	2	460 m ²	920 WE
Verkehrsflächen	0	1.120 m ²	0 WE
gesamt		8.843 m²	4.945 WE

Bei Umsetzung der Planung verbleibt eine Flächenwertigkeit von 4.945 Werteinheiten. Somit beläuft sich das Kompensationsdefizit auf **6.923 Werteinheiten**. In entsprechendem Umfang ist eine Aufwertung auf einer externen Kompensationsfläche vorzunehmen.

Maßnahmen zur externen Kompensation

Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird im Bereich des städtischen Flächenpools „Alte Sielweide/ Rabenteich“ erfolgen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks (zusammen rd. 19.800 m²) sind als Ausgleichsflächen bereits den Bebauungsplänen Nr. 123 und Nr. 139 – jeweils 1. Änderung – zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um die Eingriffsfolgen der vorliegenden Planung zu kompensieren. Die Lage des Flächenpools ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

⁹ Bei der Festlegung der Wertstufe wird davon ausgegangen, dass im Bereich der öffentlichen Grünflächen ein gewisser Gehölzanteil aufrecht erhalten bleibt.



Lage des Flächenpools (Schraffur) (Grundlage: TOP 50 Niedersachsen/ Bremen. Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. CD-ROM 2003)

Im städtischen Flächenpool werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft umgesetzt. Diese umfassen eine Nutzungsextensivierung, die Anlage von Stillgewässern sowie standortgerechte Gehölzpflanzungen. Vor Umsetzung der Maßnahmen war die Fläche mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet (Schafbeweidung). Mit dem Rabenteich war bereits eine hochwertige Biotopstruktur auf dem Gelände vorhanden, die nicht weiter aufwertbar war, aber eine wichtige Funktion für die natürliche Besiedelung der umliegenden Flächen erfüllen konnte.

Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert, die zugleich zur Vielfalt und Naturnähe des Landschafts-/ Ortsbildes am Siedlungsrand von Varel beitragen. Zugleich werden nutzungsbedingte Einflüsse auf den Boden reduziert. Von den naturräumlichen Gegebenheiten ist der Flächenpool ebenso wie die Eingriffsfläche der Bodengroßlandschaft *Geestplatten und Endmoränen* zugeordnet, auch wenn sich im Detail Unterschiede ergeben. So ist die Eingriffsfläche durch Podsolböden geprägt (vgl. Kap. 2.1), während im Flächenpool

Pseudogley-Böden anstehen¹⁰. Da jedoch sowohl Eingriffsfläche als auch Flächenpool einen engen räumlichen Zusammenhang mit Siedlungsflächen aufweisen, wird die vorgesehene Kompensation als funktional geeignet eingestuft.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 6.923 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen.

Über eine Zuordnungsfestsetzung werden die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Zum Vorentwurfsstand der Planung waren im nördlichen Abschnitt des Plangeltungsbereichs Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowie Flächen zum Gehölzerhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Zwischenzeitlich hat eine nähere Prüfung dieser Nutzungen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den Deichschutz-Belangen stattgefunden. Im Ergebnis werden diese innerhalb der 50 m-Deichschutzzone lokalisierten Nutzungen – mit Ausnahme des Gehölzerhaltes – nicht weiter als realisierungsfähig eingestuft, insofern wird nunmehr eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet getroffen, und zwar als nicht überbaubare Fläche und in Teilen als Fläche zum Gehölzerhalt. Die Deichschutzzone ist nachrichtlich in den Planteil eingetragen. Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange erkennt die Stadt Varel hier die besondere Bedeutung der Belange des Deichschutzes. Sie sieht deshalb von Regelungen zu Gehölzneupflanzungen ab und lässt auch hinsichtlich des Gehölzerhalts Ausnahmen im Sinne der Deichschutzes zu.

Weitere Alternativen wurden hinsichtlich der Erschließung geprüft. Diese soll primär über die Dauenser Straße und die nördliche Stichstraße erfolgen, um die Wegeverbindung *Am Alten Deich* von zusätzlichen KFZ-Verkehren freizuhalten und in ihrer Bedeutung für fuß- und radläufige Erholungsnutzungen zu würdigen. Soweit allerdings künftig mindestens ein Gebäude innerhalb des festgesetzten Sondergebietes vollständig aus der Kliniknutzung ausgegliedert und in eine Wohnnutzung (Ferienwohnen, Dauerwohnen) umfunktioniert wird, soll eine vom Klinikgelände unabhängige, eigenständige Erschließung des Sondergebietes im Süden über den Weg *Am Alten Deich* erfolgen. Dies wird erforderlich, um die schutzwürdigen Kliniknutzungen und separate Ferien-/ Wohnnutzungen räumlich zu entflechten.

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):

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 17.07.2015

- 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),
- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ in 26316 Varel/Dangast – Berechnung der gewerblichen und der verkehrsbedingten Geräuschemissionen an vorhandener und zukünftiger Wohnnutzung- Projekt Nr.: 2525-15-a-iz (itap Institut für technische und angewandte Physik GmbH, 27. April 2015),
- Vorabzug der Bohrprofile sowie Vorab-Stellungnahme (raster der erdbaulabor, mail vom 24. April 2015 an Frau Salomon, Boner + Partner),
- ergänzende Geländebegehungen zur Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen (NWP Planungsgesellschaft mbH, 05.06. und 09.07.2015).

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 Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie) gemeldet.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland benachrichtigt.
- Vor der Durchführung von Gehölzfällungen im Zuge der Planrealisierung werden die Gehölze durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen überprüft. Je nach Ergebnis sind im Einzelfall folgende weitere Maßnahmen vorgesehen:
 - Sollten aktuell besetzte Vogelniststätten festgestellt werden, sind die Gehölzfällungen bis zum Ende der Brutzeit auszusetzen, sofern nicht eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde erwirkt wird.
 - Sollten (aktuell besetzte oder unbesetzte) dauerhaft wiedergenutzte Vogelniststätten festgestellt werden, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob eine Anbringung von Ersatz-Niststätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang oder die Erwirkung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme erforderlich werden.
 - Sollten aktuell besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind die Gehölzfällungen bis zum Ende der Quartierszeit auszusetzen oder die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachgerecht zu bergen.
 - Sollten (aktuell besetzte oder unbesetzte) dauerhaft wiedergenutzte Fledermausquartiere festgestellt werden, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob eine Anbringung von Ersatz-Quartieren im räumlich-funktionalen Zusammenhang oder die Erwirkung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme erforderlich werden.
- 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. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast die bauliche Erweiterung der bestehenden Mutter-Kind-Kurklinik zu ermöglichen. Um perspektivisch auf Schwankungen in der Auslastung der Mutter-Kind-Kurklinik reagieren zu können, wird ergänzend die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Anteil Dauerwohnen geregelt.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 0,884 ha großen Plangebiet auf rd. 0,726 ha Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“, auf rd. 0,112 ha Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen und auf 0,046 ha Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen 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. Diese umfassen für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage. Eingefügt sind einzelne Wanderwege. Entsprechend ist

auch die Wegeverbindung *Am Alten Deich* im Süden festgesetzt, gesäumt von öffentlichen Grünflächen. Im äußersten Südosten des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche ausgewiesen (Einmündungsbereich *Am Alten Deich/ Dauenser Straße*). Die nördliche Stichstraße zwischen Dauenser Straße und Kurpark ist nach bisherigem Planrecht teils als Verkehrsfläche, teils als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Im aktuellen Zustand ist das Gebiet durch gehölzreiche Siedlungsbiotope geprägt. Es umfasst den nordöstlichsten Abschnitt des bisherigen Kurparks, mit Scherrasenflächen, Wegen und einigen Gehölzbeständen. Im Süden verläuft die fuß- und radläufige Wegeverbindung *Am Alten Deich*. Östlich des Kurparks sind entlang dieses Weges beidseitig Altbaumbestände wie auch sonstige Gehölze (Gehölzjungwuchs, Ziersträucher) vorhanden.

Unter den Brutvögeln wurden innerhalb des Plangebietes lediglich häufige, siedlungstolerante, ungefährdete Arten nachgewiesen. Mit dem Star kommt eine Art der Vorwarnliste mit einem Brutpaar im Plangebiet vor. 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 wurde eine ungefährdete Art im Plangebiet festgestellt, eine weitere ungefährdete Art wurde randlich erfasst. 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 westlich 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 eingeschränkt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Im Nordwesten wird derzeit eine bauliche Entwicklung im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A vorbereitet. Im Norden ist der Deich gelegen, nördlich des Deichs ist 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. Soweit das derzeit laufende Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A der Stadt Varel zum Satzungsbeschluss fortgeführt wird, wäre nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Plans eine bauliche Entwicklung zu erwarten. Hier würden mehrere Gebäude entstehen, die vorwiegend zum Ferienwohnen und mit untergeordneten Anteilen zum Dauerwohnen genutzt würden.

Die Umsetzung der Planung wird mit nachteiligen Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter einhergehen, die zugleich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Pflanzen (Gehölzbestände) und Tiere (Brutvögel), Boden sowie Landschafts-/ Ortsbild darstellen. Aus den gutachterlichen Berechnungen der zu erwartenden Schallimmissionen ergeben sich keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Auswirkungen.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen werden Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit, zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie zum Erhalt der Wegeverbindung *Am Alten Deich* getroffen. Weiterhin wird der Erhalt von Gehölzbeständen im Norden des Gebietes vorgesehen, soweit dies mit den Belangen des Deichschutzes vereinbar

ist. Durch Regelungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der nördlichen Erschließung wird auf den Schutz einer angrenzend vorhandenen Alteiche hingewirkt.

Die unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden extern im Kompensationsflächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ ausgeglichen. Hier werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Nutzungsexpensivierung und zur Anlage von Blänken umgesetzt. Ein Teil des Flächenpools ist bereits anderen Planungen zugeordnet, das für die vorliegende Planung berechnete Kompensationsdefizit in Höhe von 6.923 Werteinheiten (Städtetagmodell) wird jedoch vollständig durch das verbleibende Werteinheiten-Guthaben des Flächenpools abgedeckt.

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Vogelniststätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen, zudem sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf die Erschließung sowie auf die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gehölzanpflanzungen geprüft. Unter Berücksichtigung der Belange des Deichschutzes wird von der Festsetzung von Stellplatzflächen und Gehölzneupflanzungen im nördlichen Abschnitt des Plangebietes Abstand genommen. Hinsichtlich der Erschließung werden zwei Alternativen vorgesehen, mit einer primären Erschließung über *Dauenser Straße* und nördliche Stichstraße sowie einer optionalen separaten Erschließung im Süden über die *Straße Am Alten Deich* für den Fall, dass mindestens ein Gebäude innerhalb des festgesetzten Sondergebietes vollständig aus der Kliniknutzung ausgegliedert und in eine Wohnnutzung (Ferienwohnen, Dauerwohnen) umfunktioniert wird.

Monitoring-Maßnahmen werden für den Zeitraum der Bauphase vorgesehen und betreffen den Umgang mit ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden, mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten und die Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Gehölzfällungen. Darüber hinaus wird die Stadt Varel auch nach Abschluss der Bauphase Hinweisen von Fachbehörden und der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen.

Die Durchführung der Umweltprüfung basiert auf umfangreichen Bestandsaufnahmen zu Biotoptypen und verschiedenen Tierartengruppen, auf Fachgutachten zu Immissionsschutz und Baugrund sowie auf der Auswertung allgemein verfügbarer Quellen. Relevante Schwierigkeiten traten nicht auf.