

# Stadt Varel

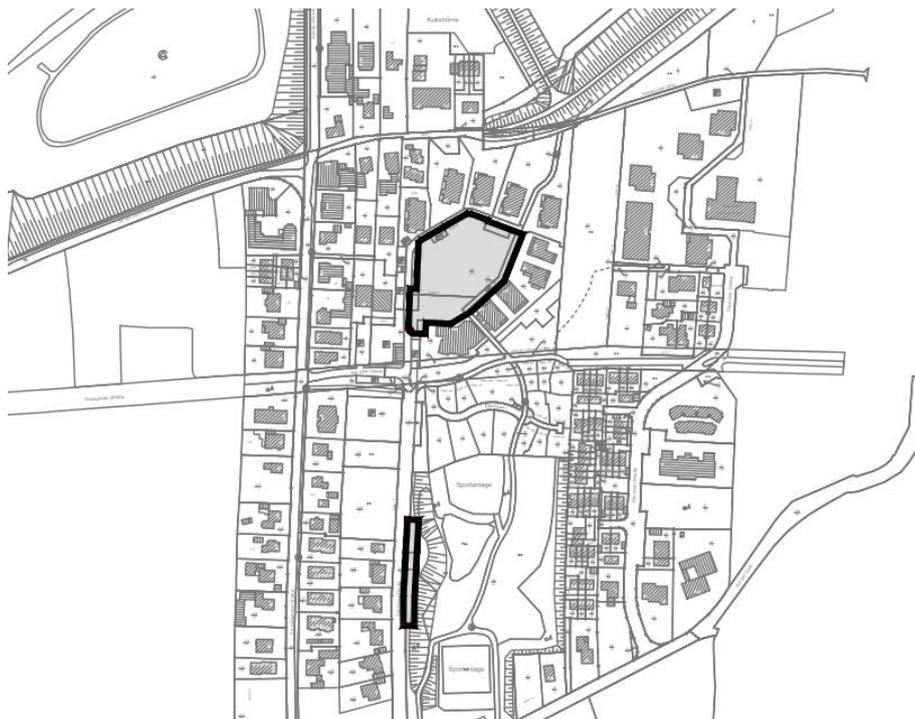


Landkreis Friesland

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung

### „Deichhörn-Mitte“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO,  
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB



**Begründung mit Umweltbericht (Teil A) / Vorhabenbeschreibung zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B)**

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**

**Februar 2020**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

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

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	1
2.	Planungsrahmenbedingungen .....	1
2.1.	Geltungsbereich und Bestandsaufnahme .....	1
2.2.	Rechtsgrundlagen.....	2
2.3.	Flächennutzungsplan.....	2
2.4.	Bebauungsplan.....	2
3.	Vorhabenbeschreibung.....	2
4.	Inhalt der Änderung .....	4
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2.	Weitere Festsetzungen.....	5
4.2.1.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2.2.	Bauweise .....	5
4.2.3.	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen .....	5
4.2.4.	Geschossigkeit / Höhe der Gebäude .....	5
4.2.5.	Straßenverkehrsflächen/ Stellplatzflächen .....	6
4.2.6.	Grünfestsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
4.2.7.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	7
4.2.8.	Sonstige Festsetzungen .....	8
4.3.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.4.	Hinweise .....	8
5.	Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....	10
5.1.	Relevante Abwägungsbelange .....	10
5.1.1.	Raumordnerische Belange .....	10
5.1.2.	Belange der Erschließung.....	11
5.1.3.	Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz .....	12
5.1.4.	Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz .....	13
5.1.5.	Belange der Wasserwirtschaft .....	15
5.1.6.	Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft/ Solebohrung.....	16
5.1.7.	Belange der Denkmalpflege und Archäologie .....	17
5.2.	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens .....	17
5.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	17
5.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	18
5.2.1.	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	18

5.2.2. Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	18
6. Ergänzende Angaben .....	19
6.1. Daten zum Verfahrensverlauf .....	19
6.2. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	19
Anlagen.....	20
Teil B Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen in einem separaten Papier .....	20

## **ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für die Flächen des Sonstigen Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ innerhalb des seit Anfang April 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 212-C „Dangast-Mitte“ haben sich in der Zwischenzeit ergänzende Nutzungsansprüche ergeben. Die Peters Wohnbau GmbH & Co. KG, An der Rennweide 30, 26316 Varel-Dangast, beabsichtigt einen Teil der dort errichteten Wohnungen auch für eine Dauerwohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Bislang ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 C wunschgemäß ausschließlich Ferienwohnnutzungen und eine gastronomische Nutzung. Der Verteilungsschlüssel von 80 % Ferienwohnnutzung zu 20 % Dauerwohnnutzung soll analog zu den benachbarten und bereits realisierten Bauflächen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 212 A und 212 B in dieser 1. Änderungsplanung beibehalten werden.

Diese Planänderung wird als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C im beschleunigten Planverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Eine freiwillige frühzeitige Bürgerinformation wird durchgeführt.

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Neben der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Planverfahren erfüllt, wie die maximal zulässige Größe. Das Plangebiet verfügt über eine Gesamtgröße über die beiden Teilbereiche 1 und 2 von 5.091 m<sup>2</sup>, wobei ausschließlich in Teilbereich 1 mit 4.428 m<sup>2</sup> eine bauliche Nutzung stattfinden kann. In Teilbereich 2 sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

Ein Umweltbericht ist demzufolge nicht erforderlich.

### **2. Planungsrahmenbedingungen**

#### **2.1. Geltungsbereich und Bestandsaufnahme**

Die 1. Änderung umfasst die Baufläche innerhalb des Teilbereiches 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 C und liegt im zentralen Bereich des Ortes Dangast südlich der Freizeiteinrichtungen des Weltnaturerbeportals. Im Norden sowie Süden des Geltungsbereiches grenzen die bereits realisierten Bauvorhaben des Nordsee Park Dangast an (Gebäude Nr. 1-5 und Nr. 6-9 sowie das Bestandsgebäude des Dangasthauses); im Osten entstehen die Bauten der Mutter-Kindklinik. Im Westen befinden sich Bestandsgebäude, die zu einem Großteil ebenfalls durch eine Ferienwohnnutzung gekennzeichnet sind.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte in der Anlage ersichtlich.

## 2.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

## 2.3. Flächennutzungsplan

In der seit Ende 2015 rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans ist eine Sonderbaufläche dargestellt, die entsprechend den detailliert formulierten Nutzungen der Vorhabenbeschreibung des Freizeitvorhabens gegliedert ist. Für die Flächen der 1. Änderung sind die Nutzungen Ferienwohnen, Wohnen, touristische Infrastruktur und freie Berufe zulässig. Somit entspricht das Planungsziel dieser 1. Änderungsplanung den vorbereitenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Varel.

## 2.4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 C „Dangast Mitte“ vor, der ausschließlich freizeitorientierte Nutzungen festsetzt. Die städtebaulichen Dichtewerte sind wie folgt angegeben: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, III Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m. Die Bauweise ist abweichend definiert mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen größer als 50 m zulässig sind.

## 3. Vorhabenbeschreibung

Für das Gesamtvorhaben der Ferienwohnanlage wurden bereits grundsätzliche gestalterische Ansätze definiert und beschrieben. Der aktuelle 3. Bauabschnitt des VHB 212-C fügt sich hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung, der Fassadengestaltung sowie der Höhenentwicklung in die gestalterischen Ziele des Gesamtvorhabens der Ferienwohnanlage ein. Somit entsteht ein zusammenhängender dreigeschossiger Gebäudekörper für Ferienwohnungen, der sich in einem Winkel um den Platz herum anordnet, sh. Anlagenpläne. Auf die Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit der vorgelagerten Platzfläche wurde besonderen Wert gelegt.

Die verschiedenen Haustypen in den verschiedenen Bauabschnitten bieten Raum für insgesamt 208 Wohnungen, Stand 01.2018:

VHB 212 A „Dangast-Nord“	46 Wohneinheiten
VHB 212 B „Dangast-Süd“	Haus 6-9 = 42 Wohneinheiten Haus 10-15 = 18 Wohneinheiten Haus 16 – 19 = 4 Wohneinheiten
VHB 212 C „Dangast-Mitte“	35 Wohneinheiten
VHB Sandkuhle	gemäß Ursprungskonzept 63 Wohneinheiten

Die Wohnungsgrößen des Abschnittes VHB 212 C liegt im Schnitt bei 40 – 60 m<sup>2</sup>

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen, dem sog. „Eckwertepapier“, ist für den Bereich nördlich der Straße „Am alten Deich“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im südlichen Bereich der Sandkuhle eine GRZ von 0,3 zwingend einzuhalten. Die maximalen Gebäudehöhen werden in den Ausschreibungsunterlagen mit maximal 11,0 m bei einer maximalen Dreigeschossigkeit angegeben, wobei bei einer Option der Erhöhung des Bestandsgebäudes des Kursaals eine Gesamthöhe von 14,50 m beschrieben ist. Die Geschossigkeit im Norden und im Süden des Gebietes ist auf zwei bis drei Geschosse begrenzt.

Bei der Ermittlung der GRZ werden in den Ausschreibungsunterlagen keine weiteren Einschränkungen vorgegeben, so dass eine maximale Überschreitung um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO im Gebiet regulär ermöglicht wird. Die städtebaulichen Daten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ entsprechend den Vorgaben der Ausschreibung (Eckwertepapier).

Die Erschließung des aktuellen Bauabschnittes erfolgt über die bestehenden und planungsrechtlich abgesicherten Verkehrswege „Am Alten Deich“ und die „Saphuser Straße“. Die Erreichbarkeit der Gebäude und öffentlichen Flächen ist über das bestehende Straßen- und Wegenetz sichergestellt.

Die bestehenden Erschließungsstrukturen, Flächen für den ruhenden Verkehr und fußläufigen Erreichbarkeiten des Platzes bleiben wie bereits in der Planung zum VHB 212-C beschrieben bestehen. Seitens der Investoren und der Stadt Varel ist die öffentliche Nutzbarkeit der vorgelagerten Platzfläche als ein ausdrückliches Planungsziel zu berücksichtigen. Der Marktplatz ist ein bedeutender öffentlicher Raum im neuen Ferienpark Dangast - der Ort zum Sehen und Gesehen werden, zum Verweilen, zum Treffen und ein Ort für kleinere Veranstaltungen.

Gemäß der städtebaulichen Entwurfsfassung müssen über die geplanten Bauabschnitte 241 Stellplätze im gesamten Plangebiet nachgewiesen werden. Für den 3. Bauabschnitt werden aktuell 11 Stellplätze für die Gastronomie und 35 Stellplätze für die Ferienwohnanlage veranschlagt.

Die Zugänglichkeit der Ferienwohnanlage wird über eine Schrankenanlage im Einfahrtsbereich geregelt.

Die Straßenverkehrsflächen sind im Mittel 6,0 m breit und reduzieren sich zu den Randbereichen des Plangebietes auf 4 m bzw. 5 m Breite. Die Parkplätze sind inkl. Überhang 5,0 m tief und 2,50 m breit vorgesehen.

Die Materialien der Straßenverkehrsflächen sind auf die umgebenden Bereiche abzustimmen.

## 4. Inhalt der Änderung

Um die vorgenannte städtebauliche Zielsetzung zur Ansiedlung einer der Hauptnutzung untergeordneten Dauerwohnnutzung zu sichern, werden die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erlassen.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der erläuterten Zielsetzung wird für das gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ die Zulässigkeit von „Wohnen“ in der Zweckbestimmung im Sinne von Dauerwohnen ergänzt.

Die Festsetzungssystematik orientiert sich an dem bestehenden Planrecht für die bereits realisierten Bauabschnitte. Mit den formulierten Festsetzungen sind nunmehr zulässig:

#### **Ferienwohnungen und Ferienappartements**

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

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

#### **Wohnungen**

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

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

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

- Dauerhaftigkeit des Aufenthalts,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung,
- die Möglichkeit der eigenen Gestaltung der Wohnung, gekennzeichnet.

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

Für das Dauerwohnen wird der bereits aus den bisherigen Planabschnitten bekannte Anteil von 20 % bezogen auf die Gesamtwohneinheiten gemäß den politischen Vorgaben festgesetzt.

## **4.2. Weitere Festsetzungen**

### **4.2.1. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 gewählt und entspricht somit den Vorgaben des Eckwertepapiers. Die planerisch zulässige Erhöhung der GRZ I um 50 % (GRZ II) für Nebenanlagen, Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze wird ebenfalls eingehalten. Anpassungen des Maß' der baulichen Nutzung wurden im Zuge dieser 1. Änderung nicht erforderlich.

### **4.2.2. Bauweise**

Die Bauweise wird als abweichend definiert, da der geplante Gebäudekörper eine Länge von 50 m überschreitet. Dabei sind jedoch die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Durch die kleinteilige Fassaden- und Giebelgestaltung wird der Eindruck eines zu massiven Baukörpers jedoch aufgebrochen. Aus gestalterischen Gründen und zur Betonung der Platzsituation wurde einem zusammenhängenden Baukörper gegenüber einzeln stehenden Gebäuden der Vorrang eingeräumt.

Anpassungen der Bauweise wurden im Zuge dieser 1. Änderung nicht erforderlich.

### **4.2.3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufläche des Gebäudes im Plangebiet wird über Baugrenzen definiert, die sich an dem gewünschten Vorhaben orientieren aber noch ausreichend Spielraum für eine mögliche gestalterische oder technische Anpassung innehaben.

Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und den formulierten städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines hochwertigen Ferienwohngebietes im Zentrum von Dangast sowie der Definition einer Raumkante um den Platz herum, ergibt sich die gewählte Gebäudeanordnung.

Wie bereits erläutert, sind gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und deren Erschließung bis auf ein Maß von 50 % zulässig. Diese Größenordnung ermöglicht eine Realisierung aller Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit den erforderlichen Zufahrten und der privaten Zuwegung zu den Wohngebäuden sowie die Terrassen. Weitere Überschreitungen über dieses zulässige Maß hinaus sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

Anpassungen der Baugrenzen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Zuge dieser 1. Änderung nicht erforderlich.

### **4.2.4. Geschossigkeit / Höhe der Gebäude**

Die Geschossigkeit des geplanten Gebäudes wurde im Hinblick auf eine ortsbildverträgliche Bebauung an die Bestandsbauten im Norden sowie südlich des Platzes gewählt. Die maximale Höhe des Gebäudes wird mit 12,00 m festgesetzt und liegt somit ca. 0,5 m über den festgesetzten Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude der Bauleitpläne VHB 212 A (max. 11,50 m) im Norden sowie VHB 212 B (maximal 11,60 m) im Süden.

Die rechtskräftigen Höhenfestsetzungen haben weiterhin Bestand.

Mit maximal 12,00 m Firsthöhe sind drei Vollgeschosse realisierbar, wobei das Giebelgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Die gastronomische Nutzung erfordert zudem bauordnungsrechtlich eine um ca. 1 m höhere Raumhöhe als die geplanten Wohnnutzungen. In Ergänzung der Geländemodellierungen am vorgelagerten Platz und der damit möglichen verbundenen tieferen Anordnung der Gastronomie kommt es in Summe zu einer gemittelten und geringfügig höheren Gebäudehöhe.

Als Höhenbezugspunkt wird ein Höhenpunkt gewählt, der sich mittig im Plangebiet befindet und den zentralen Eingangsbereich darstellt. Dieser wird mit 0,00 m definiert und mit 7,03 m DHHN festgesetzt. Vom hier aus werden die gesamten Höhenabwicklungen abgewickelt. So liegt der Erdgeschossfußboden der Gastronomie (Westen) mit -0,55 m tiefer als die Ebene der Wohnnutzungen (Osten) mit 0,00 m. Die in den Vorhabenplänen angegebenen Höhenmaße beziehen sich immer auf den Nullpunkt, der dem Bezugspunkt mit 7,03 m NHN entspricht.

Die Gesamthöhe des Gebäudekomplexes wird an den Giebeln definiert und beträgt 11,95 m; die Ziergiebel liegen vergleichbar mit den beiden bereits realisierten Bauabschnitten der Bebauungspläne VHB 212-A und VHB 212-B mit durchschnittlich 1,20 m über diesem Wert, werden aber vergleichbar bei der Höhenfestsetzung nicht mit in Ansatz gebracht.

Anpassungen der Höhenfestsetzungen wurden im Zuge dieser 1. Änderung nicht erforderlich.

#### **4.2.5. Straßenverkehrsflächen/ Stellplatzflächen**

Zur Erschließung des Sondergebietes ist keine zusätzliche Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erforderlich. Der Eingangsbereich des Gebäudes wird zentral organisiert und ist sowohl von Norden aus über private Wegeflächen als auch von Süden über die Platzfläche erreichbar.

Die maximale Fahrgeschwindigkeit innerhalb der Ferienanlage wird mit Schrittgeschwindigkeit angegeben.

Die einzelnen Stellplatzflächen sind sowohl der Ferienwohnanlage als auch der Gastronomie zugeordnet und mit 200 m bis 270 m (Teilbereich 2) in einer für eine Ferienwohnnutzung zumutbaren fußläufigen Entfernungen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner bzw. Nutzer der Anlage den Pkw nicht ständig benutzen und viele Wege fußläufig zurückgelegt werden. Die Zuordnung der Stellplätze für die Dauerwohnnutzung erfolgt in unmittelbarem Nahbereich der Wohnungen.

Das Straßennetz in der gesamten Ferienwohnanlage wird ergänzt durch einige öffentliche Fuß- und Radwege, die mit einer Breite von 3,50 m/4 m ausreichend dimensioniert sind, um die Funktion von allgemein zugänglichen Wegen zu erfüllen. So auch im Plangebiet, wo der in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende 3,50 m breite „Haupt“-Fußweg entlang der östlichen Grenze des Platzes in Richtung Norden und Deich fortgeführt wird.

Weitergehende Festsetzungen bzw. Änderungen zur Erschließung wurden nicht erforderlich.

#### **4.2.6. Grünfestsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sowie der neu zu schaffenden Stellplatzbereiche ist innerhalb des Teilbereichs 1, pro 10 neu angelegter Stellplätze, ein

großkroniger heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.

Auf eine entsprechende Festsetzung für Teilbereich 2 wird verzichtet, da hier auf der angrenzenden Böschung der Sandkuhle umfangreiche Gehölzbestände vorhanden sind, die bereits eine ausreichende Eingrünung der dortigen Stellplatzbereiche gewährleisten.

Weiterhin werden in Teilbereich 1 zwei Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Anpflanzgebot belegt, um Ersatzlebensräume für gehölzbrütende Singvögel zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten-Auswahl orientiert sich an den Habitatsprüchen im Umfeld des Plangebietes ermittelten Brutvogelarten und stellt zugleich ein Angebot an geeigneten Nahrungspflanzen für Stechimmen sicher. Zudem können die Anpflanzungen auch eine ergänzende Funktion als Landlebensraum für Amphibien entwickeln.

Anpassungen der Grünfestsetzungen wurden im Zuge dieser 1. Änderung nicht erforderlich.

#### **4.2.7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Im Hinblick auf die gewerbliche Geräuschbelastung durch die vorhandene Vor- und Zusatzbelastung sind gutachtengemäß im Tagzeitraum keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Dies gilt auch in Bezug auf Spitzenpegel erzeugende Geräuschereignisse, wie z.B. das Türeenschlagen.

Im Nachtzeitraum treten sowohl an den geplanten Ferienwohnungen als auch an einigen der benachbarten Bestandswohnbebauung Überschreitungen des Immissionsrichtwerts auf, wenn sich nach 22:00 Uhr Gäste auf der Außenterrasse befinden. Gleichmaßen betrifft das auch die Nutzung der zugeordneten gastronomischen Stellplätze, die eine Lärmbelastung durch Türeenschlagen erzeugen. Im Gutachten werden dementsprechend Schallschutzmaßnahmen formuliert, der Art, dass die Nutzung der Außenterrasse des Bistros auf den Tagzeitraum zu beschränken ist. Dieses erfordert eine entsprechende Organisation des gewerblichen Betriebes sowie eine ordnungsrechtliche Beschilderung der Stellplatzflächen.

Im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Berechnung werden gewerblichen Stellplätze der Gastronomie außerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C auf den Flächen des heutigen öffentlichen Parkplatzes südlich der Straße Am Alten Deich angeordnet. Somit müssen die Gäste der Gastronomie nicht durch die Schrankenanlage. Diese Stellplätze werden durch eine Lärmschutzwand so abgeschirmt, dass die benachbarten relevanten schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen abgeschirmt werden und eine ausreichende Nachtruhe und gesunde Wohnverhältnisse zugesichert werden. Zum Tageszeitpunkt werden durch keinen Stellplatz Konfliktlagen verursacht. Diese Anordnung der gastronomisch zugeordneten Stellplätze erfolgt im Tausch mit Stellplatzflächen des Vorhabenträgers entlang der Saphuser Straße, so dass die Gesamtanzahl der Stellplätze sowohl der öffentlich zugeordneten als auch der privaten Stellplätze identisch bleibt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen keine belastbaren Informationen zum zukünftigen Bistrobetrieb vor, weswegen bei der Prognose konservative Annahmen getroffen wurden, d.h. mit sehr belastbaren Annahmen und Nutzerzahlen gerechnet wurde.

Zur Beachtung des Schutzanspruches der umliegenden Wohnnutzungen wird die Nutzung der Außenterrasse der Gastronomie gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB auf den Tagzeitraum zwischen

6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt. Diese Festsetzung sichert den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen eine ausreichende Nachtruhe und gesunde Wohnverhältnisse zu.

Anpassungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden im Zuge dieser 1. Änderung nicht erforderlich. Der grundsätzliche Schutzanspruch von Dauerwohnungen unterscheidet sich nicht von dem des Ferienwohnens. Demzufolge haben die gutachterlichen Aussagen weiterhin Bestand.

#### **4.2.8. Sonstige Festsetzungen**

Der Teilbereich 2 überlagert entlang der südlichen Abgrenzung die festgestellte Altlastenverdachtsfläche der eh. Hausmülldeponie in der Sandkuhle. Gemäß den gutachterlichen Aussagen sind hier weiterreichende Untersuchungen bzw. eine weitergehende Untersuchung der Abgrenzung der Altlast erforderlich. Allerdings ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, hier eine Sanierung der Altablagerung durch Ausbau der belasteten Bodenschichten und Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden vorzunehmen, sofern die weitergehenden Bodenuntersuchungen dies anzeigen und die Baumaßnahme dies erfordert.

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

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

#### **4.3. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 84 (3) NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

##### **Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Die aufgenommene örtliche Bauvorschrift zur Grundstückseinfriedung soll die zu erwartenden Grundstückseinfassungen derart steuern, dass keine wandartigen und stark einengenden Situationen entstehen werden. Der offene Charakter des Plangebietes soll beibehalten werden.

#### **4.4. Hinweise**

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

## **Rechtskraft**

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ treten die sich überlagernden Teile und Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“, rechtskräftig seit 05.12.2016, außer Kraft.

## **Bodenfunde**

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

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

## **Altablagerungen / Altlasten**

Zum derzeitigen Planstand (08/2019) befindet sich südlich der Teilfläche 2 eine Altlastenfläche. Es handelt sich um eine dokumentierte Ablagerungsfläche der Altpapierverarbeitung. Nähere Ausführungen zum Thema Altlasten sind im Kapitel 5.1.6 der Planbegründung enthalten. Alle weiteren Maßnahmen im Einflussbereich dieser Fläche sind mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel abzustimmen.

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

## **Solebohrung**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast, Am alten Deich 4 -10, 26316 Varel-Dangast.

## **Versorgungsleitungen**

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

## **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind nachzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle,

das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

### **Artenschutz**

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

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### **Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

## **5. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

### **5.1. Relevante Abwägungsbelange**

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

#### **5.1.1. Raumordnerische Belange**

Die Planung zur Förderung der touristischen Attraktivität von Dangast und Steuerung der Fremdenbeherbergung entspricht den Entwicklungszielen der übergeordneten Raumordnung des Landes Niedersachsen (2017) sowie des Landkreises Friesland (2004). Die mit dieser Änderungsplanung beabsichtigte Ansiedlung von einem untergeordneten Dauerwohnanteil dient auch der Minimierung der Inanspruchnahme von Freiräumen im Außenbereich und geht mit der Ergänzung und Sicherung von touristischen Nutzungen konform mit den Zielen der Landesraumordnung.

Zugleich wird mit der Bereitstellung von Dauerwohnungen die Belegung des Gebietes auch zu sogenannten Saison-Nebenzeiten in den Wintermonaten erreicht. Eine ganzjährige Nutzung zu Wohnzwecken bedingt auch eine ganzjährige Präsenz von Personen, die zudem ganzjährig die Infrastruktur des Ortes nutzen und somit zu einer ergänzenden Belegung insbesondere in den Nebenzeiten führen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland stellt den Ortsteil Dangast als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. Weiterhin sind der Standort des Sportboothafens sowie die Deichlinie dargestellt.

### 5.1.2. Belange der Erschließung

Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurden in den Jahren 2013 bis 2015 verkehrliche Untersuchungen zum Gesamtvorhaben der baulichen Entwicklung im eh. Kurpark durchgeführt. Die nachfolgend genannten Ergebnisse dieser Untersuchungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet bzw. Gesamtvorhaben und werden anschließend auf das Planvorhaben der Änderungsplanung reduziert. Erneute Untersuchungen wurden aufgrund der geringen Betroffenheiten nicht durchgeführt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C ist über das öffentliche Straßenverkehrsnetz mit den Straßen Edo-Wiemken-Straße, von hier abgehend über die Straße Am Alten Deich erreichbar.

Durch das ursprünglich beschriebene Vorhaben (VHB 212 C - Stand Januar 2018) werden 35 Ferienwohnungen mit 74 Betten ermöglicht. Für die Wohnungen sind 15 Stellplätze direkt am neuen Gebäude auf dem Areal vorgesehen, die durch eine Schrankenanlage vom öffentlichen Verkehrsraum getrennt sind. 20 weitere Stellplätze für Gäste der Wohnungen sind an der Saphuser Straße vorgesehen, welche frei zugänglich sind. Am Bistro befinden sich 4 Stellplätze für die Mitarbeiter vom Bistro und ein Behinderten-Stellplatz für Kunden des Bistros. Das Areal ist durch ein Schrankensystem in der Straße „Am alten Deich“ abgegrenzt.

Die geplante gastronomische Nutzung/Bistro erzeugt im Ziel- und Quellverkehr rechnerisch jeweils 71 Fahrten am Tag. In der Hauptverkehrszeit am Nachmittag ergeben sich 9 Quellverkehre und 8 Zielverkehre in Kfz-Fahrten. Die 35 Wohnungen erzeugen jeweils 81 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr am Tag. In der Hauptverkehrszeit ergeben sich 50 Kfz/h im Zielverkehr und 30 Kfz/h im Quellverkehr. Diese Werte beziehen sich jeweils auf den An- und Abreisetag am Sonntag, da an diesem Tag die höchsten Verkehrsbelastungen in Dangst gemessen wurden.

Im ursprünglichen Verkehrsgutachten zum Gesamtvorhaben wurde jeder Wohnung (4-5 Personen) ein Pkw, größeren Wohnungen auch bis zu 2 Pkw zugeordnet. Es wurden keine Unterschiede zwischen Ferienwohnnutzung oder Dauerwohnnutzung aufgeführt und in Summe die maximale Belastung an den sog. Bettenwechseltage an den Wochenenden berechnet.

Durch die Änderung und Zulässigkeit von bis zu 20 % der Wohnungen für eine Dauerwohnnutzung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen bzw. der relevanten Bettenzahl nicht.

Die kalkulierten Belastungen durch die gastronomische Nutzung bleiben ebenfalls unverändert.

Die bestehenden Unzulänglichkeiten im vorhandenen Straßenraum im Nordseebad Dangast bleiben durch diese Planänderung unverändert bestehen. Dazu zählt, dass nahezu der gesamte Straßenraum durch Inanspruchnahme verschiedener Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, langsam fahrende Kfz, Lieferverkehr, parkende Kfz) Interessenskonflikte birgt.

Teilweise sind in der Ortschaft keine Gehwege vorhanden, so dass sich Fußgänger und Kfz einen Raum teilen müssen. Es gibt Kutschfahrten und auch die Möglichkeit, verschiedene Modelle von Spaßfahrrädern und Tretmobilen zu leihen - auch diese Gefährte teilen sich den Straßenraum mit den Kfz. Auch, wenn im gesamten Ort Tempo 30 gilt, sind bei den vorherrschenden Verkehrsbelastungen Gefahrensituationen beobachtbar.

Die bisher getätigten gutachterlichen Aussagen bleiben unverändert erhalten (Anpassung der Signalanlage Edo-Wiemken-Straße / Sielstraße / Auf der Gast notwendig). Die Anlage eines Linksabbiegestreifens an der Signalanlage wird mit den gutachterlichen Erkenntnissen noch eindringlicher empfohlen.

### 5.1.3. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten<sup>1</sup> zum Gesamtvorhaben bereits im Jahr 2015 untersucht. Die dort getroffenen Aussagen wurden jeweils für die nachfolgenden Bauabschnitte über auf das einzelne Vorhaben angepasste Gutachten hinsichtlich der getroffenen Annahmen verifiziert<sup>2</sup>.

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

Mit der aktuellen Bauleitplanung soll am Standort des ehemaligen Kursaals im Teilbereich 1 ein dreigeschossiger Gebäudekörper für Ferienwohnungen und nunmehr auch Dauerwohnnutzungen errichtet werden mit einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss sowie im Teilbereich 2 eine Stellplatzfläche entlang der Saphuser Straße. In der Planumgebung befinden sich gewerblich genutzte Anlagen (Mitarbeiterstellplatz der Klinik) sowie öffentliche Stellplatzflächen, die als Geräuschvorbelastung in der Betrachtung berücksichtigt wurden. Weiterhin wurde der Anlieferungsverkehr für die geplante gastronomische Nutzung im Plangebiet des VHB 212 C sowie die Nutzung der Außengastronomie des Bistros mit berücksichtigt.

Aufgrund der verschiedenen störenden Geräuschquellen (Straßenverkehr und gewerbliche Anlagen) wurden im Gutachten zwei Beurteilungsverfahren angewendet. Gemäß TA Lärm wurden die gewerblichen Geräuschbelastungen der gastronomischen Nutzung mit den entsprechenden Anlieferungsfahrten berücksichtigt. Die beurteilungsrelevanten Immissionsorte der Klinik wurden berücksichtigt, befinden sich aber aufgrund der ermittelten Unterschreitung der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Vorhabens. In Bezug auf die Belastungen des Plangebietes durch den wohnungsbezogenen Straßenverkehrslärm wurde die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage verwendet.

Die tatsächliche Ausprägung der geplanten gastronomischen Nutzung ist derzeit nicht abschließend festgelegt. Daher wurden seitens des Gutachters in Rücksprache mit dem Investor realistische Annahmen hinsichtlich der Öffnungszeiten, Betriebsabläufe, der Warenanlieferung und der Gästezahl getroffen.

Die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen - hier Ferienwohnungen - werden den planungsrechtlichen Vorgaben zufolge mit dem Schutz eines Allgemeines Wohngebietes eingestuft, mit den folgenden Immissionsricht- und Orientierungswerten für den Tag- und Nachtzeitraum.

Die Ergänzung des Nutzungskatalogs um das Dauerwohnen erfordert denselben Schutzanspruch wie das Ferienwohnen. Dementsprechend ergeben sich durch diese 1. Änderung keine relevanten Plananpassungen hinsichtlich der gewerblichen Geräuschbelastungen wie aber auch hinsichtlich der ferienwohnbezogenen Geräuschbelastung. Die bereits getroffenen immissionsschutzwirksamen Festsetzungen sowie organisatorischen Festsetzungen bleiben unangetastet.

Der Vorhabenträger hat im Ergebnis der vorgelegten Untersuchungen eine nächtliche Nutzung der Außenterrasse zum derzeitigen Stand der Planung ausgeschlossen, um eine potenzielle

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 30.01.2015

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ der Stadt Varel, Projekt-Nr.: 3172-17-d-hi, itap Oldenburg, 19. September 2018

mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktlage zu vermeiden. Eine Belastung der Anwohner durch das gelegentliche Türeenschlagen durch Abfahrten nach 22:00 Uhr wurde im Gutachten über die Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde bereits berücksichtigt. Durch das Aufstellen einer Lärmschutzwand im Bereich der gastronomisch zugeordneten Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches wird die Konfliktlage in der Nachtzeit unterbunden. Diese Immissionsschutzmaßnahme wurde im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C „Dangast-Mitte“ verbindlich geregelt.

Sollte eine Nutzung der Außenflächen zur Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) dennoch ermöglicht werden, wäre die vollständige Abschirmung über bauliche Maßnahmen, z.B. allseits geschlossener Wintergarten, erforderlich. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C werden die beschriebenen organisatorischen Maßnahmen in die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen, um die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend zu würdigen. Dementsprechend wird die Nutzung der Außenterrasse zu den Nachtzeiten (22:00 – 6:00 Uhr) vollständig ausgeschlossen.

#### **5.1.4. Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz**

Die Planung dient der Innenentwicklung bereits bebauter Flächen. Die Ergänzung von einem max. 20 %-igen Dauerwohnanteil verbessert die dauerhafte Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Dangast-Mitte“ liegt mit einer Gesamtfläche von 5.091 m<sup>2</sup> weit unterhalb dieses Schwellenwertes. Insofern steht die Grundfläche im Sinne von § 13a (1) Nr. 1 BauGB einem beschleunigtem Verfahren nicht entgegen.

Gemäß § 13a (1) Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

#### **☐ Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte**

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **☐ Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 (1) BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

In Teilbereich 1 war bisher der Gebäudekomplex des Kursaaes vorhanden, der jedoch bereits zurückgebaut wurde. Ansonsten waren hier gestaltete, öffentlich zugängliche Freiflächen mit einzelnen Gehölzen prägend. Teilbereich 2 ist durch Gehölzbestand am oberen Böschungsrand der Sandkuhle geprägt. Hier besteht eine besondere (lokale) Bedeutung für Stechimmen. Ansonsten sind keine besonderen faunistischen Wertigkeiten ausgeprägt. Die Bodenverhältnisse sind bereits weitgehend verändert, am südlichen Rand von Teilbereich 2 ist eine Altlast bekannt. Umliegend finden sich Wohn- und Ferienwohnnutzungen. Nördlich ist in geringer Entfernung der Deich lokalisiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Wesentlichen von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. In Teilbereich 1 wäre eine Bebauung nach den bisher rechtskräftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C möglich.

Bei Umsetzung der 1. Änderungsplanung ergeben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Umweltauswirkungen. Die Eingriffe, die mit dem Teilbereich 2 vorbereitet werden, sind bereits rechtskräftig externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet worden.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 (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 (1) BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

## □ Eingriffsregelung

Für die Eingriffsbeurteilung wird das Planrecht gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 C herangezogen. Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die geplante Nutzungserweiterung ist nicht mit einer Veränderung der städtebaulichen Dichtewerte verbunden, die mit einer GRZ von 0,4, einer III-Geschossigkeit und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m angegeben sind. Die zulässigen Versiegelungsraten werden durch die aktualisierte Planung nicht verändert. Eingriffsrelevante Veränderungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschafts-/ Ortsbildes ergeben sich nicht.

Im Folgenden wird zur Eingriffsbeurteilung das Planrecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gegenübergestellt, siehe nachfolgende Tabelle.

Für das Grundstück sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen festgesetzt, daher ergeben sich weder eine Erhöhung der Versiegelung, noch eingriffsrelevante Veränderungen. Die Erschließung erfolgt über die anliegenden Straßenflächen.

Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C 1. Änderung	Eingriffsbeurteilung
<b>Sonstiges Sondergebiet</b> GRZ von 0,4 mit Erhöhung gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % für die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten.  Ferienwohnnutzungen, gastronomische Nutzung	<b>Sonstiges Sondergebiet</b> GRZ von 0,4 mit Erhöhung gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % für die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten.  Ferienwohnnutzungen und Dauerwohnen, gastronomische Nutzung	<b>=&gt; kein Eingriff</b>

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie anderer relevanter Schutzgüter wie Arten- und Lebensgemeinschaften gem. Bundesnaturschutzgesetz ist nicht festzustellen. Auch bezüglich des zu erwartenden Oberflächenabflusses oder der kleinklimatischen Situation sind keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten, da für diese Schutzgüter der Grad der Versiegelung ausschlaggebend ist und die geplante Nutzungsänderung des Bebauungsplans keine Erhöhung der vorhandenen Versiegelungsraten bedeutet.

Mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Dangast-Mitte“ wird planerisch kein Eingriff vorbereitet.

### 5.1.5. Belange der Wasserwirtschaft

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig versiegelt. Nach den Bohrerergebnissen einer Baugrunduntersuchung (aufgestellt durch das Rasteder Erdbaulabor im Dezember 2014) stehen im Plangebiet sowie den benachbarten Fläche überwiegend Sande, mit bereichsweisen eingelagerten Schlufflagen an.<sup>3</sup>

Gemäß den Bohrerergebnissen stehen auf der südlichen Fläche der eh. Kuranlage überwiegend Sande, mit bereichsweise eingelagerten Schlufflagen an. Die unter dem Oberboden, über dem Grundwasserspiegel, anstehenden Sande sind für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet. Bereichsweise ist aber mit sperrenden Schlufflagen zu rechnen. Für die Sande kann nach den Laboruntersuchungen von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit von  $K_f = 5,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  in der gesättigten Zone ausgegangen werden.

Für den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde für das Gesamtvorhaben des Feriengebietes ein Oberflächenentwässerungskonzept sowie zur aktuellen Planung eine Ergänzung erarbeitet, um Aussagen zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers treffen zu können. Der Grundwasserstand liegt bei 1,70 mNN. Das gesammelte Regenwasser von den Grundstücken und den Verkehrsflächen darf ab einer Höhe von 2,70 mNN in den Boden eingeleitet werden, um 1,00 m Filterschicht zum Grundwasser zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Thalen Consult, per Mail 23.03.2015

Das Gelände im Planungsgebiet (VHB 212-C) bindet sich in Höhenlagen von 6,50 mNN bis 7,30 mNN ein. Die Entwässerung der Flächen ist demnach mittels eines Rohr-Rigolen-Systems vorgesehen. Als zusätzliche Absicherung werden die einzelnen Rigolen- Systeme auf dem ganzen Gelände mit Notüberläufen verbunden. Bei extremen Starkregenereignissen kann so das gesamte Volumen der Rigolen genutzt werden. Darüber hinaus können im Notfall die überschüssigen Niederschlagsmengen in die geplante Teichanlage am Tiefpunkt des Geländes eingeleitet werden. Die Dimensionierung der Rohr-Rigolen ist aktuell noch Bestandteil des wasserrechtlichen Abstimmungsverfahrens.

Der Entwässerungsplan ist den Planunterlagen im Anhang beigefügt.

#### Trinkwasser/ Brandschutz/ Schmutzwasser

Das ausgewiesene Plangebiet, Teilbereich 1 kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Innerhalb der Saphuser Straße sowie der Straße Am Alten Deich verlaufen Bestandsleitungen für Trinkwasser und Abwasser, die bei den Erdbauarbeiten zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) wird seitens des OOWV darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der Öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens werden die Umfänge der erforderlichen Löschwasservorsorge genau definiert.

Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die bestehende zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.

Durch die Änderungsplanung werden die Belange der Wasserwirtschaft nicht beeinträchtigt.

#### **5.1.6. Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft/ Solebohrung**

In den bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VHB 212 A „Dangast-Nord“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B „Dangast-Süd“ bzw. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C „Dangast-Mitte“ wurden einige Hinweise zu bestehenden Altlastenbelastungen des Plangebietes abgegeben. Die Stadt Varel hat für diese Verdachtsflächen umfangreiche Bodenuntersuchungen beauftragt, die im Ergebnis in die jeweiligen Planungen eingeflossen sind.

Es handelt sich um zwei Flächen im westlichen Böschungsbereich der ehemaligen Sandkuhle, in denen Fremdstoffe (Altpapierverarbeitung, hausmüllähnliche Ablagerungen) im Boden nachgewiesen wurden.

Der Teilbereich 2 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C tangiert im südlichen Bereich die südlich lokalisierte Ablagerungsfläche entlang der Saphuser Straße. Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet fest in dem ausschließlich Stellplatzflächen realisiert werden. Teilbereich 1 befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der Altlasten,

dementsprechend ergeben sich durch die vorliegende Änderungsplanung keine planungsrelevanten Auswirkungen hinsichtlich des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft.

### **Solebohrung**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast.

### **5.1.7. Belange der Denkmalpflege und Archäologie**

Aus der Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand bereits einige mittelalterliche archäologische Fundplätze bekannt. Da aber auf großen Teilen des Areals der Vergangenheit ein umfangreicher Sandabbau erfolgte, dürften ehemals hier vielleicht vorhandene Bodendenkmale bereits zerstört worden sein. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen wurde in den Planzeichnungen zur verbindlichen Bauleitplanung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ bereits eingestellt.

Durch die Änderungsplanung werden die Belange der Denkmalpflege und Archäologie nicht beeinträchtigt.

## **5.2. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

### **5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Hinweise abgegeben.

Der Landkreis Friesland hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, verweist auf die zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 212-C abgegebene Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde. Hierin wird auf die Tatsache verwiesen, dass das Plangebiet nicht durchgängig von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann. Im Plangebiet wurde daraufhin ein zentraler Müllsammelplatz angelegt, der zudem planerisch abgesichert wurde (VHB 212-A).

Die Untere Straßenbaubehörde verweist ebenfalls auf eine Stellungnahme im Ursprungsbebauungsplan Nr. 212-C vom 12.11.2018 in der auf die bestehenden Straßenverkehrsverhältnisse der K 110 und ggfl. erforderliche Verkehrslenkungsmaßnahmen hingewiesen wurde.

Dieser Hinweis zu einem Verkehrskonzept wurde berücksichtigt und der politischen Beratung zugeführt.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (EWE Netz GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland/ OOWV/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung Berücksichtigung finden.

Die Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland weist auf das mögliche Erfordernis von Ausbaumaßnahmen an den bestehenden Straßen hin.

Diese Anregung wird der politischen Diskussion vorgestellt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf die bestehende Solebohrung im Einwirkungsbereich hin. Dieser Hinweis wird berücksichtigt und in die Planunterlagen als Hinweis ergänzt.

## **5.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.10.2019 wurden keine Hinweise zum Vorhaben vorgebracht; im Weiteren wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

### **5.2.1. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Bürger vorgebracht.

### **5.2.2. Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Der Landkreis Friesland hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, verweist auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der möglichen Einbringung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser.

Dieser Hinweis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Der Fachbereich Verkehr verweist auf die Realisierung der im Verkehrsgutachten angesprochenen Maßnahmen.

Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Ortschaft Dangast einer politischen Beratung zugeführt.

Seitens der Leitungsträger/Kommunikationsunternehmen (EWE Netz GmbH/ OOWV/ Vodafone Kabel Deutschland/ Deutsche Telekom) kommen Hinweise zu bestehenden Leitungen und ggfl. Ausbauempfehlungen, die im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung Berücksichtigung finden.

Der II. Oldenburgische Deichband sieht keine negativen Beeinträchtigungen von Deichanlagen durch die Aufstellung dieser Änderungsplanung hervorgerufen.

Die Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland weist auf das mögliche Erfordernis von Ausbaumaßnahmen an den bestehenden Straßen sowie das Erfordernis eines verkehrstechnischen Gutachtens hin.

Diese Anregung wird der politischen Diskussion vorgestellt. Das bestehende verkehrstechnische Gutachten hat die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen dargelegt und bereits zum heutigen Stand verkehrsverbessernde Maßnahmen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen werden der politischen Diskussion zugeleitet.

## 6. Ergänzende Angaben

### 6.1. Daten zum Verfahrensverlauf

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel	

### 6.2. Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich, Gesamt</b>	<b>5.091 m<sup>2</sup></b>
Teilbereich 1	4.428 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2	399 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den

---

Varel, den

---

Der Bürgermeister

## **Anlagen**

**Teil B Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen in einem separaten Papier**