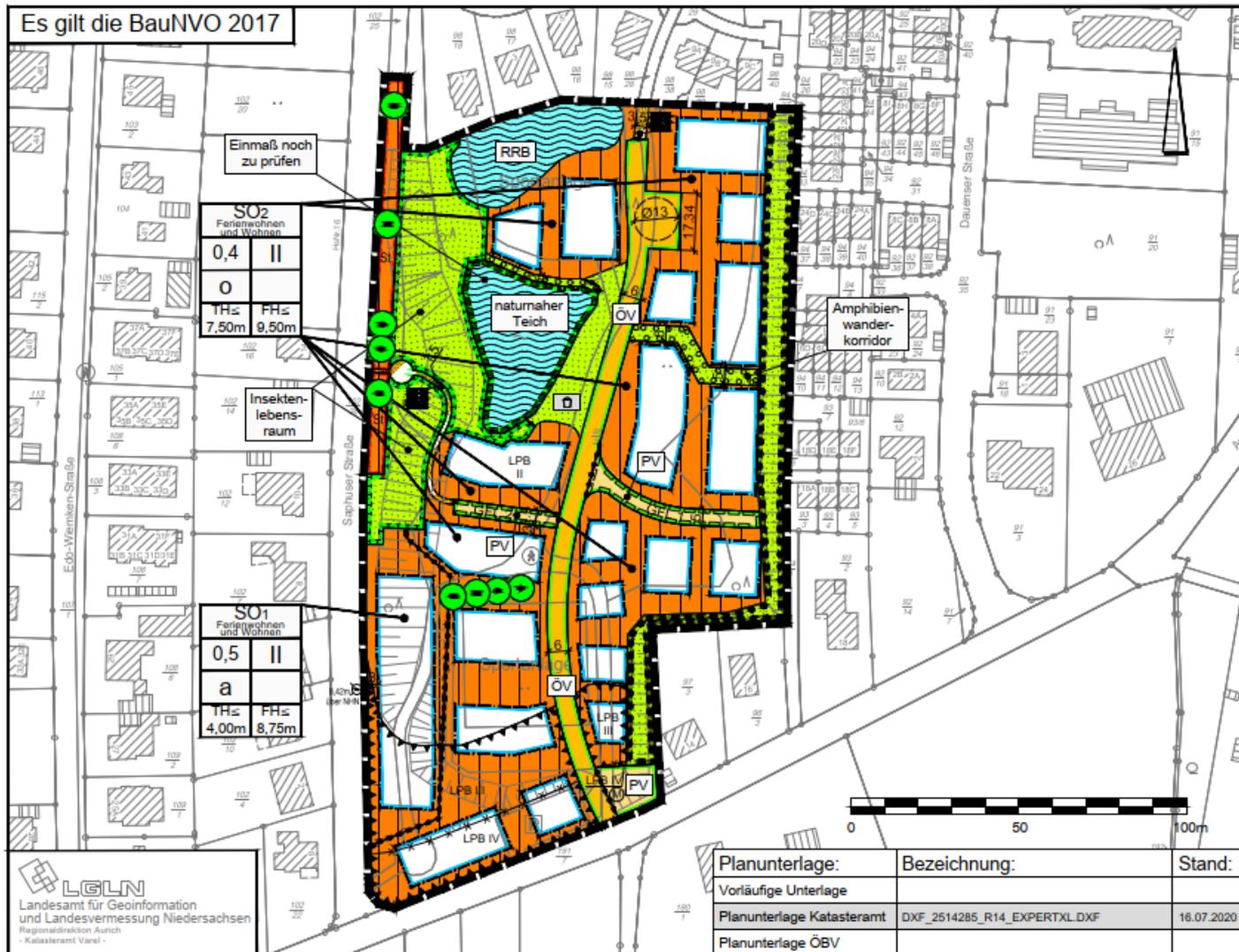


Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D „Deichhörn-Sandkuhle“

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung /
Vorbereitung der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
11.05.2021**



Landkreis Friesland

Untere Naturschutzbehörde:

Die Eingriffsregelung sowie die Artenschutzbelange wurden im Umweltbericht und den angehängten Fachbeiträgen ordnungsgemäß abgearbeitet.

Weitere Regelungen zum Umgang mit den Biotopstrukturen im Plangebiet:

- Erhalt des Biotopes als Wasserfläche.
- 2m Anpflanzung und Grünflächen um die Wasserfläche anordnen.
- Erhalt des Böschungsbereiches als Insektenlebensraum.
- Einzäunung der Spielfläche zum Schutz der umliegenden Grünflächen.
- Festlegung eines Amphibienwanderkorridors mit Krötentunnel unter der Wegeparzelle.
- Erhalt des östlichen Gehölzstreifens.
- Erhalt von Einzelbäumen.
- Regelungen zu Anpflanzungen im Stellplatzraum.
- Regelungen zum Betretungsverbot der Schutzflächen.
- Regelungen zur Ökologischen Baubegleitung.
- Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen und zum Kompensationspool.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Anregungen wurden in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Regelungen finden Eingang in den Städtebaulichen Vertrag.

Landkreis Friesland

Untere Wasserbehörde:

Im weiteren Verfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Oberflächenentwässerung dauerhaft sichergestellt ist.

- Entwässerungskonzept
- Nachweis der Versickerungsfähigkeit
- wasserrechtlicher Erlaubnisantrag

Fachbereich Straßenverkehr:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken; die Stellungnahmen aus den vorangegangenen Bauleitplanverfahren gelten unverändert fort.

„Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung (zu Bebauungsplan 212 A) aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.“

Weitere Fachbehörden des Landkreises:

Keine Bedenken

Das Entwässerungskonzept aus dem Jahr 2016 hat die grundsätzliche Machbarkeit dargelegt. Für den 4. BA wurde dieser Nachweis aktualisiert.

Der abschließende Nachweis wird im weiteren Verfahren geführt.

Kenntnisnahme.

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

Entwässerungsverband / Wasser- und Bodenverbände

Hinweis auf die zusätzliche Versiegelung und das Erfordernis einer Regenrückhaltung.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Hinweis auf Beteiligung im Zuge der Festlegung von Kompensationsflächen.

Sonstige Leitungsträger (EWE Netz, Deutsche Telekom Technik, OOWV)

Hinweis auf Bestandsleitungen und den möglichen weiteren Ausbau.

Die Oberflächenentwässerung wird ganzheitlich für den Bereich der Sandkuhle berücksichtigt. Das bestehende Rückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert, das anfallende Oberflächenwasser geordnet aufzufangen.

Der Nachweis erfolgt über ein Entwässerungskonzept.

Der abschließende Nachweis wird im weiteren Verfahren geführt.

Stellungnahme im Zuge der Entwurfsplanung.

Die Leitungsauskunft hat keine Konfliktlage ergeben.

Die Hinweise werden im Zuge des weiteren Verfahrens beachtet.

Polizeiinspektion WHV/Friesland

Keine Bedenken.

Weisen auf die Stellungnahme aus den vorangegangenen Bauvorhaben hin:

Machen auf die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens in Dangast aufmerksam.

Regen eine Überprüfung der Straßenstruktur und mögliche Ausbauten/Veränderungen/Neuplanungen an.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist unbedingt zu beachten.

Die Hinweise zum Verkehrsaufkommen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

OOWV

Trinkwasser:

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Hinweise zum Trinkwasser und Abwasser, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des OOWV.

Pflicht zur Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz seitens des OOWV besteht nicht.

Schmutzwasser:

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Saphuser Straße angeschlossen werden.

Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das im Rahmen der Grundwasserabsenkung (sofern erforderlich) anfallende Grundwasser darf nicht in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sich ergeben.

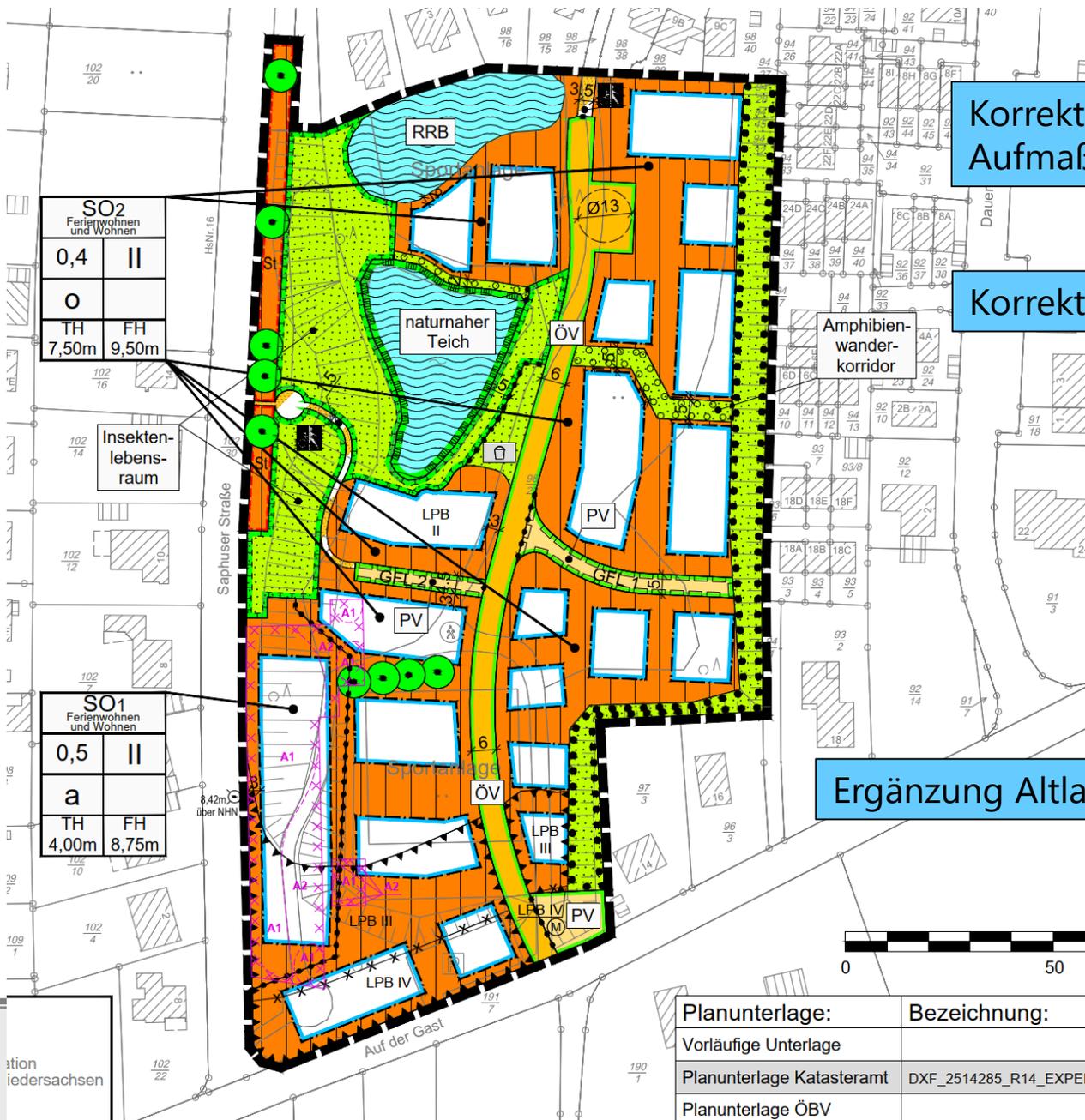
·
Erschließungsvertrag mit privatem Investor erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Dem Vorhabenträger sind diese Rahmenbedingungen bekannt.

Der Erschließungsvertrag wird zeitnah geschlossen.

Es wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.



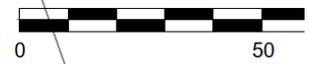
Korrektur Wasserfläche nach Aufmaß

Korrektur Spielplatzfläche

Ergänzung Altlasten A1 und A2

SO2 Ferienwohnen und Wohnen	
0,4	II
o	
TH 7,50m	FH 9,50m

SO1 Ferienwohnen und Wohnen	
0,5	II
a	
TH 4,00m	FH 8,75m



Planunterlage:	Bezeichnung:
Vorläufige Unterlage	
Planunterlage Katasteramt	DXF_2514285_R14_EXPEF
Planunterlage ÖBV	

Entwurf 04/2021

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- (1) Die Sonstigen Sondergebiete mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dienen der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten.

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.

b) Wohnungen

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

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- (1) In den Sonstigen Sondergebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht zulässig.

Keine Anpassungen

Keine Anpassungen

3. Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkte zur Höhenmessung im SO1 wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt an der Saphuser Straße mit der NHN-Höhe von 8,42 m festgesetzt. Für das SO2 gilt die Höhe der fertig ausgebauten, für das jeweilige Grundstück maßgebliche private oder auch öffentliche, Erschließungsstraße im Plangebiet.
- (3) Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.
- (4) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- (1) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- (2) Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO im Sondergebiet SO1 eine maximale Gebäudebreite (Giebelseite) von 10 m definiert.

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- (1) Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum sind vollflächig als blühpflanzenreiche Wiesen mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen (Größe jeweils maximal 1 m², insgesamt maximal 5 % der Fläche) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zu diesem Zweck sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen:
- Zur Herrichtung der Flächen ist der bestehende Baum- und Strauchbewuchs mit Ausnahme von Weiden (*Salix ssp.*), Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) und Wildrosen (*Rosa spp.*) zu entfernen und die Fläche mit einer blühpflanzenreichen Wildwiesenmischung für sandige Standorte einzusäen. Dabei soll das Saatgut einen hohen Anteil für Stechimmen geeigneter Nahrungspflanzen (z.B. *Hieracium ssp.*, *Taraxacum ssp.*, *Ranunculus ssp.*, *Vicia ssp.*, *Lathyrus ssp.*, *Trifolium repens*, *Medicago lupulina*, *Lotus corniculatus*, *Cardamine pratensis*) enthalten. Regionales Saatgut ist bevorzugt zu verwenden.
 - Zur Unterhaltung sind die Flächen ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Die erste Mahd jeden Jahres darf nicht vor Juli erfolgen.
 - Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass der Flächenkomplex aus dem naturnahen Teich (Besonders geschützter Biotop) und den unmittelbar anschließenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum durch eine entlang der Außenseite verlaufende Umzäunung vor einem Betreten (insbesondere durch Menschen und Hunde) zu schützen ist.
- (3) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz insektenfreundlich zu gestalten ist. Hierzu sind folgende Vorgaben umzusetzen:
- Bodenbefestigungen sind ausschließlich für Spielgeräte, Umzäunung, Papierkörbe und Sitzbänke zulässig.
 - Auf den unbefestigten Flächen ist das anstehende Bodenmaterial zu belassen. Alternativ ist ein Auftrag sandiger Materialien zulässig.
 - Zur Neuanlage von Vegetationsflächen darf ausschließlich eine Einsaat von Trittrasen oder blühpflanzenreicher Wildwiesenmischung für sandige Standorte erfolgen. Regionales Saatgut ist bevorzugt zu verwenden. Anpflanzungen von Gehölzen und Zierpflanzen sind unzulässig.

Konkretisierungen

Absicherung Biotop
und
Insektenlebensraum
durch Einzäunung

- (4) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze lagegleich nachzupflanzen. Dafür sind einheimische Eichen- oder Ahorn-Arten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (5) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgelegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereichs sind als Vegetationsflächen zu entwickeln. Eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze art- und lagegleich nachzupflanzen. Dafür sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (6) Pro 10 neu angelegte Stellplätze ist 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. Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind, sofern die Kronenbereiche betroffen sind, die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essenziellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.
- (7) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Gehölzerhalt und Neuanpflanzungen

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Straßenverkehrslärm:

Keine Anpassungen

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büro) sind gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen zukünftige Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht zu überschreiten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite angeordnet werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel und damit eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger angesetzt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. R _{w,res} in dB		
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büroräume o.ä.
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

Hinweise

Rechtskraft

Bodenfunde

Altablagerungen / Altlasten

Versorgungsleitungen

Kampfmittel

Artenschutz

Gesetzlich geschützter Biotop

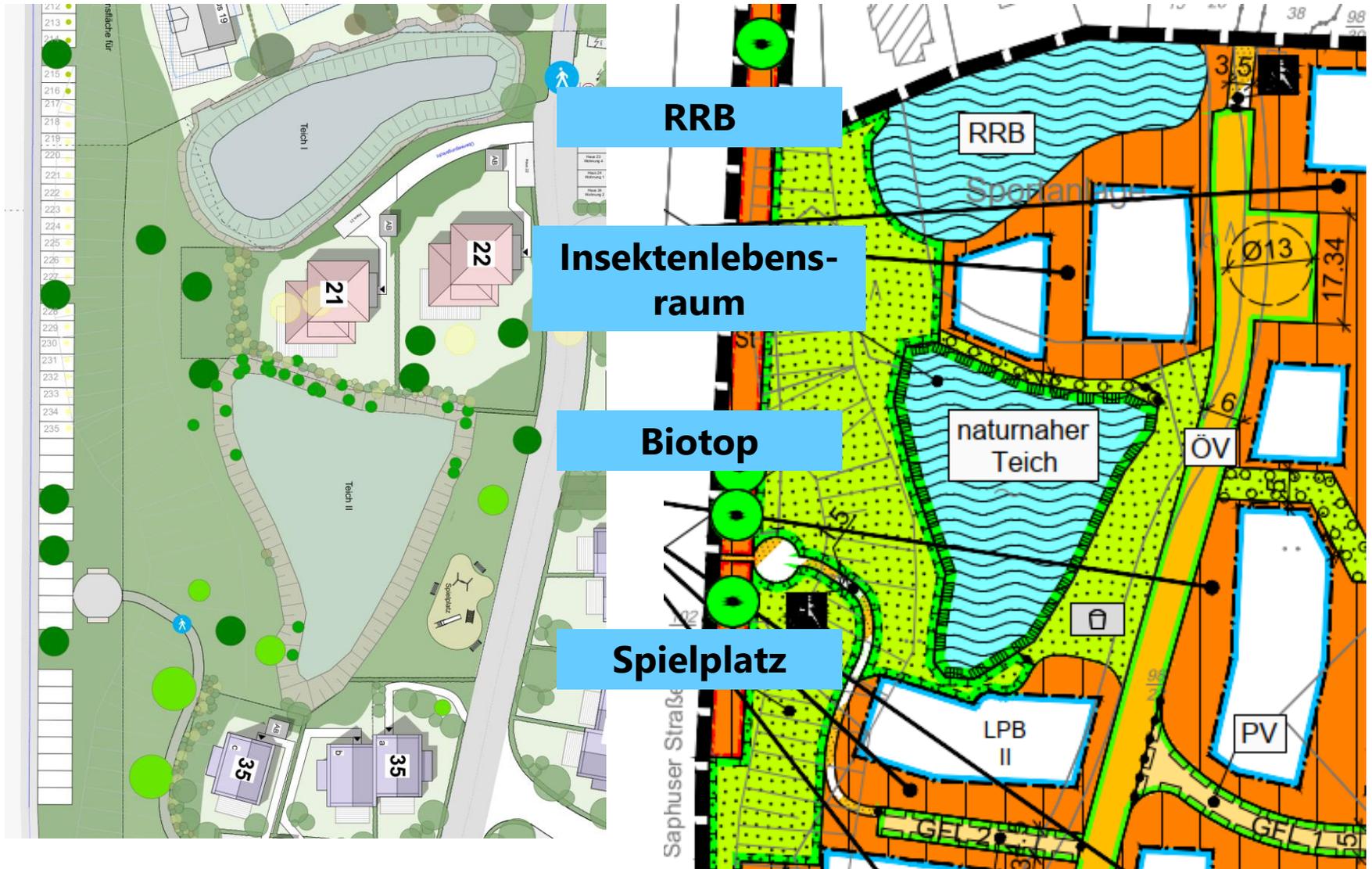
Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Örtliche Bauvorschriften

1. 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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Freiraumplanung 4. Bauabschnitt, 11.2020

Geschützter Biotop: Anforderungen UNB für Funktionserhalt:

- vollflächiger Erhalt des Gewässers
- Freihalten umliegender Bereiche (Insektenlebensraum)
- Abschirmung zu angrenzenden Bauflächen und Weg
- Entwicklung eines Wanderkorridors für Amphibien zwischen Gewässer und Gehölzen auf der östlichen Sandkuhlen-Böschung, incl. Krötentunnel unter Erschließungsstraße
- regelmäßige Pflegemaßnahmen für Teich (Entschlammung ca. alle 10 Jahre) und Insektenlebensraum (Mahd 1 – 2x jährlich)
- ökologische Baubegleitung während der Bauphase
- mehrjähriges Monitoring zur Überprüfung der Maßnahmenumsetzung



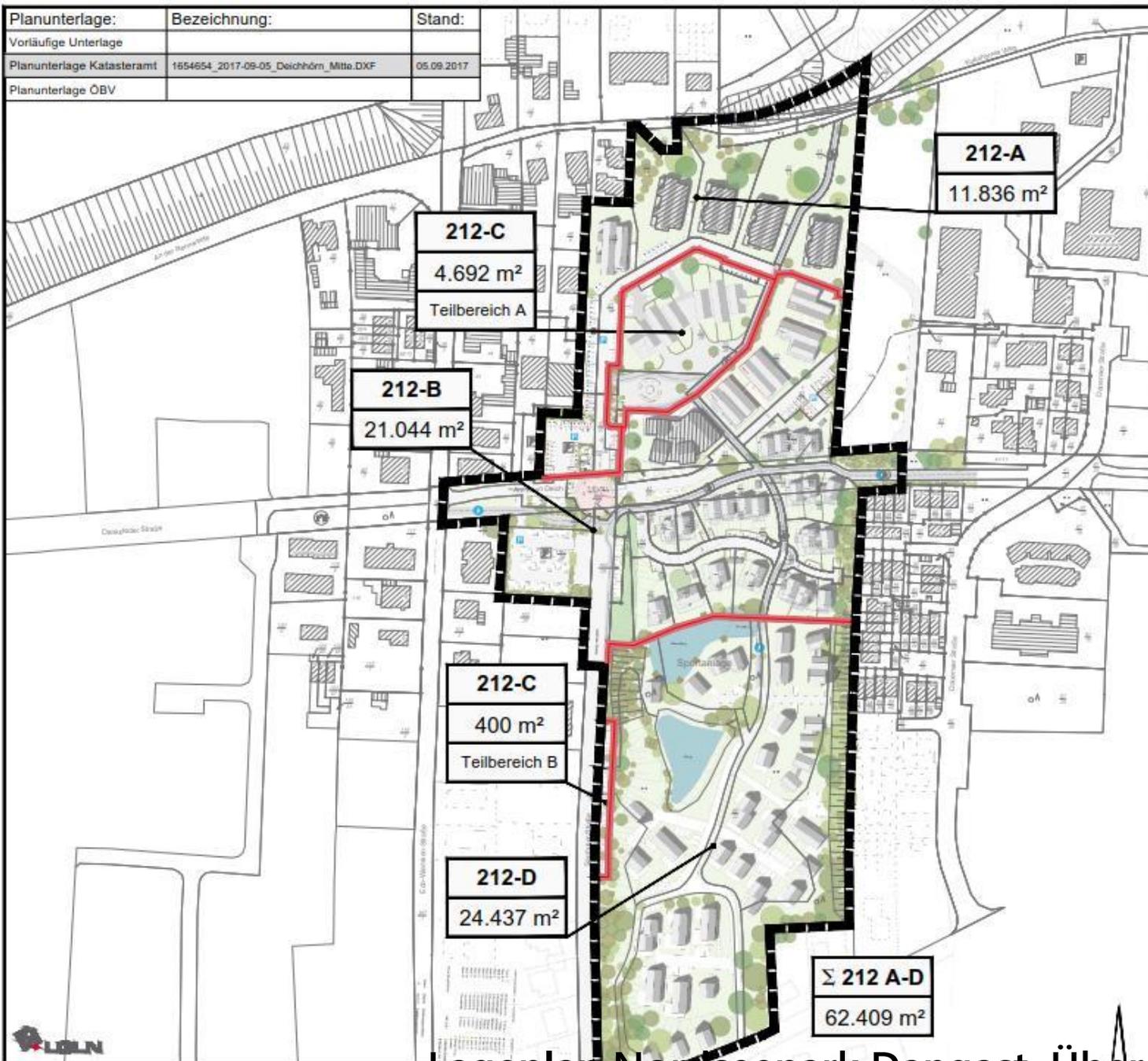


Eingriffsregelung:

- Eingriffe für die Schutzgüter Biototypen, Brutvögel, Amphibien, Insekten, Boden und Ortsbild prognostiziert
- umfangreiche Maßnahmen im Gebiet vorgesehen: Erhalt Gewässer, Gehölze und Insektenlebensraum; Neupflanzung von Gehölzen

- Sanierung der Altlast an der südwestlichen Sandkuhlen-Böschung durch Bodenvollaustausch, dadurch Verbesserung für den Naturhaushalt durch Sanierung stofflicher Belastungen
- externe Kompensation des verbleibenden Wertpunkte-Defizits

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1654654_2017-09-05_Deichhörn_Mitte.DXF	05.09.2017
Planunterlage ÖBV		



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Lageplan Nordseepark Dangast, Übersicht, 2018



Lageplan Nordseepark Dangast, 12.2020



Ansicht Eingang



Ansicht rechts



Ansicht links



Ansicht Rückseite

Haus A

Vorhaben Nordseepark Dangast, 11.2020



Ansicht rechts

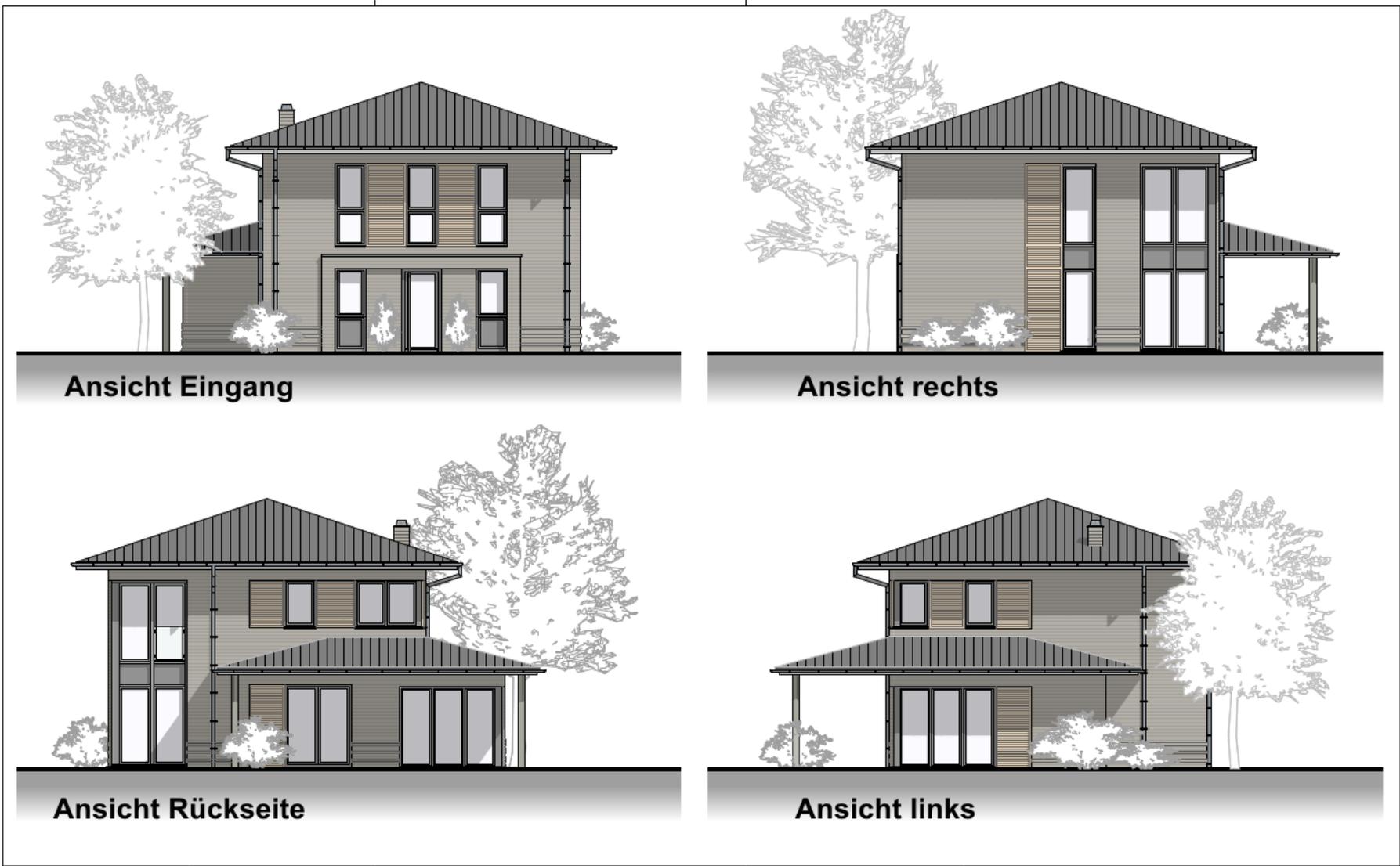
Ansicht Eingang

Ansicht Rückseite

Ansicht links

Doppelhaus B

Vorhaben Nordseepark Dangast, 11.2020

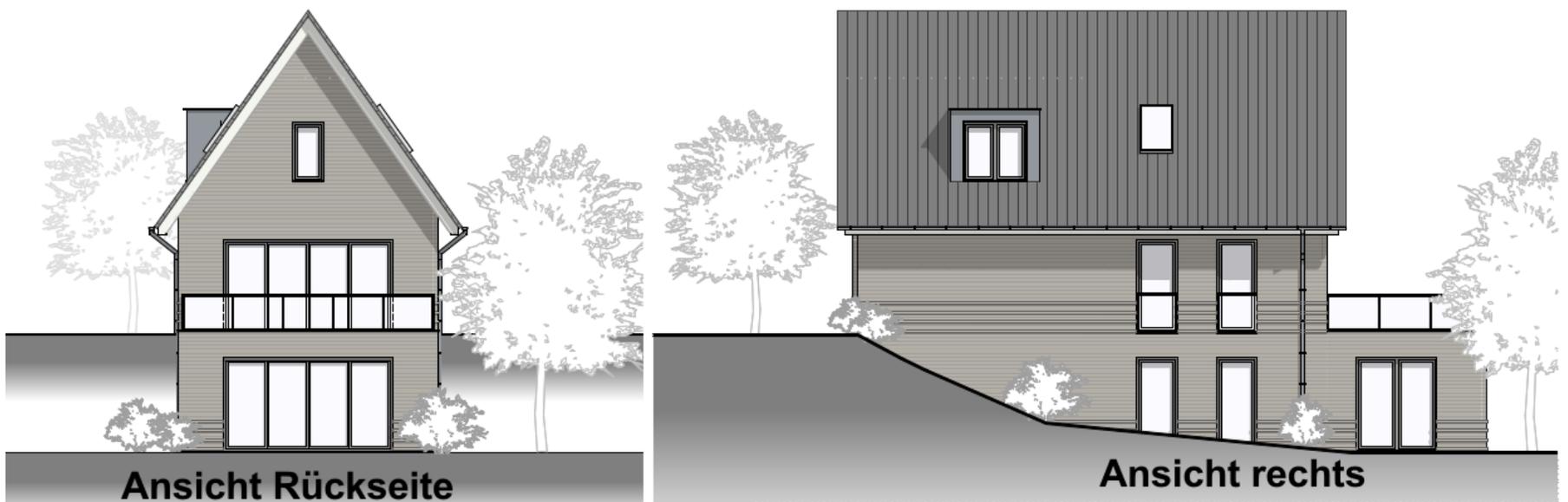






Ansicht links

Ansicht Eingang



Ansicht Rückseite

Ansicht rechts



Ansicht Eingang



Ansicht Rückseite

**Hanghäuser
Typ E**

Vorhaben Nordseepark Dangast, 11.2020

Die verschiedenen Haustypen in den verschiedenen Bauabschnitten bieten Raum für insgesamt 196 Wohneinheiten, Stand 11.2020:

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 212-D „Deichhörn-Sandkuhle“	Haus Nr. 21-45 = 51 Wohneinheiten bzw. 120 Betten

Realisierte Dichtewerte:

- | | | |
|----|----|-----------------------------|
| 1. | BA | GRZ I = 0,17, GRZ II = 0,24 |
| 2. | BA | GRZ I = 0,18, GRZ II = 0,23 |
| 3. | BA | GRZ I = 0,28, GRZ II = 0,41 |
| 4. | BA | GRZ I = 0,19, GRZ II = 0,26 |