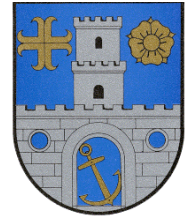


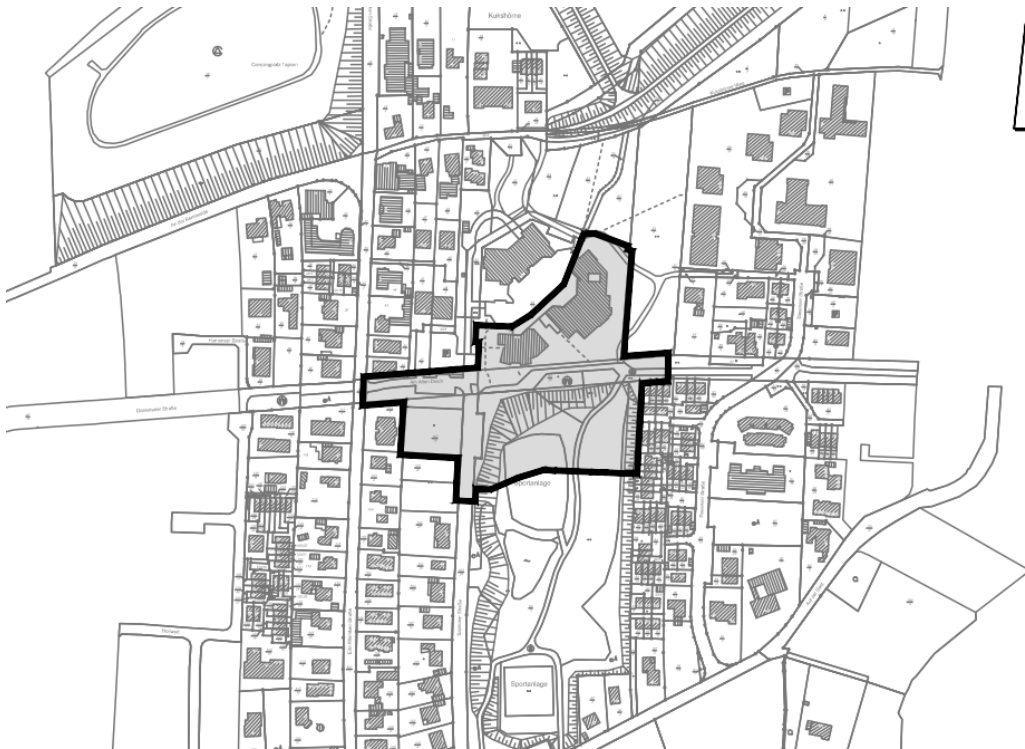
Stadt Varel

Landkreis Friesland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B

„Deichhörn-Süd“



**Begründung mit Umweltbericht/
Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Entwurf zur Auslegung

Juni 2016

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
räumliche Planung
und Forschung



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	1
1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Geltungsbereich.....	2
2.2 Rechtsgrundlagen.....	2
2.3 Ziele der Raumordnung.....	3
2.4 Sach- und Rechtslage	4
2.5 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	6
3 VORHABENBESCHREIBUNG	6
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Höhe der Gebäude	13
4.5 Straßenverkehrsflächen/ Stellplatzflächen/ Müllsammelplatz.....	14
4.6 Grünfestsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.7 Sonstige Festsetzungen	17
4.8 Örtliche Bauvorschriften	17
4.9 Hinweise	17
5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG	18
5.1 Relevante Abwägungsbelange.....	19
5.1.1 Raumordnerische Belange	19
5.1.2 Belange der Erschließung	19
5.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz	21
5.1.4 Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz.....	23
5.1.5 Belange der Wasserwirtschaft.....	25
5.1.6 Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft	26
5.1.7 Belange der Denkmalpflege und Archäologie.....	28
5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	28
5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	28
5.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	30
6 ERGÄNZENDE ANGABEN.....	31
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	31
6.2 Ver- und Entsorgung	31
6.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	32

TEIL II: UMWELTBERICHT	33
1. EINLEITUNG.....	33
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	33
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	34
1.3 Belange des besonderen Artenschutzes	36
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	40
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	49
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
2.4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	53
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	65
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	65
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	65
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	66
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	66
ANLAGEN ZU TEIL B VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLÄNE.....	70

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

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

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

Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel eine ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Das Konzept besteht aus den wesentlichen Elementen:

- Konzentration der touristischen Infrastruktur und der Kurverwaltung durch den Neubau des Weltnaturerbeportals unmittelbar am Strand,
- Erhöhung des städtischen Deichs am Meerwasserquellbad,
- Veräußerung des von der Kurverwaltung nicht mehr benötigten Geländes der Kuranlage Deichhörn sowie der angrenzenden Sandkuhle,
- Verbesserung der Angebotssituation für Feriengäste in quantitativer aber auch v.a. qualitativer Sicht durch Schaffung einer attraktiven Ferienwohnanlage.

Das erforderliche Bieterverfahren für die Veräußerung der Flächen wurde durchgeführt, die nun folgenden Bauleitplanungen sind zur planungsrechtlichen Absicherung der gewünschten Entwicklungsabsichten erforderlich. Die vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Grundsätze gelten auch weiterhin für die nun folgenden Bauleitplanungen im Bereich Deichhörn und Sandkuhle. Bei den folgenden Planungen sind zu beachten:

- Erhalt des Charakters und der Gestaltung des Ortes mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.
- Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Dangast.
- Berücksichtigung der ortsbildtypischen Baudichte und Grundstücksauslastung.
- Einbeziehung der verkehrlichen Erschließung in die Planung.
- Festschreibung einer ökologischen Bauweise als Standard.
- Vorhaltung öffentlicher Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume).
- Die Ausprägung Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität ist vorzusehen.

Gleichzeitig wurden seitens der Ausschreibung zwingende Vorgaben zur Grundflächenzahl, den Gebäudehöhen und den maximal zulässigen Vollgeschossen gegeben, die auch weiterhin Bestand haben.

Die Realisierung des Gesamtkonzeptes erfolgt über Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Im Jahr 2015 wurde bereits die geänderte 23. Flächennutzungsplanung für den Bereich Dangast rechtswirksam und ein erster Bauabschnitt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A „Dangast Nord“ rechtskräftig. Diese Gebäude befinden sich aktuell in Bau.

Der im Gesamtkonzept vorgesehene nächste Bauabschnitt soll nunmehr über einen zweiten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer Realisierung zugeführt werden. Die planerischen Inhalte entsprechen den Vorgaben des Gesamtkonzeptes und ergänzen die baulichen Strukturen durch vier Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie Einzelhäuser, die sowohl für das Ferienwohnen als auch zu dem festgelegten Anteil von bis zu 20 % für das Dauerwohnen bereitgestellt werden sollen. Ergänzend ist vorgesehen, die Nutzungen des Dangast-Hauses bestandsorientiert mit der Option einer für das Gesamtkonzept verträglichen Eigenentwicklung festzusetzen. Die städtebaulichen Dichtewerte werden im Vergleich zum Ursprungskonzept etwas reduziert, um gerade eine Maßstäblichkeit der neuen Bebauung zur Bestandsbebauung in Dangast zu erreichen. Der grundlegende Ansatz eines öffentlich zugänglichen Ferienwohngebietes bleibt vollumfänglich bestehen.

Im Anhang dieser Begründung werden die Vorhaben- und Erschließungspläne zum Vorhaben des zweiten Bauabschnittes beigelegt.

Die Stadt Varel unterstützt das Gesamtvorhaben, insbesondere auch die modifizierten Gestaltungsansätze und stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B „Dangast-Süd“ auf.

2 Planungsrahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“ umfasst die Flächen beidseitig der Straße Am alten Deich sowie die südlich angrenzenden Böschungsbereiche der ehemaligen Sandkuhle. Im Osten grenzen die Flächen der Klinikerweiterung sowie bestehende Ferienhausgebiete an. Die Grenzen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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

jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuellen Fassung.

2.3 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2012)

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

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

Der Jadebusen ist Teil eines großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

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

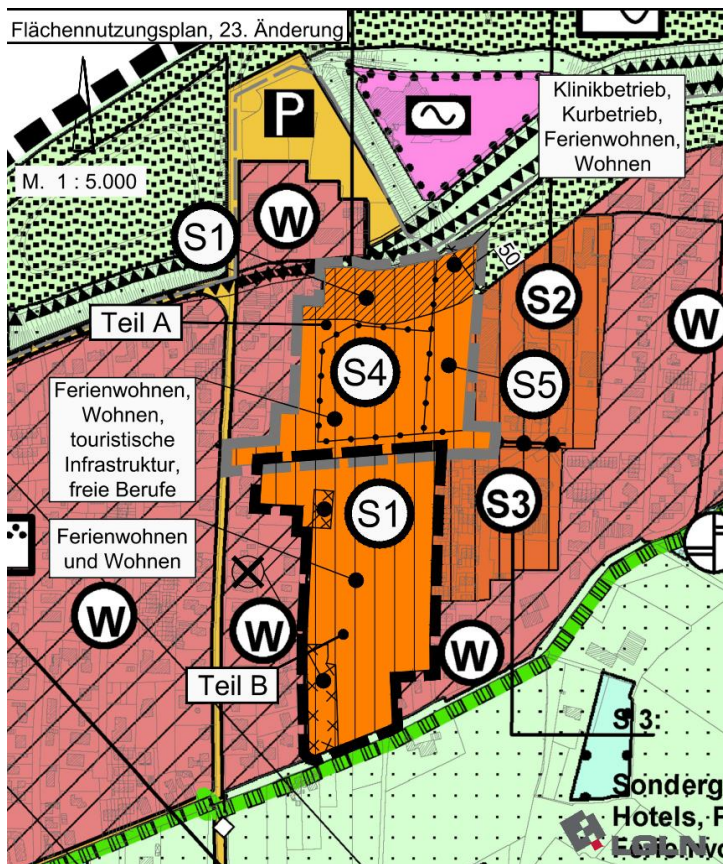
Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich direkt an der Küste am Jadebusen und somit in einem touristischen Standort mit einem Sportboothafen sowie ausgedehnten Natur- und Landschaftsschutzdarstellungen. So ist der gesamte Landschaftsbereich südlich der Küstenlinie als Vorsorgegebiet oder auch Vorranggebiet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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches. Die Haupteinfahrtsstraße erreicht Dangast von Süden aus und wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Die geplante Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten im Sinne von „Ferienwohnen/ Wohnen“ trägt zur Sicherung der raumordnerischen Funktion der Erholung und der herausragenden touristischen Bedeutung des Standortes Varel-Dangast bei.

Flächennutzungsplan, 23. Änderung

Den formulierten städtebaulichen Zielen entsprechend wurde die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 an den geplanten Nutzungskatalog angepasst. In der rechtswirksamen Darstellung ist eine Sonderbaufläche gegeben, die entsprechend den detailliert formulierten Nutzungen der Vorhabenbeschreibungen vorgegliedert ist, um diese verträglich miteinander realisieren zu können. Die geplanten Nutzungen Ferienwohnen, Wohnen, touristische Infrastruktur und freie Berufe sind zentral in der Sonderbaufläche S 4 platziert worden; die umliegenden Sonderbauflächen S 1 bleiben dem Ferienwohnen und Wohnen vorbehalten. Im Osten angrenzend wird im Sondergebiet S 5 die Nutzung einer Klinik sowie ein Kurbetrieb ergänzend zum Ferienwohnen und Wohnen ermöglicht.



23. Änderung FNP, Teil A und Teil B (2016)

Bebauungsplan

Das bisherige Planrecht für die Flächen im Plangebiet wird über den Bebauungsplan 61 gebildet, der Festsetzungen für ein Sondergebiet Nordseekuranlage Deichhörn, auf Teilbereichen westlich hiervon ein Allgemeines Wohngebiet beinhaltet. Die bestehende Grundflächenzahl ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Der südliche Bereich der ehemaligen Sandkühle ist als Parkanlage, darin integriert eine Minigolfanlage, eine Tennisanlage sowie ein Teich, festgesetzt.

Zur Realisierung einer dichteren Bebauung mit einer anderen Nutzungszusammensetzung dieses Geländes ist die Anpassung des Planrechts erforderlich, da die beabsichtigten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht vereinbar sind.

2.4 Sach- und Rechtslage

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

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt.

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

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

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

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

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

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

Demzufolge wird auch in diesem Bebauungsplan der § 11 BauNVO gewählt und Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO entsprechend der beabsichtigten Planungsabsichten definiert.

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

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

3. Der Begriff der Wohnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nicht in Anlehnung an §§ 3, 4 BauNVO, sondern eigenständig nach dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte

der Vorschrift zu bestimmen; er umfasst auch Ferienwohnungen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und/oder Wohnungen i. S. von §§ 3, 4 BauNVO belegt ist, festzusetzen.

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

2.5 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

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

Die Kuranlage befindet sich als zentraler Punkt inmitten des Plangebietes und wird neben einer Platzsituation von Grünflächen mit älterem Gehölzbestand begleitet. In diese parkartige Grünanlage integriert sind Freizeit- und Sportanlagen, Spielplatzbereiche sowie Flächen für eine Regenrückhaltung. Weiterhin befindet sich östlich angrenzend eine Planfläche für die Klinikerverweiterung der Mutter-Kind-Klinik (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214).

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

Die nördlich des Plangebietes und des Kursaals gelegenen Flächen sind bereits über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A planerisch gesichert, der neben 5 Baufeldern auch umfangreiche Flächen für den Gehölzerhalt sowie das Wegenetz festsetzt. Die südlich der Straße „Am Alten Deich“ befindlichen Freiflächen liegen in einer Senke/ Kuhle (Sandkuhle), die durch einen Bodenabbau entstanden ist. Hierin integriert sind neben einem Gewässer auch Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Minigolfplatz, Tennisplätze sowie Spazierwege und Spielflächen.

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

3 Vorhabenbeschreibung

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

Die zukünftige Bebauung der Sandkuhle wird in mehrere Realisierungsabschnitte unterteilt, die sich auch von der Struktur her unterscheiden. Im ersten bereits in der Realisierung befindlichen Bereich entlang der Deichkante formulieren fünf 2-3 geschossige Gebäude die Silhouette. Der Villentyp präsentiert sich giebelständig zum Jadebusen. Die Hauptgebäude werden dreigeschossig ausgebildet, wobei das Gebäude Haus Nr. 1, welches direkt an die westlich befindliche Wohnbebauung angrenzt, aufgrund der gegebenen nachbarschaftlichen Strukturen zweigeschossig ausgebildet wird. Die verringerte Gesamthöhe des Hauses 1 wirkt sich günstig auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse in diesem bislang privilegiert besonnenen Bereich des Plangebietes aus. Die Gebäude werden jeweils von Osten aus über kleine private Stichwege erschlossen. Fast alle Wohnungen der Häuser 1 bis 5 werden über einen zugeordneten Anbau einen Außenbereich erhalten. Diese Planung ist über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A seit 17.12.2015 rechtskräftig.

Das Plangebiet des aktuell in der Planung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B wird im Wesentlichen durch die Straße „Am Alten Deich“ in zwei Abschnitte gegliedert. Die der Bauleitplanung zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne finden sich im Anhang zu dieser Begründung wieder.

Nördlich dieser Straße befindet sich die Kuranlage Deichhörn, mit dem Dangasthaus, einem Mehrzweckgebäude mit einem Veranstaltungssaal und Gastronomie für die unterschiedlichsten Veranstaltungen.

Die Gebäude, die sich im zweiten Bauabschnitt südlich um den Platz am Kursaal herum anschließen wurden einer gestalterischen Anpassung unterzogen, berücksichtigen dabei aber die formulierten Gestaltungsgrundsätze, wie helle Fassadengestaltung, gestaltete Giebelseiten, öffentliche Flächenzugänglichkeiten und Einbeziehung des Themas Wassers in die Freiraumgestaltung.

Südöstlich des Platzes grenzen 4 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Haus 6 bis 9) an, die von ihrer Giebelseite dem Platz zugeordnet sind und diesen zudem räumlich begrenzen. Daran südlich angrenzend schließen sich zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser (Haus 10 bis 15) an, die straßenbegleitend zum Alten Deich angeordnet werden und durch markante Giebelgestaltungen im Sinne von Speicherhäusern diesen Bereich prägen und ihm ein wiedererkennbares Gesicht geben. Südlich dieser Reihen- und Doppelhäuser wird der Ferienhauskomplex

begonnen, der für frei gestaltete Einfamilienhäuser (Haus 16 bis 19) bis in die Sandkuhle hinein vorgehalten wird.

Das Gebäude des Dangasthauses bleibt in seiner grundsätzlichen Dimensionierung bestehen, wird perspektivisch durch bauliche Modernisierungen den technischen Standards angepasst.

Die verschiedenen Haustypen der Bauabschnitte bieten Raum für insgesamt 173 Wohnungen, Stand 06.2016:

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 Sandkuhle	gemäß Konzept 63 Wohneinheiten

Die Topographie in der Sandgrube fällt über Böschungen um mehrere Meter ab. Die Böschungsbereiche werden in die konzeptionellen Überlegungen einbezogen, die Gehölzbereiche der seitlichen Flächen können in Teilen berücksichtigt werden.

In einem weiteren, zukünftigen bauleitplanerischen Abschnitt wird der Bereich der Sandkuhle den politisch beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsabsichten angepasst. Dabei werden die vorab beschriebenen Gestaltungsgrundsätze beibehalten und auf die besondere Situation abgestellt. Das bestehende Gewässerbiotop der Sandkuhle wird durch weitere Wasserflächen ergänzt. Das Wechselspiel aus der Topographie, den Wasserflächen, der Wegeführung und der Bebauung erzeugt eine Vielfalt von räumlichen Situationen.

Die Wohnungsgrößen wurden für den ersten Realisierungsabschnitt mit 45 m² bis 90 m² angegeben. Für den zweiten Bauabschnitt werden Wohnungsgrößen von ca. 50 m² bis 65 m² (Mehrfamilienhäuser) sowie bis zu 90 m² für die Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Für die Einzelhäuser ist eine vergleichbare Größenordnung geplant.

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

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. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“ setzt keine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl fest, die gewählten städtebaulichen Verdichtungsraten entsprechen den Vorgaben des Eckwertepapiers.

Verkehrliche Erschließung des 2. Bauabschnittes:

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes erfolgt über die Straße Am Alten Deich. Diese Straße mündet in einem Minikreisverkehr, der den Beginn der Verkehrsführung des Vorhabens dar-

stellt. Von diesem aus wird das Vorhabengebiet über 2 abzweigende Planstraßen (Nord und Süd) aus erschlossen. Diese privaten Anliegerstraßen dürfen bis zu den Gebäuden bzw. den zugeordneten Stellplatzflächen durch die Bewohner befahren werden, eine Durchfahrtmöglichkeit in Richtung Osten in Richtung Dauenser Straße bleibt jedoch ausgeschlossen. So entsteht inmitten des Feriengebietes ein zentraler nur mit Anliegerverkehr belasteter Bereich ohne Durchgangsverkehr, der ein unbeschwertes Benutzen des Raumes durch die Gäste und Besucher ermöglicht.

Zum Erreichen der Gebäude im südlichen Bereich ist eine Abtreppe des Geländes bzw. Anrampung der Straße und Fußwege erforderlich, um die ca. 3 m Höhenunterschied zur Sandkuhle zu überwinden. Dabei werden die Erschließungsstraßen Neigungen von 6 % nicht überschreiten und entsprechen somit den Vorgaben für eine durchgängig erreichbare und barrierefreie Erschließung. Die südliche Planstraße endet ebenfalls in einem Minikreisel.

Die beiden öffentlich zugänglichen Stellplatzflächen sind ausschließlich über die Straße „Am Alten Deich“ anfahrbar; eine direkte Durchfahrtmöglichkeit zur oder von der Saphuser Straße wird baulich/ gestalterisch ausgeschlossen. Die Saphuser Straße wird von Süden aus kommend auf Höhe der Stellplatzfläche abgehängt und für den motorisierten Durchgangsverkehr mit einer Durchfahrtssperre versehen. Für die Fußgänger und Radfahrer ist eine Wegeöffnung in Richtung Kurplatz und Deich vorhanden. Am Ende erhält die Saphuser Straße eine Wendeanlage. Das ermöglicht mit einer zusätzlichen Beschilderung am Anfang der Straße eine zusätzliche Verkehrsberuhigung in diesem Bereich.

Die Wegeführung des Vorhabens zeichnet sich innergebietslich durch eine konsequente Trennung der motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer aus. So erhalten die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer einen separaten 3,50 m/4,00 m breiten Weg, der sowohl in einer Ost-West-Richtung als auch das Plangebiet mit den beiden Bauabschnitten im Süden und Norden verbindet und somit vollständig auch für die Allgemeinheit durchgängig sein wird.

Gemäß der aktualisierten städtebaulichen Entwurfsfassung (Juni 2016) müssen über die geplanten vier Bauabschnitte 205 Stellplätze im gesamten Plangebiet nachgewiesen werden. Für den 1. Bauabschnitt sind dies 46 Stellplätze, für den 2. Bauabschnitt (aktueller Bebauungsplan) können 68 Stellplätze für die Wohn- und Ferienhäuser sowie 18 Stellplätze für die Nutzungen des Dangast-Hauses nachgewiesen werden. Für den 3. Bauabschnitt werden aktuell 73 Stellplätze veranschlagt. Diese Stellplätze können alle innerhalb des Plangebietes sowie in einem Abschnitt auf der Stellplatzfläche Am Alten Deich nachgewiesen werden, vgl. Lageplan mit farbigen Markierungen sowie Abbildung Stellplatznachweis im Anhang.

Hinzu kommen an diesen beiden Stellplatzstandorten noch 52 Stellplätze sowie vor dem Dangast Haus noch 4 freie Stellplätze, die für die Allgemeinheit nutzbar bleiben und nicht dem Vorhaben zugeordnet sind. Diese Anzahl von 56 allgemein nutzbaren Stellplätzen wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen sowie bei gut frequentierten Wochenenden nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in Strandnähe am Weltnaturerbeportal sowie am Campingplatz zur Verfügung.

In der städtebaulichen Gesamtplanung ist vorgesehen, dass die erforderliche Erreichbarkeit der Wohngebäude für die Entsorgungsfahrzeuge ohne eine weitere Wendeanlage erfolgt. Hierzu ist eine Umfahrung der Häuser 1-5 (1. Bauabschnitt) über die Planstraße sowie den Platz am Kurplatz vorgesehen. Für den 2. Bauabschnitt wird südlich der Straße Am Alten Deich ein zentraler Müllsammelplatz vorgesehen, zu dem die Bewohner ihre Abfälle in die vorgesehenen Behälter transportieren müssen. Die Entsorgungsfahrzeuge können diesen Bereich an den Abfuhr-

tagen anfahren, nach Durchquerung des Kreisels in Richtung Norden abfahren und mittels einer Fahrschleife über den Kurplatz das Gelände wieder verlassen. Dieses Erfordernis wird in den jeweiligen Durchführungsverträgen abgesichert, so dass die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Gebietes (1. und 2. Bauabschnitt) sichergestellt ist.

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.

Folgende Materialien sind für die spätere Straßengestaltung vorgesehen:

- Straßen mit farbigem Betonsteinpflaster
- Wege mit wassergebundener Decke
- Parkplätze mit Rasengittersteinen, sofern diese neu erstellt werden.

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

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der in Kapitel 1 erläuterten Zielsetzung werden differenzierte Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ festgesetzt.

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

Die gewählte städtebauliche Entwicklung eines Gebietes für das Ferienwohnen mit einem untergeordneten Anteil an Dauerwohnen ist mit der Begrifflichkeit des „Wohnens“ nicht mit dem Nutzungskatalog nach § 10 BauNVO vereinbar. Die dortigen Begrifflichkeiten des Ferienhaus- und Wochenendhausgebietes ist aus der Historie heraus aus dem Campingbetrieb heraus abzuleiten. Die Festsetzungssystematik orientiert sich an dem bestehenden Planrecht für den 1. Bauabschnitt. Mit den getroffenen Festsetzungen sind in den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 3 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 werden die planerisch gewollte Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen gesichert. Das Dauerwohnen ist nach der Rechtsprechung durch eine

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

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

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

Für das Dauerwohnen wird ein Anteil von 20 % bezogen auf die Gesamtwohneinheiten gemäß den politischen Vorgaben festgesetzt.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 4 (Dangast Haus) werden die Bestandsnutzungen sowie ergänzende freizeitorientierte Nutzungen festgesetzt, die den Gebietscharakter der umliegenden Bereiche unterstützen und ergänzen. Das Dangast-Haus soll als zentrale Freizeiteinrichtung sowie als Anlaufstelle für die Nutzer und Besucher im Ort erhalten bleiben.

So sind im Einzelnen die folgenden Nutzungen zulässig:

- Rezeption Ferienanlage, Serviceeinrichtungen für die Ferienwohnanlage,
- Räume für gastronomische Nutzungen,
- Räume für touristische Infrastrukturen sowie
- Hausmeisterwohnung.

Ergänzend sind die folgenden, nicht zweckgebundenen, Nutzungen zulässig:

- Fortbildungs- und Seminarräume,
- Räume für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorgenommene Abstufung der Geschossigkeit der Gebäude in Richtung Süden wurde im Hinblick auf eine ortsbildverträgliche Bebauung durchgeführt und trägt dem Umstand Rechnung, dass in Deichnähe der Anteil der Wohneinheiten wesentlich höher sein kann als in deich-

abgewandter Stelle. So werden die Geschossigkeiten im SO 1 mit III Vollgeschossen festgesetzt, die angrenzenden Gebiete SO 2, SO 3 und SO 4 erhalten eine Zweigeschossigkeit.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden von Norden nach Süden entsprechend der gewünschten Verringerung der städtebaulichen Dichte abgestuft festgesetzt mit 0,4 bzw. 0,5 für das SO 1 und SO 4. Hierbei handelt es sich um zentrale Bereiche um den Kurplatz herum, der für eine intensivere bauliche Ausnutzung bereitgestellt werden soll. Nach Süden in Richtung Sandkuhle werden die Bereiche für die Reihen- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und für die Einzelhäuser im Sondergebiet SO 3 mit 0,25 festgesetzt. Im Vergleich zum Vorentwurf wird die GRZ im SO 3 etwas erhöht, um auch den späteren Anforderungen an eine energetische Bauweise mit intensiveren Dämmaufwand gerecht zu werden.

Gemäß der aktuellen Grundflächenzahlberechnung zum Vorhaben werden die geforderten städtebaulichen Verdichtungsraten des Eckwertepapiers von 0,4 bzw. 0,3 mit dem Vorhaben eingehalten bzw. auch unterschritten. Gemäß den Bauantragsunterlagen wird die GRZ I für die Hauptgebäude der Häuser 6 – 9 mit knapp 0,4 angegeben, die es für diesen Bereich nördlich der Straße Am Alten Deich gemäß Eckwertepapier einzuhalten galt. Für die Bereiche südlich der Straße Am Alten Deich wird für die geplanten Reihen- und Doppelhäuser die geforderte GRZ von 0,3 in jedem einzelnen Fall eingehalten bzw. unterschritten. Die am südlichen Rand befindlichen Einzelhäuser des Vorhabens unterschreiten die festgesetzte Grundflächenzahl des Bebauungsplanes von 0,25 ebenfalls, so dass die Dichtewerte des Eckwertepapiers in diesem Bereich des Vorhabens (0,3) deutlich unterschritten werden.

Die planerisch zulässige Erhöhung der GRZ I um 50 % (GRZ II) für Nebenanlagen, Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze wird ebenfalls eingehalten.

4.3 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauflächen der Gebäude 10 bis 19 in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 werden über Baugrenzen definiert, die bereits auf das Vorhaben abgestimmt sind. In Summe sind die einzelnen Baufelder so dimensioniert, dass sich die zukünftigen Gebäude innerhalb der Flächen realisieren lassen und noch geringfügig in seitliche Richtung geschoben werden können, sofern die Grenzabstände der Landesbauordnung eingehalten und auf die Abstandsvorgaben des Landkreises Friesland zur Altlast eingegangen werden. Diese Einschränkung betrifft ausschließlich das Haus Nr. 19, welches gemäß den Vorgaben des Landkreises Friesland – Untere Boden-schutzbehörde, einen Abstand von 6 m zur gekennzeichneten Altlast einhalten muss, sofern diese im Boden verbleibt.

Innerhalb des Sondergebietes SO 4 wird das Dangast-Haus bestandsorientiert innerhalb von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, die im Zuge der Eigenentwicklung geringfügigen Anpassungen an der Gebäudekubatur ermöglichen. In diesem Bereich sind keine wesentlichen baulichen Erweiterungen geplant.

Abweichend von der vorgenannten Definition der Baugrenzen werden die Gebäude Haus 6 bis 9 im Sondergebiet SO 1 und das Dangast-Haus in SO 4 in ihrer Ausrichtung auf die Platzsituation mit der Festsetzung von Baulinien genau platziert. Dieses sehr stringente städtebauliche Instrument wird hier gewählt, um die städtebaulich-räumliche Platzkante durch die Baukörper zu definieren. Gemäß § 23 (2) BauNVO müssen die Hauptbaukörper genau auf dieser Linie gebaut werden. Gemäß der Vorhabenplanung erhalten die Gebäude zu den seitlichen Bereichen teilweise auch Loggien, die als untergeordnete Bauteile nicht auf dieser Linie platziert werden müssen und geringfügig zurück- bzw. vorspringen dürfen (§ 23 (2) Satz 2 BauNVO).

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, ergeben sich die gewählten Gebäudeanordnungen und -kubaturen, die in der dargestellten Weise um den Platz herum angeordnet werden. Die städtebaulich gewünschte Lage der Baukörper bedingt die Festsetzung einer ergänzenden seitlichen Baulinie für die Gebäude 6 bis 9, da die erforderlichen Grenzabstände untereinander von $\frac{1}{2}$ h zum jeweiligen Nachbargebäude Haus 6/7 und Haus 8/9 nicht eingehalten werden können.

Die Unterschreitung dieser Regelung der niedersächsischen Landesbauordnung setzt demzufolge eine besondere Auseinandersetzung mit der Grundrissgestaltung voraus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Brandschutz) in den Gebäuden sicherzustellen. So sind gemäß den beigefügten Grundrissplänen für die Häuser 6 bis 9 für die betroffenen seitlichen Gebäudebereiche die Anordnung von Treppenhäusern, Küchen, Badezimmern und Nebenräume vorgesehen, so dass keine wesentlichen Wohn- und Schlafräume von dieser abweichenden Abstandsregelung betroffen sein werden. Die einzelnen Wohnungen haben ihre Fensteröffnung sowie Außenaufenthaltsräume (Loggien) entlang der Kopfseiten sowie entlang der von der verringerten Abstandsregelung nicht betroffenen Langseiten der Gebäude.

Die Erfordernisse des Brandschutzes sind mit der Bauordnung der Stadt Varel zuvor abgestimmt worden. Die verringerten Belichtungsverhältnisse treffen ausschließlich untergeordnete Gebäudenutzungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden demnach vorausgesetzt.

Wie bereits erläutert, ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch hochbauliche Bauten und deren Nebenanlagen und Stellplätzen 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 oder erforderlich.

4.4 Höhe der Gebäude

In der Planzeichnung werden für die Gebäude jeweils maximale Trauf- und Firsthöhen definiert, die so gewählt wurden, dass sich die Gebäude in die nachbarschaftliche städtebauliche Situation und in die Gesamtsituation in Angrenzung des 1. Bauabschnittes sowie als Übergang zum Bereich der tieferliegenden Sandkuhle eingliedern.

Mit maximal 11,60 m Firsthöhe für die Gebäude im SO 1 sind drei Vollgeschosse realisierbar, wobei das Giebelgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Für die zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäuser werden maximal 10,50 m Firsthöhe gewählt. Die geplanten Einzelhäuser im SO 3 können bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 9,00 m und einer Traufhöhe von 4,50 m realisiert werden. Vorgesehen sind Einzelgebäude mit einem Vollgeschoss sowie einem Dachgeschoss, welches sich über mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des Erdgeschosses beläuft; optisch verbleiben die Häuser aufgrund der Dachneigung und der tiefgezogenen Traufhöhe von 4,50 m jedoch in der eingeschossigkeit.

Für das Bauvorhaben werden die Flächen beidseitig der Straße Am Alten Deich in Anspruch genommen, die in Richtung Süden um ca. 3 - 4 m abfallen. Der städtebauliche Entwurf sieht den Neubau von Gebäuden im Böschungsbereich der Sandkuhle vor, die z.T. im Einschnitt als auch auf Aufschüttungsflächen errichtet werden. Die geplante Erschließungsstraße wird angepasst an das Gelände modelliert und soll als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung herangezogen werden. Um für alle Gebäude eine angemessene und gleichermaßen anwendbare Hö-

henbestimmung in dem bewegten Gelände der Sandkuhle sowie der Randbereiche zu ermöglichen wurde die Formulierung einer „Hangdifferenz“ gewählt. Diese Hangdifferenz stellt die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche und der Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EG) dar.

Liegt der Erdgeschossfußboden des Gebäudes tiefer als die zugeordnete Erschließungsstraße verringert sich somit der ermittelte Wert der Gebäudehöhe; liegt der Erdgeschossfußboden des Gebäudes höher als die zugeordnete Erschließungsstraße erhöht sich der ermittelte Wert der Gebäudehöhe. Ohne diese Anpassung der Gesamthöhenberechnung würden die Gebäude, die tiefer als die Bezugspunkte der Straße liegen entsprechend höher ausfallen als die festgesetzten Firsthöhen, entsprechend niedriger die Gebäude auf der ansteigenden Böschungsseite, da dort die festgesetzten Firsthöhen schon „eher“ erreicht würden.

Die sog. Hangdifferenz führt bei aufsteigendem Gelände zu einem höheren Wert über der Oberkante der Erschließungsstraße und bei abfallendem Gelände zu einem niedrigeren Wert über Erschließungsstraße gemäß den folgenden Prinzipskizzen. So kann für jedes einzelne Haus ein fester Bezugspunkt zur Planstraße definiert werden, der den Gegebenheiten des Geländes entspricht und jedes Haus bzw. jeden Bauherrn gleichermaßen behandelt.

Ergänzend sind die Traufhöhen von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen auf eine Höhe von 2,50 m begrenzt. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung lässt die erforderlichen Nebenanlagen in den städtebaulichen Hintergrund treten. Die Gesamthöhe der jeweiligen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Hanglage ist analog zu den Hauptgebäuden zu ermitteln.

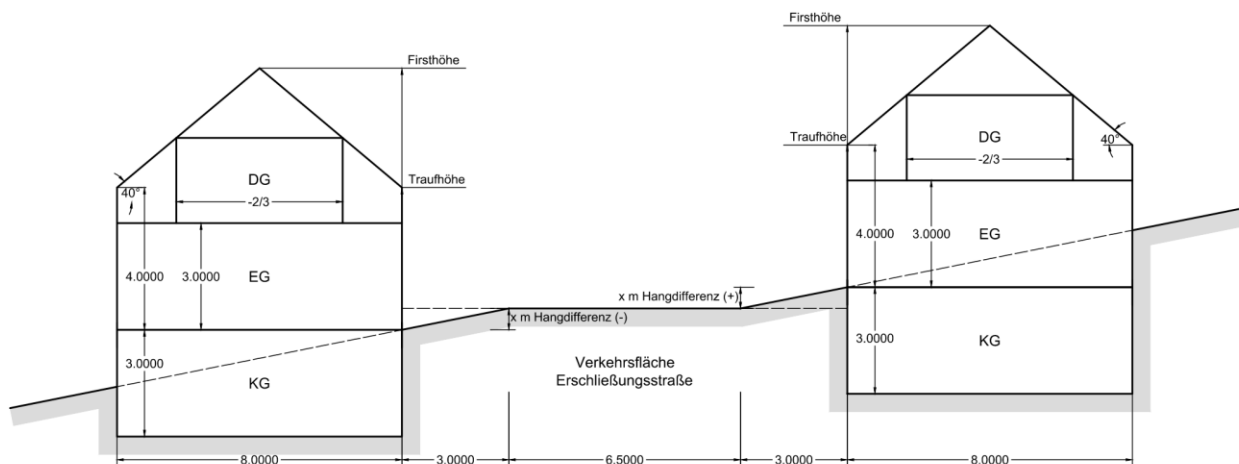


Abbildung: Hangdifferenz als Abschlag bzw. als Addition (verkleinerte Abbildung)

4.5 Straßenverkehrsflächen/ Stellplatzflächen/ Müllsammelplatz

Die zur Erschließung der Sondergebiete erforderlichen Hauptwege werden als private Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 5 m und 6 m festgesetzt, die jeweils abschnittsweise von Stellplatzflächen begleitet werden. Die einzelnen Stellplatzflächen sind, wenn möglich, der jeweils näheren Wohnbebauung zugeordnet, sh. Vorhaben- und Erschließungsplan und Stellplatzplan zum Lageplan in den Anlagen.

Von den beiden Planstraßen abgehend sind die einzelnen Grundstücke über die privaten Grundstücksflächen und Wege auf den Grundstücken erreichbar. Weitergehende Festsetzungen zur Erschließung der Baugrundstücke sind nicht erforderlich.

Das Straßennetz wird ergänzt durch einige öffentliche Fuß- und Radwege, die mit einer Breite von 3,50 m ausreichend dimensioniert sind die Funktion von allgemein zugänglichen Wegen zu erfüllen. So führt ein in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufender 3,50 m breiter „Haupt“-Erschließungsweg in Richtung über den Platz am Kursaal und weiter in Richtung Deich. Die bestehende Ost-West-Fußwege-Verbindung entlang der Straße Am Alten Deich wird konsequent getrennt von den bestehenden Verkehrstrassen der motorisierten Verkehrsteilnehmer geführt. Das steigert die Erholungsfunktion und die Sicherheit für die Besucher und Bewohner in diesem Freizeitgebiet insgesamt und erhöht die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine alternative Nutzungsmischung der Verkehrsteilnehmer auf der Straße Am Alten Deich als gemischte Straßenverkehrsfläche ohne separaten Fußweg diskutiert. Diese Nutzungsmischung wird gemäß der aktuellsten Sicherheitsansätze in der Straßenplanung als besonders sicher für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer angesehen, da diese schneller als Teil des Straßenraumes wahrgenommen werden. Aufgrund der heutigen Situation der Verkehrswege in Dangast und dem Charakter der Straße Am Alten Deich als eine rein fußläufige Wegeverbindung von Ost nach West räumt die Stadt Varel in diesem Planfall dem Gestaltungsgrundsatz der Trennung der einzelnen Verkehrsnutzungen einen Vorrang ein. Hinsichtlich des angestrebten Ferienhaus- und Freizeitcharakters des Plangebietes wird einer Trennung der Verkehrsteilnehmer insbesondere in diesem zentralen Bereich des Plangebietes als sachgerecht und ortstypisch angesehen.

Die Stellplatzflächen, die südlich der Straße Am Alten Deich liegen, werden bestandsorientiert festgesetzt und stehen auch weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung. In Ergänzung des städtebaulichen Entwicklungszieles einer Verkehrslenkung wird die Saphuser Straße von einer generellen Durchfahrtmöglichkeit abgekoppelt und somit die Möglichkeit von Schleichverkehren unterbunden. Diese Straße endet nun in einer Wendeanlage. Der Stellplatzbereich ist somit für motorisierte Kfz ausschließlich über die Straße Am Alten Deich erreichbar. Für eine mögliche schnelle Erreichbarkeit der Grundstücke an der Saphuser Straße wird es für nötige Havariefahrten eine Durchfahrtmöglichkeit über den Stellplatzbereich geben, so dass sowohl von Norden als auch aus Süden kommend eine Durchfahrt ermöglicht und sich diesbezüglich die Fahrzeiten verringern.

Nördlich dieser Wendeanlage ist der Müllsammelplatz als Gemeinschaftsanlage für die Häuser 6 bis 19 angeordnet, der von der Straße Am Alten Deich aus für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar ist.

Die Vorhabenplanung sieht in diesem Bereich entsprechende verkehrslenkende, baulich-gestalterische Maßnahmen vor; der Bauleitplan setzt im Bereich der Wendeanlage eine Sicherungseinrichtung sowie Verkehrsgrünflächen fest.

4.6 Grünfestsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Ortsbildes werden grüngestalterische Festsetzungen getroffen, die auch den vorhandenen Baumbestand in den Böschungsbereichen berücksichtigen. So werden einzelne Gehölze sowie die östlichen Böschungsbepflanzungen aus gestalterischen Gründen als zu erhalten festgesetzt und durch entsprechende Nachpflanzgebote langfristig gesichert.

Zu den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen zählen auch der vermutete Nistbaum der Waldohreule gemäß der vorliegenden Brutvogel-Kartierung sowie zwei Kiefern randlich der östlichen Sandkuhlen-Böschung, die sich zur Anlage eines ergänzenden Nistplatz-Angebotes für die Waldohreule innerhalb des Plangebietes eignen.

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

Seitens der Leitungsträger wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen bzw. tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden dürfen und dass Baumpflanzungen einen Abstand von mindestens 2,5 m zu Abwasserleitungen einhalten müssen.

Ergänzend werden einige Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die für die spätere Gestaltung und Aufwertung des Straßenraumes als Verkehrsgrün dienen sollen.

Weiterhin werden im Plangebiet sowohl geeignete öffentliche Grünflächen als auch Teilbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 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 Habitatansprüchen der im Plangebiet betroffenen 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.

Östlich der Stellplatzflächen an der Saphuser Straße wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (zugleich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Insektenlebensraum) festgesetzt, auf der die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum funktionalen Ausgleich der Eingriffsfolgen für die Insekten vorgesehen sind. Entwicklungsziel ist hier eine blühpflanzenreiche Wiese mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen (Größe jeweils maximal 1 m², insgesamt maximal 5 % der Fläche). Durch textliche Festsetzung werden die umzusetzenden Maßnahmen wie folgt definiert:

- Zur Herrichtung der Fläche ist der bestehende Baum- und Strauchbewuchs 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 ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd jeden Jahres darf nicht vor Juli erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Fläche ist in größeren Anteilen überlagert mit der nachrichtlichen Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche. Allerdings ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, hier eine Sanierung der Altablagerung durch Ausbau der belasteten Bodenschichten und Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden vorzunehmen. Um diese Sanierungsmaßnahme zu ermöglichen, wird in der textlichen Festsetzung klarstellend formuliert, dass der Abtrag von Bodenmaterial zum Zwecke der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen sowie die Wiederverfüllung mit unbelastetem, sandigem Bodenmaterial zulässig sind.

4.7 Sonstige Festsetzungen

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

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

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 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.

4.9 Hinweise

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

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (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 (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 (06/2016) ist im Plangebiet eine Altlastenfläche bekannt. Es handelt sich um Ablagerungsflächen der Altpapierverarbeitung sowie um hausmüllähnliche Ablagerungen. Alle weiteren Maßnahmen im Nahbereich dieser Fläche sind mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel abzustimmen.

Nähere Ausführungen zum Thema Altlasten sind im Kapitel 5.1.6 der Planbegründung enthalten.

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.

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

Artenschutz

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

Auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse zu Brutvogelvorkommen werden Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionsfähigkeit betroffener Niststätten im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Es handelt sich um die Entwicklung dichter Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes (vgl. Festsetzungen des Bebauungsplans) sowie um die Anbringung von sechs Kunstnestern für Rauchschwalben, zwei Nistkästen für Mauersegler und zwei Kunstnestern für die Walddohreule innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

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

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die 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 Raumplanungsprogramme des Landes (2012) sowie des Landkreises Friesland (2004). Die mit dieser Planung beabsichtigte Steuerung von Ferienwohnen und Dauerwohnen dient auch der Minimierung der Inanspruchnahme von Freiräumen im Außenbereich und geht somit mit den Belangen der Raumordnung in Einklang.

5.1.2 Belange der Erschließung

Gesamtvorhaben

Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurden in den Jahren 2013 bis 2015 verkehrliche Untersuchungen zum Gesamtvorhaben durchgeführt. Die nachfolgend genannten Ergebnisse dieser Untersuchungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet bzw. Gesamtvorhaben und werden anschließend auf das Planvorhaben des jeweiligen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert^{1,2}.

Im Ergebnis zeigt die Auswertung für die Edo-Wiemken-Straße eine Belastung von ca. 500 bis 700 Kfz pro Tag mit ca. 1.100 Kfz für den Sonntag als Spitzenbelastung. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten.

Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahme-situation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Die Stellplatzbelegung zeigt in der Auswertung, dass insbesondere zu den Saisonspitzenzeiten am Sonntag durch die Tagesgäste eine 70 – 90 % ige Auslastung aller bestehenden Parkplatzflächen erreicht wird, wobei der Mittagszeitraum hierfür maßgeblich ist.

Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer

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

² Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens Januar 2015

weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Langfristig wird die Einrichtung von Linksabbiegespuren im Kreuzungsbereich empfohlen.

Weitergehende Aussagen sind der genannten Verkehrsuntersuchung in der Erweiterungsfassung von Mai 2016 zu entnehmen³.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B ist über das öffentliche Straßenverkehrsnetz mit den Straßen Edo-Wiemken-Straße, von hier abgehend über die Straße Am Alten Deich erreichbar. Von hier aus erschließen zwei neue Planstraßen (Nord und Süd) die geplanten Baukörper beidseitig der Straße Am Alten Deich.

Durch das beschriebene Vorhaben (Stand Juni 2016) werden 64 Wohneinheiten mit 254 Betten ermöglicht. Für die Annahme der Gesamtbelastung wurden im Gutachten neben den touristischen Verkehren auch die Lieferverkehre für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (hier Kurssaal mit Nebenflächen) mit berücksichtigt. Für das Berechnungsszenario wird vom Maximalfall ausgegangen, d.h. der Bettenwechsel im Gebiet zu 100% mit 1 – 1,2 Pkw pro Wohnung. Dabei wird der Anreisezeitraum zu fast gleichen Anteilen auf den Tagzeitraum verteilt wohingegen der Abreisezeitraum zu 85 % in den Nachmittagszeitraum gelegt wurde.

Im gesamten Ort Dangast gilt die Tempo 30 Regelung.

Das Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich der aktuellen Bauabschnittsbildung aktuell angepasst; die ehemals getroffenen Annahmen wurden überprüft.

Im Ergebnis bleibt das grundsätzliche Erschließungssystem erhalten. Hinsichtlich der anzunehmenden Wohneinheiten ergeben sich für die Häuser 10 – 19 deutlich höhere Werte als in der ursprünglichen Annahme (6-8 Betten pro Wohneinheit), so dass für diese Wohneinheiten zwei Pkw berücksichtigt wurden. Es ergibt sich am Bettenwechseltag ein Aufkommen von 86 Anreisen und 86 Abreisen.

Die Verkehrsmengen der Versorger wurden aus den bisherigen Aussagen bestätigt.

Das Mehraufkommen im 2. Bauabschnitt beträgt 107 Pkw pro Stunde und Richtung und beziehen sich auf den An- und Abreisetag am Sonntag, da an diesem Verkehrstag die höchsten Verkehrsbelastungen in Dangast gemessen wurden. Dabei sind die Tagesverkehrsmengen eine wichtige Eingangsgröße für die schalltechnischen Berechnungen, die verkehrstechnische Berechnung erfolgt hinsichtlich der Spitzenstunde. Auf 24 h gesehen beträgt die Mehrbelastung 330 Kfz-Fahrten, in der Spitzenstunde sind es 85 Kfz im Zielverkehr und 50 Kfz-Fahrten im Quellverkehr. Das entspricht im Vergleich zum ersten Gutachten einer Steigerung um fast 40 Kfz-Fahrten pro Tag bzw. 10 bzw. 5 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr.

Fazit:

Durch den Anstieg der Verkehrsbelastung werden die bestehenden Unzulänglichkeiten bzw. Restriktionen im vorhandenen Straßenraum in Dangast noch verdeutlicht und sind zum anderen nicht ursächlich dieser Vorhabenplanung zuzuordnen. Die bestehenden Nutzungskonflikte durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, fahrende Kfz, Lieferverkehre, parkende Kfz, Kutschgestelle), die sich zudem in Abschnitten den Verkehrsraum noch teilen, führt heute schon zu einer Konfliktlage.

³ Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens Mai 2016

Es bleibt aber darauf hingewiesen, dass es sich bei den dargestellten Belastungen um Ereignisse zu absoluten Spitzenzeiten (Ferien NRW und Niedersachsen, Schönwettertage an den Wochenenden) handelt und nicht den normalen Verkehrsablauf und –belastung in Dangast darstellt. Die gutachterlichen Aussagen entsprechen demnach einer sog. Worst-Case-Betrachtung.

Trotz einer leichten Zunahme der Verkehrsbelastungen bleiben die bestehenden Aussagen hinsichtlich der Anpassung der Signalanlage Edo-Wiemken-Straße/ Sielstraße/ Auf der Gast bestehen. Diese Lichtsignalanlage ist gemäß den gutachterlichen Aussagen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt. Die Anlage eines Linksabbiegestreifens an der Signalanlage wird mit den aktualisierten Erkenntnissen seitens der Gutachter noch eindringlicher empfohlen.

5.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten⁴ zum Gesamtvorhaben im Jahr 2015 untersucht. Die dort getroffenen Aussagen werden, analog der Vorgehensweise zum Verkehrsgutachten, ebenfalls hinsichtlich der Modifizierungen des zweiten Bauabschnitts durch eine Überprüfung der Annahmen verifiziert⁵.

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.

Für die Betrachtung war insbesondere der benachbarte Kursaal relevant, der mit seinen Veranstaltungen auf das von diesem südlich liegende Plangebiet einwirkt. Dieses Gebäude soll voraussichtlich erhalten werden, ebenso seine Funktion. Das bedingt eine Nutzung des vorgelagerten Platzes für eine Außengastronomie, die jedoch weitgehend zu Tageszeiten stattfinden wird. Das schalltechnische Gutachten hat diese Situation bereits berücksichtigt. Unter Berücksichtigung einer fortlaufenden Nutzung des Restaurants und den der zukünftigen Wohnnutzung zugeordneten Stellplätzen bestehen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Der Kursaal, der für Veranstaltungen genutzt wird sowie der Restaurationsbetrieb und ergänzenden Dienstleistungen führen jedoch bereits heute zu einer Belastung der benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzung, die sich z.T. nördlich des Kursaals anschließen aber auch den IP 13 betreffen, der dem Haus 9 zugeordnet wird. Für IP 13 werden in Variante 2b des itap Gutachtens nachts Beurteilungspegel von 48,7 (EG) und 50,3 dB(A) (1. OG) prognostiziert. Daher sind bereits im heutigen Bestand die Nutzungen des Kursaals auf die Belange der Nachbarschaft und der nächtlichen Ruhe abzustimmen. Dies ist bereits in vertraglichen Regelungen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ sichergestellt worden.

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

⁴ Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 30.01.2015

⁵ Schalltechnische Stellungnahme zum neuen Wohnbaukonzept im Bereich der Kuranlage Dangast „Deichhörn Süd“, itap Oldenburg, 03.06.2016

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

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

Die seitens des Gutachters festgelegten Immissionsorte verbleiben wie bereits festgelegt und berücksichtigen neben der direkten Bestandsnachbarschaft (Wohnen) auch maßgebliche zukünftige (Wohn-) Gebäude im Plangebiet (vgl. Haus 9, IP 13).

Im 2. Bauabschnitt wird der bestehende öffentliche Stellplatzbereich an der Straße Am Alten Deich mit in die Betrachtung eingestellt. Unter Berücksichtigung der aktualisierten An- und Abfahrtsmengen kommt es im gesamten Vorhabengebiet und den umgebenden Straßenzügen bereits im Bestand teilweise zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Vorhabens heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bestehenden Verkehrswegen ergeben.

Grundsätzlich verbleibt es bei der getroffenen Aussage. Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenden Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden der Sandkuhle liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des dann maßgeblichen Bauleitplanverfahrens weiter konkretisiert werden.

Die Lärmschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Lärmpegelbereiche $\geq$ III, da nach heutigem Stand der Bautechnik das erforderliche Schalldämm-Maß in den Lärmpegelbereichen I und II ohne gesonderte Maßnahmen zu erzielen sind.

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

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.

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

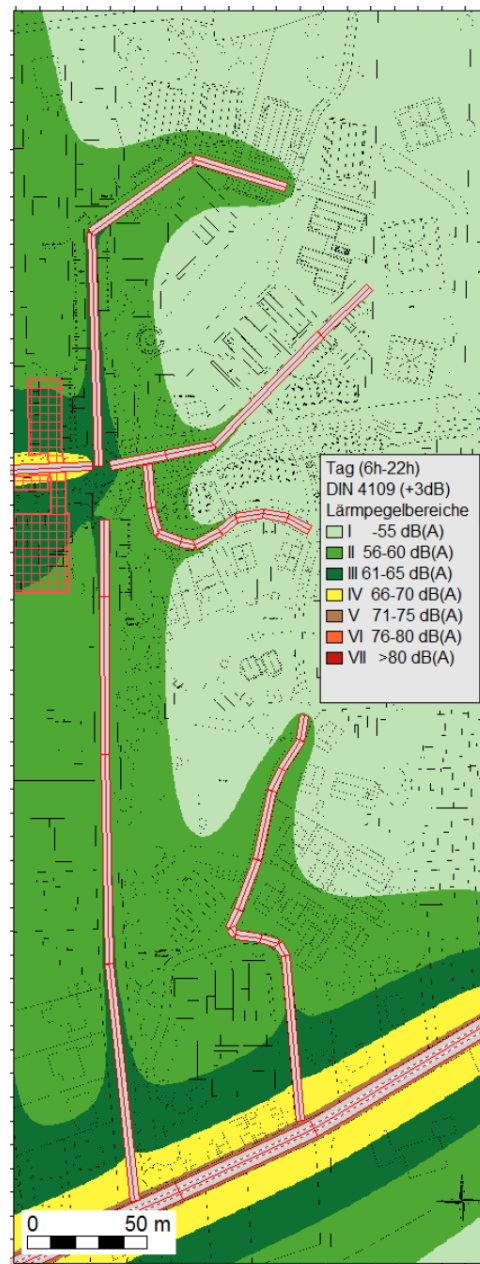


Abbildung 4: Lärmpegelbereiche der zukünftig zu erwartenden Straßenverkehrsimmissionen auf öffentlichen Verkehrswegen im Tagzeitraum mit einer Aufpunkthöhe von 4,8 m (1. OG) über Oberkante Gelände.

5.1.4 Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz

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

Im aktuellen Zustand ist das Gebiet durch gehölzreiche Siedlungsbiotope geprägt. Der westliche und südwestliche Teil des Plangeltungsbereichs ist durch Verkehrs- und Parkplatzflächen geprägt, im nördlichen Abschnitt sind die Gebäude von Dangast-Haus und Kurmittelhaus vorhanden. Der südliche Abschnitt der Fläche stellt sich als Grünanlage (Kurpark) dar mit Scherrasenflächen, Wegen, Spiel- und Sportflächen (Minigolfplatz) und artenreichen, vorwiegend angepflanzten Baum- und Strauchbeständen unterschiedlichen Alters.

Unter den Brutvögeln wurden neben häufigen siedlungstoleranten, vorwiegend gehölzbrütenden Arten innerhalb des Plangebietes ein Brutplatz der Waldohreule am Minigolfplatz sowie drei Rauchschnalzwaben-Nester am Kurmittelhaus nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Sporadisch genutzte Einzel- bzw. Balzquartiere lassen sich für den Gebäudebestand nicht vollständig ausschließen. Das Gebiet wird von einigen Fledermausarten 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, insbesondere die flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes. Unter den Heuschrecken wurde eine ungefährdete Art im Gebiet festgestellt, eine besondere Bedeutung des Plangebietes ist nicht gegeben. Die Untersuchung der Wildbienen und Grabwespen (sowie weiterer Stechimmen) ergab für die Randbereiche des Spielplatzes eine erhöhte Bedeutung.

An der westlichen Böschung der Sandkuhle wurde innerhalb des Plangeltungsbereichs eine Bodenkontamination aus papierartigen, PAK- und PCB-haltigen Abfällen festgestellt. Die Größe dieses Bereichs wird mit ca. 1.050 m² abgeschätzt.

Zusammen mit den südlich anschließenden Teilen des Kurparks ergibt sich eine nord-süd-ausgerichtete Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast. Allerdings ist die gliedernde Funktion im Ortsbild bereits durch die bestehende Bebauung im Bereich des Kurzentrums unterbrochen. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich dabei aus den bisher rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 Teil A und Nr. 61 Teil B.

Bei Umsetzung der Planung ist insbesondere eine Umwandlung der teils gehölzreichen Grünflächen im zentralen und südlichen Plangebietsteil in baulich nutzbare Sondergebietsflächen und Erschließungsflächen hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant. Im westlichen und südwestlichen Teil entsprechen die künftigen Festsetzungen von Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzflächen weitgehend den Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts wie auch dem realisierten Bestand. Im nördlichen Abschnitt ist bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage „Deichhörn“ festgesetzt, die Flächen sind mit Dangast-Haus und Kurmittelhaus bebaut und weisen auch im Übrigen einen hohen Anteil befestigter Flächen auf.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für die Teilflächen des Kurparks im Süden und Osten des Plangebietes geht hingegen mit nachteiligen Auswirkungen einher, die zugleich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Brutvögel, Lurche, Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen), Boden sowie Landschafts-/ Ortsbild darstellen.

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

Eine Teilfläche im Südwesten des Plangeltungsbereichs wird als Insektenlebensraum entwickelt. Hier werden die Beeinträchtigungen von Wildbienen, Grabwespen und weiteren Stechimmen intern kompensiert, welche durch die Überplanung der Spielplatz-Randbereiche verursacht werden. Die Fläche wird zu einer blühpflanzenreichen Wiese mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen entwickelt.

Zum weiteren Umgang mit der ermittelten Bodenkontamination bestehen grundsätzlich verschiedene Handlungsoptionen (Sanierung durch Bodenvollaustausch, Einkapselung/ oberflächige Versiegelung, Verbleib in Kombination mit Schutzabstand und Grundwasser-Überwachung). Seitens des Vorhabenträgers ist vorgesehen, hier eine Sanierung der Altablagerung durch Ausbau der belasteten Bodenschichten und Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden vorzunehmen.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein Teil der externen Eingriffskompensation erfolgt auf einer Fläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor, in Zusammenhang mit den externen Kompensationsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A. Der überwiegende Teil der externen Kompensation wird im Kompensationspool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ der Stadt Varel abgegolten. Hier werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung und zur Anlage von Blänken umgesetzt. Die damit verbundene Aufwertung von Natur und Landschaft wird anteilig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind auf Umsetzungsebene verschiedene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Zudem sind für 3 Niststätten der Rauchschwalbe, 1 Niststätte des Mauerseglers und 1 Niststätte der Waldohreule im räumlich-funktionalen Zusammenhang geeignete Ausweich-Niststätten zu schaffen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen soll für Rauchschwalbe und Mauersegler an den Gebäuden von Dangasthaus und/ oder Kursaal und für die Waldohreule in Gehölzbeständen randlich der Sandkuhle erfolgen. Dabei wird je betroffener Niststätte die doppelte Anzahl von Ausweich-Niststätten vorgesehen, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu optimieren.

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

5.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird gemäß den Vorgaben eines Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgen, welches im Zuge der Bauantragsunterlagen vorgelegt wird. Nach derzeitigem Planstand ist vorgesehen, dass das Oberflächenwasser auf dem Gelände zurückgehalten und versickern soll, sofern es die Bodenverhältnisse ermöglichen bzw. in die vorhandenen Oberflächengewässer abgeleitet werden.

Nach derzeitigem Stand soll die Oberflächenentwässerung der Verkehrswege über eine Rohr-Rigolenversickerung erfolgen. Die privaten Grundstücke werden je nach Größe und Versiegelungsgrad über Regenwasserschächte entwässert.

Nach den Bohrergebnissen steht auf der geplanten Fläche überwiegend Sand, mit bereichsweisen eingelagerten Schlufflagen an. Die unter dem Oberboden, über dem Grundwasserspiegel, anstehenden Sande sind für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet. Bereichsweise ist aber mit sperrenden Schlufflagen zu rechnen. Für die Sande kann nach den Laboruntersuchungen von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit von $K_f = 5,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ in der

gesättigten Zone ausgegangen werden. Der Grundwasserstand wurde rund 3,0 m unter Gelände angetroffen.

Die Parkplätze sollen, wie im ersten Bauabschnitt auch, aus Rasengittersteinen hergestellt werden, so dass hier kaum Regenwasser zum Abfluss kommt. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist Gegenstand eines gesonderten wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages.

Trinkwasser/ Brandschutz/ Schmutzwasser

Das ausgewiesene Plangebiet 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.

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

5.1.6 Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft

In dem bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren zum nördlich befindlichen Plangebiet Dangast-Nord bzw. zur Flächennutzungsplanung wurden einige Hinweise zu einer Altlastenbelastung des Plangebietes abgegeben. Die Stadt Varel hat für diese Verdachtsflächen ergänzende Bodenuntersuchungen beauftragt, die an einigen Stellen im westlichen Böschungsbereich der ehemaligen Sandkuhle Fremdstoffe (Altpapierverarbeitung, hausmüllähnliche Ablagerungen) im Boden nachgewiesen haben. Die chemische Analyse der entnommenen Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten bei den Schwermetall-Gehalten, jedoch an einem Probenahmepunkt erhöhte Werte bei dem organischen Parameter EOX (Extrahierbare organisch gebundene Halogene). Im Rahmen einer näheren Untersuchung erwies sich der Gehalt an Polychlorierten Biphenylen (PCB) als ursächlich für den erhöhten EOX-Wert. Weiterhin lag an diesem Probenahmepunkt ein erhöhter Wert der Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Hier besteht die Gefahr möglicher Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Seitens des Gutachters wurden nähere Untersuchungen des Grundwassers empfohlen, um festzustellen, ob tatsächlich Einträge von PCB oder PAK in das Grundwasser stattfinden. Darüber hinaus wurde empfohlen, die Ausdehnung des Ablagerungskörpers näher zu untersuchen.⁶

⁶ Dr. Härig Umwelttechnik GmbH: Orientierende Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle Saphuser Straße in 26316 Varel-Dangast. Projekt-Nr. 15130, 26.03.2015

Diese Untersuchungen sind abgeschlossen und liegen im Ergebnis vor. Im Ergebnis der genannten Boden- und Grundwasseruntersuchungen auch hinsichtlich einer möglichen mobilen Grundwasserbelastung haben sich die Verdachtsmomente für die ergänzte Meldung einer Fläche am Minigolfplatz nicht bestätigt.

Im westlichen Böschungsbereich der Sandkuhle wurden zwei Altlastenflächen lokalisiert mit einem geschätzten Umfang von in Summe ca. 4.400 m³. Die größere Fläche davon befindet sich im südlichen, eine kleinere Ablagerungsfläche im nordwestlichen Bereich mit ca. 1.050 m³ entlang der Saphuser Straße. Die Ablagerungen bestehen aus Abfällen der Altpapier-Verarbeitung mit Funden von Papier-, Folien- und Drahtresten mit relevanten Gehalten an PAK und PCB.

Für die Flächen im Böschungsbereich wurde folgendes festgestellt⁷: *...Die Grundwasserproben aus den Pegeln im unmittelbaren Einflussbereich der Altablagerung zeigen eine Belastung mit PAK auf mit Überschreitung von Geringfügigkeitsschwellen. Aufgrund der Eigenschaften der gefundenen Stoffe ist deren Transport über größere Distanzen eher unwahrscheinlich, was Messungen in den Pegeln im Außenbereich des Untersuchungsgebietes bestätigen, in denen keine Überschreitung von Prüfwerten feststellbar ist.*

Die nördliche Fläche wurde einer vertiefenden Untersuchung unterzogen. 8

Für die beiden im westlichen Böschungsbereich abgegrenzten vermuteten Kontaminationsbereiche werden in dem Zusammenfassenden Bericht der Altlastenerkundung folgende Handlungsmöglichkeiten benannt, die durch die erweiterte Betrachtung bestätigt wurden:

- Sanierung der Altablagerung durch Bodenvollaustausch (Ausbau, Transport und Entsorgung der belasteten Bodenschichten, Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden) oder
- Einkapselung/ oberflächige Versiegelung der belasteten Bereiche, um eine vertikale Durchströmung der Ablagerung zu verhindern oder
- ggf. unveränderter Verbleib der Ablagerung; Voraussetzungen wären hier, dass auf Grundlage einer Überprüfung mit einem numerischen Modell eine Einstufung der Grundwasserbelastung als Bagatellfall vorgenommen wird, dass eine künftige Bebauung einen Sicherheitsabstand zu den Verdachtsflächen einhält, dass eine ausreichende Überdeckung der belasteten Bodenschichten dauerhaft gewährleistet wird und dass die Entwicklung der Grundqualität kontrolliert wird.

Die festgestellten Schadstoffbelastungen stehen einer baulichen Nutzung des Plangebietes somit nicht dauerhaft entgegen. Die im zusammenfassenden Bericht der Altlastenerkundung abgegrenzten vermuteten Kontaminationsbereiche wurden in den Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, übernommen. Seitens des Landkreises Friesland – Untere Bodenschutzbehörde wird bei Verbleib der Altlast im Boden ein Abstand der baulichen Anlagen von 6 m als sachgerecht angesehen. Das wurde über zwei dort verortete Rammkernsondierungen bestätigt.

Zum derzeitigen Planstand wurde seitens der Investoren die klare Absicht erklärt, die Altlast im Bereich des Bebauungsplanes auszubauen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Genehmigungsbehörde - Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland, entschieden. Eine Detailregelung zum weiteren Umgang mit den Kon-

⁷ Zusammenfassender Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle, Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, Varel, 17.12.2015

⁸ Altlastenerkundung BV Neubau von Ferienwohnungen Deichhörn 2. Bauabschnitt in Dangast-Varel, Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, Varel, 20.04.2016

taminationen unter Berücksichtigung der o.g. Handlungsmöglichkeiten wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Teile des Plangebietes liegen im Grundwasserabstrom der Altablagerung. Die Ergebnisse der Grundwassermessungen haben zudem ergeben, dass keine signifikanten Gehalte an PAK und PCB nachgewiesen werden konnten, also demnach eine uneingeschränkte Nutzung des Grundwassers für Gartenzwecke möglich ist.

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

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 wird in den Planzeichnungen zur verbindlichen Bauleitplanung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“ eingestellt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Ergänzung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.04.2016 bis einschl. 26.05.2016 durchgeführt. Die folgenden planungsrelevanten Anregungen wurden wie folgt geäußert.

Der Landkreis Friesland hat aus städtebaulicher/ raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht und gibt als Untere Naturschutzbehörde Hinweise zum Artenschutz und einer ausreichend konkreten Beschreibung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen. Diesen Anregungen entspricht die Stadt durch zusätzliche Pflanzgebote für Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebietes, durch nähere Angaben zu den vorgesehenen Ersatz-Niststätten, durch Festsetzung einer als Insektenlebensraum zu entwickeln den Maßnahmenfläche sowie durch Darlegung der vorgesehenen externen Kompensation.

Der Fachbereich Straßenverkehr des Landkreises Friesland hat ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung sofern die mit den Mehrverkehren zu erwar-

tenden Rückstaus durch gutachterlich vorgeschlagenen Verbesserungsmaßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße im Bereich der Kreuzung sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betreffenden Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können. Eine Realisierung der gutachterlichen Maßnahmen wird den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen bittet um eine einvernehmliche Absprache der zum Vorentwurfsstand noch nicht festgelegten externen Kompensation mit den bisherigen Landnutzern. Da die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen im städtischen Flächenpool abgegolten werden und bereits in Umsetzung befindlich sind, wird eine solche Absprache jedoch vorliegend nicht als erforderlich eingestuft.

Der Entwässerungsverband Varel verweist auf mögliche Regenrückhaltemaßnahmen. Die Machbarkeit ist im wasserrechtlichen Einleitungsverfahren nachzuweisen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG weist auf eine bestehende Tiefbohrung im Einwirkungsbereich der Planung hin. Der Investor sowie die Stadt Varel sind über die Lage dieser Solebohrung informiert.

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

Die Vorgaben zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden zuvor mit dem OOWV abgestimmt und sind Bestandteil eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsantrages. Die Planzeichnung wird um die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet ergänzt.

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

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

Der Niedersächsische Heimatbund regt eine vollständige Abtragung der Altlasten und ordnungsgemäße Entsorgung und Sanierung des Plangebiets an. Hierzu wird seitens der Stadt Varel sowie des Investors auf die gutachterlichen Empfehlungen verwiesen. Die genauen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren entschieden.

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

5.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Varel hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformation über die Ziele und Grundzüge der Planung unterrichtet. Am 03.05.2016 wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf im Rathaus der Stadt durchgeführt. Zu den vorgestellten städtebaulichen Inhalten der Planung wurden die folgenden Äußerungen vorgebracht.

Es wurden Hinweise und Fragen zur allgemeinen Zugänglichkeit des Gebietes sowie den verkehrlichen Auswirkungen auf die Umgebung des Gebietes gegeben/ gestellt. Weiterhin wurde die scheinbar Realisierung des Vorhabens über mehrere Bauleitplanungen angemerkt und die Sinnhaftigkeit der Kompensation in Frage gestellt. Die fehlenden Stellplätze im Ort wurden angesprochen wie auch die ausreichende Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen für die Rettungsfahrzeuge als auch die potentielle Neugestaltung der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße.

Die bestehenden Altlasten wie auch die Grundwasserqualität sollten weiter untersucht werden. Ergänzend wurden private Lichtbildaufnahmen der Altlastenablagerungen beigelegt.

Die Stadt Varel ist diesen Hinweisen zur bestehenden Altlastenproblematik durch ergänzende gutachterliche Untersuchungen und dauerhaften Grundwasserprobestellen nachgegangen. Die gutachterlichen Handlungsalternativen gehen in die politische Beratung ein.

5.2.3 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Vorlage ergänzt.

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

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Vorlage ergänzt.

6 Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	21.086 m²
Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4	12.714 m²
davon mit Pflanzgebot	413 m²
Straßenverkehrsfläche, privat	2.121 m²
Straßenverkehrsfläche	
- öffentlich	2.570 m²
- mit besonderer Zweckbestimmung Parken	1.009 m²
- mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	1.000 m²
Grünfläche, öffentlich	1.157 m²
davon Maßnahmenfläche Insektenlebensraum	652 m²
davon Parkanlage	379 m²
davon Verkehrsgrün	126 m²
davon mit Pflanzgebot (tw. Parkanlage, tw. Verkehrsgrün)	347 m²
Grünfläche, privat (Gehölzerhalt)	515 m²

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann hinsichtlich der Ver- und Entsorgung an das bestehende System angeschlossen werden. Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erfolgt ebenso wie der Anschluss an das Schmutzwasserkanalisationsnetz durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Den Anlagenblättern zur Vorhaben- und Erschließungsplanung ist ein Übersichtsplan beigelegt, indem die bislang gemeldeten Bestandsleitungen der örtlichen Ver- und Entsorger dargelegt sind. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig zu kontaktieren und die Sicherheitsbestimmungen abzusprechen.

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß der Vorhabenplanung nördlich der Saphuser Straße ein zentraler Müllsammelplatz angeordnet, der von den Nutzern der einzelnen Häuser entsprechend bestückt wird. Die Erreichbarkeit und Abholung der Abfälle seitens des Entsorgungsbetriebes ist von Norden aus von der Straße Am Alten Deich aus vorgesehen. Ergänzend ist eine separate Aufstellfläche vorhanden, um während der Entsorgungszeiten den allgemeinen und privaten Verkehrsfluss auf der Straße Am Alten Deich nicht zu behindern, sh. folgenden Plan-ausschnitt:



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

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

14.04.2016	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
03.05.2016	Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB
26.04.2016 – 25.05.2016	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast im Bereich des Kurmittelhauses und auf Flächen südlich der Straße Am Alten Deich eine Neubebauung für Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für Dauerwohnen zu ermöglichen sowie eine Umnutzung des Dangasthauses für diesen umliegenden Gebieten dienende Nutzungen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 2,11 ha großen Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Sonstiges Sondergebiet SO1 „Ferienwohnen und Wohnen“ auf rd. 0,30 ha, davon rd. 0,02 ha mit Pflanzgebot
- Sonstiges Sondergebiet SO2 „Ferienwohnen und Wohnen“ auf rd. 0,56 ha, davon rd. 0,01 ha mit Pflanzgebot
- Sonstiges Sondergebiet SO3 „Ferienwohnen und Wohnen“ auf rd. 0,25 ha
- Sonstiges Sondergebiet SO4 „Serviceeinrichtungen/ Ferienwohnanlage“ auf rd. 0,16 ha, davon rd. 0,01 ha mit Pflanzgebot
- private Grünfläche mit Festsetzung zum Gehölzerhalt auf rd. 0,05 ha
- öffentliche Grünfläche auf rd. 0,12 ha, davon rd. 0,07 ha mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum (zugleich Maßnahmenfläche), rd. 0,01 ha mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und rd. 0,04 ha mit der Zweckbestimmung Parkanlage; auf rd. 0,03 ha der öffentlichen Grünflächen besteht zugleich ein Pflanzgebot

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf rd. 0,20 ha, davon rd. 0,10 ha mit der besonderen Zweckbestimmung Parken und 0,10 ha mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- private Verkehrsfläche auf rd. 0,21 ha
- öffentliche Verkehrsfläche auf rd. 0,26 ha

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen von Dangast. Westlich schließt unmittelbar die Wohnbebauung entlang der Edo-Wiemken-Straße an, östlich finden sich die Friesenhörn Nordsee-Kliniken sowie Ferienwohn- und Wohnbebauung. Nördlich wurden durch die Stadt Varel im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ ebenfalls Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Wohnen ausgewiesen, welche derzeit realisiert werden. Zudem ist hier das Gebäude des Kursaals vorhanden. Insofern entspricht die Stadt Varel mit der vorliegenden Planung in besonderem Maße der Zielsetzung, den Flächenverbrauch durch Maßnahmen zur Innenentwicklung zu minimieren.

Eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erfolgt durch die Regelungen zur Grundflächenzahl innerhalb der einzelnen Sonstigen Sondergebiete.

Landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken 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 teils plangebietsintern und teils durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen.

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 beein-

trächtig 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. 400 m. In der gleichen Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (2306-301), das sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet überlagert.

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

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

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

Da das Plangebiet klimaökologisch dem küstennahen Raum zugeordnet ist, der durch günstige Bedingungen hinsichtlich der Luftdurchmischung charakterisiert ist, wird davon ausgegangen, dass es planungsbedingt auch künftig nicht zu einer unzumutbaren Überwärmung im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsflächen kommen wird.

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

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

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

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

Mit der Planung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Gebiet sind teilweise bereits versiegelte und bebaute Bereiche sowie intensiv genutzte Grünflächen, teilweise auch Gehölze von etwas höherer Bedeutung vorhanden. Durch entsprechende Festsetzungen werden die Möglichkeiten zur Sicherung von Gehölzen bzw. zu entsprechenden Nachpflanzungen genutzt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen teils plangebietsintern und teils außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

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

...

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

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

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

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

Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland (1996)

Die Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans weist dem Plangebiet wie auch den übrigen Siedlungsflächen die Kategorie „umweltgerechte Nutzung“ zu. Hier wird den verschiedenen Nutzungsarten Vorrang eingeräumt, es soll jedoch eine Minimierung bestehender Belastungen des Naturhaushalts angestrebt werden und auf einen Verbund natur betonter Strukturen hingewirkt werden.

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit der Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplans. Durch Festsetzungen zum Erhalt und zum Nachpflanzen von Gehölzen wird auf einen Mindestanteil natur betonter Strukturen im Plangebiet hingewirkt.

Baumschutzsatzung der Stadt Varel

Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

1.3 Belange des besonderen Artenschutzes

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

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich*

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

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

Die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung wird nachfolgend prognostisch geprüft. Diese vorausschauende Prüfung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

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

Zum Plangebiet liegen systematische Erfassungen zu den Biotoptypen sowie zu den faunistischen Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Amphibien, 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 Amphibien, 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. Insofern müssen insbesondere Gehölze vor der Fällung sowie Gebäude vor einem Abriss bzw. relevanten baulichen Veränderungen auf

aktuellen Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen überprüft werden. 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.

Allerdings sind bauzeitlich stärkere Störwirkungen möglich, die jedoch zeitlich begrenzt sind und deshalb nicht zu einer dauerhaften Einschränkung der Lebensraumeignung führen. Bei Bedarf können Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) auf Umsetzungsebene vorgesehen werden.

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

Bei den durchgeführten Erfassungen wurden keine Fledermaus-Quartiere im Plangebiet festgestellt. Eine Sichtkontrolle der Gehölze auf Baumhöhlen ergab keine entsprechenden Hinweise. Auch eine gezielte Untersuchung der Gebäude hinsichtlich Wochenstuben war ohne Befund. Allerdings können sporadisch genutzte Einzelquartiere und insbesondere Balzquartiere der Rauhaufledermaus an den Gebäuden auf dieser Grundlage nicht sicher ausgeschlossen werden. Insofern müssen die Gebäude vor einem Abriss bzw. vor relevanten baulichen Veränderungen auf aktuelle Quartiere überprüft werden. Bei Bedarf können jedoch Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld angebracht werden, um die Funktion ggf. betroffener Quartiere aufrecht zu erhalten. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand wird dann in Bezug auf Fledermäuse nicht berührt.

Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde werden bei einem Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. im Hinblick auf Fledermäuse die Verbotstatbestände vermieden und keine weiteren Maßnahmen erforderlich (Stellungnahme Landkreis Friesland vom 19.05.2016).

Der Bestandsplan des Avifaunistischen Fachbeitrags weist für das Plangebiet einige Brutplätze aus. Ergänzende Hinweise resultierten aus der Überprüfung des Gebäudebestandes auf Fledermaus-Wochenstuben. Demnach sind durch die Planung folgende Lebensstätten direkt betroffen:

- Rauchschnalbe: 3 Niststätten am Kurmittelhaus
- Mauersegler: 1 Niststätte am Kurmittelhaus
- Bluthänfling: 2 Niststätten im Gehölzbestand randlich Minigolfplatz
- Heckenbraunelle: 2 Niststätten im Gehölzbestand randlich Minigolfplatz
- Mönchsgrasmücke: 2 Niststätten im Gehölzbestand randlich Minigolfplatz
- Gartengrasmücke: 1 Niststätte im Gehölzbestand randlich Minigolfplatz
- Waldohreule: Unter Vorsorgeaspekten wird zudem vorliegend auch die Waldohreule mit betrachtet. Der vermutete Nistbaum eines Brutpaares am Minigolfplatz wird zwar zum Erhalt festgesetzt; da die umliegenden Gehölzflächen jedoch überplant werden, kann nicht hinreichend sicher prognostiziert werden, dass die Waldohreule den Nistplatz weiterhin annimmt.

Für die ungefährdeten gehölzbrütenden Arten Bluthänfling, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Gartengrasmücke, die zudem regelmäßig auch in Siedlungsgebieten vorkommen, kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass die Funktion der Niststätten innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt. Zudem bauen diese Arten ihre Niststätten alljährlich neu, so dass keine dauerhaft wiedernutzten Niststätten betroffen sind.

Ausweichmöglichkeiten für diese gehölzbrütenden Arten bestehen in den umliegenden Gärten und insbesondere in den südlich angrenzenden, gehölzreichen Teilflächen der Sandkuhle. Allerdings ist für den südlichen Abschnitt der Sandkuhle ebenfalls eine bauliche Entwicklung vorgesehen, so dass diese Ausweichlebensräume nicht dauerhaft zur Verfügung stehen. Deshalb werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Pflanzgebote festgesetzt, durch die auf die Entwicklung dichter Gebüsch aus heimischen Straucharten hingewirkt wird. Hiermit werden die Anforderungen, welche die vier genannten Arten (Bluthänfling, Heckenbraunelle, Mönchs- und Gartengrasmücke) hinsichtlich des Brutplatzes stellen, aufgegriffen, so dass perspektivisch auch innerhalb des Plangebietes Nistgelegenheiten bestehen.

Für die gefährdete Rauchschnalbe wie auch für den gebäudebrütenden Mauersegler kann ein Ausweichen im räumlichen Umfeld nicht ohne weiteres sicher angenommen werden. Diese Arten nutzen ihre Niststätten alljährlich wiederkehrend und finden nicht zwangsläufig geeigneten Ersatz. Für diese Arten können jedoch künstliche Nisthilfen an geeigneter Stelle im räumlichen Umfeld installiert werden, um den Funktionserhalt der Lebensstätten zu sichern.

Es ist vorgesehen, für Rauchschnalbe und Mauersegler künstliche Nisthilfen an geeigneten Stellen am Dangasthaus und/ oder am Kursaal anzubringen. Dabei werden pro betroffener Niststätte der Rauchschnalbe zwei artspezifisch gestaltete Kunstnester (Halbschalen von ca. 16 cm Durchmesser) vorgesehen. Für das betroffene Brutvorkommen des Mauerseglers werden zwei artspezifisch gestaltete Nistkästen vorgesehen. Am Dangasthaus wurde bereits ein Brutvorkommen des Mauerseglers festgestellt. Da es sich um eine koloniebrütende Art handelt, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass hier angebrachte artspezifische Nisthilfen angenommen werden. Die Rauchschnalbe wurde bei den durchgeführten Brutvogel-Erfassungen ausschließlich am Kurmittelhaus kartiert. Allerdings weisen sowohl Dangasthaus als auch Kursaal vergleichbare Habitatstrukturen (insbesondere Dachvorsprünge) auf, so dass auch hier eine gute Wirkungsprognose besteht. Zudem ist für beide Arten bekannt, dass sie künstliche Nisthilfen gut annehmen. Die Wirkungsprognose der hier vorgesehenen Maßnahmen wird zudem dadurch erhöht, dass ein enger räumlicher Zusammenhang zu den betroffenen Niststätten gegeben ist und dass je betroffene Niststätte zwei Ersatz-Niststätten vorgesehen werden.

Der vermutete Nistbaum der Waldohrseule, eine Kiefer im nördlichen Abschnitt des Minigolfplatzes, wird durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt. Allerdings lässt sich nicht hinreichend sicher prognostizieren, dass die Waldohrseule den Brutplatz weiterhin besiedelt: Die Art nistet zwar auch in Einzelbäumen, bevorzugt jedoch Feldgehölze und Waldränder, also flächige Gehölzbestände. Da vorliegend zwar der vermutete Nistbaum erhalten wird, jedoch ein vollflächiger Erhalt der angrenzenden Gehölze nicht vorgesehen ist, kann die Beibehaltung des Nistplatzes nicht hinreichend sicher angenommen werden. Es kommt hinzu, dass die Waldohrseule zwar eine hohe Reviertreue aufweist, jedoch auch naturgemäß innerhalb des Revieres nicht selten den Horst wechselt. Die Art baut keine eigenen Nester, sondern nutzt die Nester anderer Arten (z.B. Krähen, Tauben). Da solche Nester oftmals nach ein bis zwei Jahren verfallen, kommt es auch ohne sonstige Beeinträchtigungen zu Nistplatz-Verlagerungen innerhalb eines Revieres.

Vor diesem Hintergrund wird für die Waldohreule ebenfalls eine Installation künstlicher Nisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorgesehen, auch wenn der vermutete Nistbaum zum Erhalt festgesetzt wird. Geeignete Strukturen finden sich z.B. mit einer Kieferngruppe im östlichen Teil des Plangebietes und mit den Altbaumbeständen randlich des südlichen Abschnitts der Sandkuhle. Auch für die Waldohreule ist belegt, dass Kunsthorste angenommen werden.

Weitere Hinweise zu den künstlichen Nisthilfen für Rauchschwalbe, Mauersegler und Waldohreule finden sich in Kap. 2.4.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Bestandsplan des Avifaunistischen Gutachtens nur ausgewählte Brutvogelarten verzeichnet sind. Zudem waren die Stellplatzflächen im Westen nicht Bestandteil des Untersuchungsraumes. Weiterhin wählen einige Vogelarten ihre Niststätten von Jahr zu Jahr neu, so dass eine Betroffenheit weiterer Vogelniststätten im Zeitpunkt der Planumsetzung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Allerdings setzte sich das festgestellte Artenspektrum (soweit vorstehend nicht im Detail aufgeführt) vorwiegend aus häufigen, ungefährdeten, gehölzbrütenden Arten zusammen.⁹ Für diese siedlungstoleranten Arten (sogenannte Allerweltsarten) bestehen sowohl im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang als auch im Plangebiet weiterhin ausreichend Nistmöglichkeiten. Hierzu trägt die Planung durch die Maßgaben zur Sicherung eines gewissen Gehölzanteils bei. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit gewahrt, der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht berührt.

• **Fazit zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit**

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind auf Umsetzungsebene verschiedene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Zudem sind für betroffene gehölzbrütende Singvögel, für 3 Niststätten der Rauchschwalbe, 1 Niststätte des Mauerseglers und 1 Niststätte der Waldohreule im räumlich-funktionalen Zusammenhang geeignete Ausweich-Niststätten zu schaffen.

Entsprechend werden die Entwicklung dichter Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes durch Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt sowie die Anbringung von sechs Kunstnestern für Rauchschwalben, zwei Nistkästen für Mauersegler und zwei Kunstnestern für die Waldohreule innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung vorgesehen.

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

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.

⁹ Die gefährdeten Brutvogelarten sowie die Arten mit besonderen Ansprüchen an den Lebensraum sind im Bestandsplan lagegenau verzeichnet und sind durch die vorliegende Planung entweder nicht betroffen oder vorstehend im Detail behandelt.

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),
- Faunistisches Gutachten zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Varel - Amphibien – Ergänzende Untersuchungen 2015 (NWP Planungsgesellschaft mbH, 12.10.2015),
- Artenschutzrechtliche Prüfung von Gebäuden in Dangast auf das Vorkommen von Fledermäusen (Meyer & Rahmel Biologische Gutachten und Planungen, Juli 2015).

Die Ergebnisse dieser Gutachten werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben, soweit sie das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 212 B betreffen. Für die ausführliche Darstellung sei jeweils auf die Fachgutachten verwiesen.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Gebiet ist einerseits durch den Gebäudebestand von Dangasthaus und Kurmittelhaus sowie versiegelte Verkehrs- und Wegeflächen geprägt, andererseits durch dem Kurpark zugehörige Grünflächen mit Scherrasen, Gehölzbeständen, einem Kinderspielplatz und dem nördlichen Abschnitt des Minigolfplatzes.

Die Gehölze setzen sich aus unterschiedlichen Arten und Altersklassen zusammen. Es treten kleinflächige Siedlungsgehölze, Einzelbäume und Baumreihen, Einzelsträucher sowie Zierhecken auf. Charakteristische Arten sind Stieleiche, Waldkiefer, Lärche, Birke, Mehlbeere, Ahorn-Arten, Eberesche, Weiden, Traubenkirsche, Felsenbirne, Hasel und verschiedene Ziersträucher (Zierpflaume, Forsythie). Die Stammdurchmesser der Einzelbäume erreichen bis zu rd. 60 cm. Die umfangreichsten Gehölzbestände finden sich randlich des Minigolfplatzes sowie auf der östlichen Böschungskante der Sandkuhle.

Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht, die Wege im Bereich der Grünflächen sind mit einer wassergebundenen Decke aus Mineralgemisch befestigt. Die Wege und Freiflächen an der Kuranlage sind hingegen mit Klinkern gepflastert.

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).

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Vorkommen im Bestandsplan des Avifaunistischen Fachbeitrags verzeichnet:

- Mehlschwalbe: 4 Brutpaare am Dangasthaus
- Rauchschwalbe: 3 Brutpaare am Kurmittelhaus
- Waldohreule: 1 Brutpaar im nördlichen Abschnitt des Minigolfplatzes
- Bluthänfling: 2 Brutpaare im Gehölzbestand nördlich des Minigolfplatzes
- Mönchsgrasmücke: 2 Brutpaare im Gehölzbestand nördlich und nordöstlich des Minigolfplatzes
- Gartengrasmücke: 1 Brutpaar im Gehölzbestand nordwestlich des Minigolfplatzes
- Heckenbraunelle: 2 Brutpaare im Gehölzbestand nördlich des Minigolfplatzes, 1 weiteres Brutpaar an der östlichen Böschung der Sandkuhle
- Star: 1 Brutpaar im Gehölzbestand an der östlichen Böschung der Sandkuhle
- Stieglitz: 1 Brutpaar an der östlichen Böschung der Sandkuhle

Unter den im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögeln sind Waldohreule und Rauchschwalbe in Niedersachsen gefährdet. Mehlschwalbe, Star und Bluthänfling stehen auf der Vorwarnliste. Keine der Arten ist bundesweit gefährdet, jedoch sind Rauch- und Mehlschwalbe sowie Bluthänfling auch bundesweit auf der Vorwarnliste geführt.¹⁰



Abb.: Lage der festgestellten Niststätten:

M – Mehlschwalbe
Rs – Rauchschwalbe
Wo – Waldohreule
Hä – Bluthänfling
Mg – Mönchsgrasmücke
Gg – Gartengrasmücke
He – Heckenbraunelle
S – Star
Sti – Stieglitz

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

In der zusammenfassenden Bewertung wird den Biotopen im Geltungsbereich eine für Brutvögel geringe Bedeutung zugewiesen. Die Brutvogelvorkommen des Plangebietes werden als von grundsätzlicher Bedeutung für den Naturschutz eingestuft, jedoch nicht als von hoher, besonders hoher oder gar von herausragender Bedeutung. Diese Bewertung bezieht sich auf den Gesamtbereich der Untersuchung, wobei ein wesentlicher Anteil der Brutvogelvorkommen innerhalb des Plangeltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sowie in den Gehölzbeständen der südlich angrenzenden Teilflächen der Sandkuhle zu verzeichnen ist.

¹⁰ Maßgeblich ist die Rote Liste-Einstufung zum Zeitpunkt der Kartierung.

Aus der in 2015 durchgeführten Überprüfung des Gebäudebestandes auf Fledermaus-Quartiere liegen ergänzende Hinweise auf Brutvorkommen des Mauerseglers vor, und zwar sowohl für das Dangasthaus als auch für das Kurmittelhaus (jeweils 1 Vorkommen). Der Mauersegler ist weder in Niedersachsen noch bundesweit gefährdet, wird auch nicht auf den Vorwarnlisten geführt.

Fledermäuse: Die Untersuchung der Fledermäuse in 2013 bezog neben dem Plangebiet auch weite Teile der übrigen Siedlungsflächen von Dangast mit ein. Es wurden sieben Arten sicher nachgewiesen (zudem einzelne Rufserien der Gattung *Myotis*, die nicht bis auf Artniveau zugeordnet werden konnten). Außerdem trat eine Art der Langohren auf, bei der es sich vermutlich um das Braune Langohr handelte.

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

Im Untersuchungsgebiet ebenfalls häufig waren Abendsegler und Rauhautfledermaus, die schwerpunktmäßig während der Balz- und Zugzeit auftraten. Beide Arten wiesen einen räumlichen Schwerpunkt im Nordwesten von Dangast (Altes Kurhaus/ An der Rennweide) auf, wo auch Balzquartiere festgestellt wurden. Aus dem Plangebiet liegen lediglich Einzelnachweise der Rauhautfledermaus westlich des Kurzentrums und an der östlichen Böschung der Sandkuhle vor.

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

Fledermaus-Quartiere wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. Bei einer Nachsuche im unbelaubten Zustand der Bäume wurden drei Schadstellen/ Höhlen an Bäumen im Bereich der Minigolf-Anlage festgestellt. Diese wurden mittels Endoskop überprüft, wiesen jedoch keine Eignung als Fledermausquartiere auf.

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

Ergänzend zu den vorstehend benannten Untersuchungen erfolgte in 2015 eine gezielte Untersuchung des Gebäudekomplexes von Dangasthaus, Kurmittelhaus und Kursaal auf Wochenstuben-Quartiere von Fledermäusen. Wochenstuben-Quartiere wurden nicht festgestellt. Da mehrere Verkleidungsbretter an den Außenfassaden Schadstellen aufweisen oder abgerissen sind, können allerdings im Spätsommer Balzquartiere von Rauhautfledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Lurche: Am Kleingewässer im südlich gelegenen Abschnitt der Sandkuhle wurde in 2014 eine Erfassung der Amphibien durchgeführt, bei der mit Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch drei Arten festgestellt wurden. Es handelt sich um häufige, in Niedersachsen weit verbreitete und vergleichsweise anspruchslose Arten.

Von der Erdkröte wurden starke Laichaktivitäten im Kleingewässer festgestellt, die Größe der Laichpopulation wird auf mehrere hundert Individuen geschätzt. Vom Grasfrosch wurde ebenfalls eine Reproduktion am Kleingewässer nachgewiesen (15 Laichballen), allerdings ist die Populationsgröße deutlich geringer als bei der Erdkröte. Der Teichfrosch wurde an den Erfas-

sungstagen mit maximal drei adulten Tieren festgestellt, Laich oder Larven wurden nicht nachgewiesen.

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

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

In 2015 erfolgte eine erneute Amphibienerfassung, um Hinweisen aus der Bevölkerung auf das Vorkommen der streng geschützten und in Niedersachsen gefährdeten Kreuzkröte nachzugehen. Die Ergebnisse bestätigen weitgehend die Untersuchung aus dem Vorjahr. Die Erdkröte war die mit Abstand am häufigsten nachgewiesene Art. Der Bestand aus geschätzt mindestens 50 adulten Tieren und ca. 5.000 Kaulquappen weist eine relativ geringe Größenordnung auf, da Erdkrötenpopulationen oft aus mehreren Tausend adulten Tieren bestehen können. Die Abweichungen zur Bestandsschätzung aus 2014 lassen sich mit natürlichen Bestandsschwankungen erklären. Vom Grasfrosch wurde ebenfalls eine Reproduktion nachgewiesen (ca. 25 Laichballen). Der Bestand war somit etwas größer als in 2014, auch für diese Art ist jedoch von natürlichen Bestandsschwankungen auszugehen. Einmalig wurde ein adulter Wasserfrosch (höchstwahrscheinlich Teichfrosch) festgestellt. Zusätzlich wurde ein totes adultes Exemplar des Teichmolchs am Gewässerrand gefunden. Die eingesetzten Eimerfallen ergaben keine Molch-Nachweise, so dass auch hier von einem Einzeltier auszugehen ist. Wie die anderen nachgewiesenen Arten ist auch der Teichmolch weder in Niedersachsen noch bundesweit gefährdet.

Wie auch in 2014 wies das Gewässer in 2015 somit eine Funktion als Laichhabitat für die beiden häufigsten einheimischen Amphibienarten auf. Reproduktionsnachweise weiterer Arten erfolgten nicht. Ökologisch anspruchsvolle Arten wie die Kreuzkröte wurden nicht nachgewiesen. Das Gewässer wird fachgutachterlich als von allgemeiner (geringer bis mittlerer) Bedeutung bewertet.

Heuschrecken: Zu Heuschrecken erfolgten Untersuchungen in 2013 (einmalige Begehung) und in 2014 (vier Begehungen). Insgesamt wurden sechs Arten nachgewiesen, darunter keine landes- oder bundesweit gefährdeten Arten. Räumlicher Schwerpunktbereich der Vorkommen war das Umfeld des Kleingewässers im südlich gelegenen Abschnitt der Sandkuhle, für einige Arten auch der Deich nördlich des Plangebietes. Mit dem Nachtigall-Grashüpfer trat eine Art randlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans auf. Eine besondere Bedeutung des Gebietes für Heuschrecken ist nicht ersichtlich.

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

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

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

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

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

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

Zur Bewertung auf einer neunstufigen Bewertungsskala wird das Untersuchungsgebiet in fünf Teilflächen untergliedert. Den Freiflächen nördlich der Straße Am Alten Deich kommt keine besondere Bedeutung für Wildbienen oder Grabwespen zu (Teilfläche 1: Wertstufe 3 – lokal extrem verarmte Fauna). Die Teilfläche 2 des Gutachtens, die den südöstlichen Abschnitt des vorliegenden Plangebietes sowie südlich anschließende Teilflächen der Sandkuhle umfasst sowie die Freiflächen südlich und östlich des Kleingewässers (Teilfläche 2a, außerhalb des vorliegend zu betrachtenden Plangebietes) sind für Grabwespen ebenfalls von geringer Bedeutung (WS 3 – 4, lokal extrem verarmte/ stark verarmte Fauna), erreichen jedoch für Wildbienen höhere Wertigkeit (Teilfläche 2: WS 5, verarmte Fauna¹¹, Teilfläche 2a: WS 6, lokal bedeutsam). Die innerhalb des Plangebietes gelegenen, als Teilfläche 2b bezeichneten Randbereiche des Spielplatzes erreichen mit schütterem Bewuchs in sonnenexponierter, leichter Hanglage Wertstufe 5 (verarmte Fauna) für Windbienen und Wertstufe 4 (lokal stark verarmte Fauna) für Grabwespen. Die wertvollste Teilfläche stellen die sonnenexponierten Hangbereiche und unmittelbar angrenzenden Gebüsche und Gehölze westlich und südwestlich des Kleingewässers dar (Teilfläche 3, südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gelegen), die für beide Artengruppen die Wertstufe 6 (lokal bedeutsam) erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst Teilflächen, die nicht zum Untersuchungsraum der o.g. Gutachten (Ausnahme: Fledermaus-Erfassung) gehörten. Es handelt sich um die Stellplatz- und Verkehrsflächen im Westen des Plangebietes. Diese Bereiche sind durch großflächige Ver-

¹¹ Die Originalbezeichnung der Wertstufe 5 im Gutachten lautet „verarmte, noch artenschutzrelevante Fauna“. Da unter den festgestellten Insektenarten keine Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie vertreten waren, sind die Arten im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten, fallen jedoch nach der aktuellen Rechtslage unter die pauschalisierte Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird vorliegend deshalb die Bezeichnung „artenschutzrelevant“ nicht übernommen. Analog gilt dieses auch für die Bezeichnung der Wertstufe 6 als „lokal bedeutsam, artenschutzrelevant“.

siegelungen geprägt, die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet und teils mit Ziersträuchern oder jüngeren Bäumen bepflanzt. Besondere ökologische Wertigkeiten sind nicht erkennbar.

Boden

Das Plangebiet umfasst sandige Standorte im Bereich einer Geestzunge, die zwischen den umliegenden Marschgebieten von Süden bis an den Jadebusen heranreicht. Gemäß Bodenübersichtskarte BÜK 50 stehen im Plangebiet Podsolböden an.¹² Infolge der auf Teilflächen bereits erfolgten Versiegelung sowie des erfolgten Sandabbaus sind allerdings keine natürlich gewachsenen Bodenprofile zu erwarten.

Nach Hinweisen aus der Öffentlichkeit über mögliche Altablagerungen im Bereich der Sandkuhle wurden verschiedene Untersuchungen von der Stadt Varel veranlasst. Die durchgeführten Probenahmen, Analysen und Ergebnisse sind in fünf Gutachten dokumentiert, wobei der Zusammenfassende Bericht (IV) zur Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle¹³ einen Überblick über verschiedene Untersuchungsschritte vermittelt und insofern die Ergebnisse der vorangehenden drei Gutachten mit aufgreift. Für den zur vorliegenden Planung relevanten Ablagerungsbereich erfolgte im Weiteren eine Detailerkundung¹⁴, um verbesserte Kenntnisse über Lage und Ausdehnung zu erhalten sowie mögliche Belastungen des unterirdischen Wassers durch Stoffeinträge aus der Ablagerung zu erkunden.

Die Angaben des Zusammenfassenden Berichtes werden nachfolgend verkürzt wiedergegeben, im Weiteren werden die Ergebnisse der Detailerkundung zusammengefasst. Für die ausführliche Darstellung sei auf die jeweiligen Gutachten verwiesen.

Im Rahmen der ersten Untersuchungen wurden an 14 Punkten Rammkernsondierungen vorgenommen (maximale Endteufe 8,0 m) und Proben entnommen, an elf Punkten Proben aus den obersten 30 cm des Bodens entnommen und an sechs Punkten Grundwassermessstellen eingerichtet. Eine der Grundwassermessstellen wurde durch Vandalismus zerstört. An ausgewählten Proben wurden laboranalytische Untersuchungen durchgeführt. Bei der Entnahme der Bodenproben aus den Sondierbohrungen wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

An zehn Proben der Sondierungen wurden die Gehalte von PAK bestimmt, die Werte lagen überwiegend im Bereich der Prüfwerte oder Maßnahmenschwellenwerte gemäß LAWA-Empfehlungen. Die Analysen der Naphtalin-Gehalte ergaben Werte unterhalb der Maßnahmenschwellenwerte, wobei der Wert für eine von zwölf Proben im Bereich der Prüfwerte lag. Naphtalin wird unter den PAK eine Sonderstellung zugemessen, da es im Unterschied zu den übrigen, nur gering mobilen PAK besser wasserlöslich ist und deshalb eine mittlere Mobilität aufweist.

An sechs Proben der Sondierungen wurden die Gehalte von PCB analysiert, sie lagen bei fünf Proben im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte.

Im Ergebnis wurden auf zwei Abschnitten der westlichen Böschung der Sandkuhle vermutete Kontaminationsbereiche abgegrenzt, und zwar eine ca. 450 m² große Fläche im nördlichen Teil und eine ca. 1.350 m² große Fläche im südlichen Teil. Die Mächtigkeit der papierartigen, PAK-

¹² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, zuletzt recherchiert am 01.02.2015

¹³ Dr. Härig Umwelttechnik GmbH: Zusammenfassender Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle, Saphuser Straße in 26316 Varel – Dangast. Projektnummer 15130-4.2, Stand 17.12.2015

¹⁴ Dr. Härig Umwelttechnik GmbH: Nordseepark Dangast Altlastenerkundung BV Neubau von Ferienwohnungen Deichhörn – 2. Bauabschnitt in 26316 Varel-Dangast. 20.04.2016

und PCB-haltigen Abfälle wird mit bis zu 3,6 m angegeben. Das Volumen der beiden Bereiche zusammen wird mit rd. 4.400 m³ abgeschätzt, die Masse mit rd. 6.600 t. Der nördliche Kontaminationsbereich liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, der südliche Kontaminationsbereich liegt südlich außerhalb.

Die Untersuchung oberflächennaher Bodenschichten ergab keine Hinweise auf organische Schadstoffe. Die Schwermetall-Gehalte waren an zwei Rammkernsondierungen aus dem südlichen Kontaminationsbereich leicht erhöht.

Die chemischen Untersuchungen der Grundwasserproben zeigen, dass die Pegel im unmittelbaren Einflussbereich der südlichen Ablagerung durch Sickerwasser aus dem Ablagerungskörper beeinflusst werden. An einem Pegel wird der Geringfügigkeitsschwellenwert für den Summenparameter PAK überschritten, der Maßnahmenschwellenwert jedoch noch unterschritten.

Es wurde eine Numerische Modellierung zur Beurteilung der Grundwassergefährdung durchgeführt. Demnach sind die tatsächlichen Schadstofffrachten der Schadstoffe Naphthalin und Summe PAK16 sehr viel kleiner als die noch zulässigen Frachten.

Im Rahmen der Detailerkundung wurde der Ablagerungsbereich im nordwestlichen Böschungsabschnitt mittels sieben weiterer Rammkernsondierungen (bis maximal 6 m Tiefe) und drei temporärer Grundwassermessstellen (einschließlich Bodenaufschlüsse) näher untersucht. An 11 Boden-/ Wasserproben wurden PCB chemisch untersucht, an 11 Boden-/ Wasserproben PAK.

Im Böschungsbereich wurde eine Auffüllung in einer Mächtigkeit von bis zu 4,20 m angetroffen. Die entnommenen Bodenproben waren organoleptisch unauffällig. Bei den chemischen Analysen wurden an den Proben aus der Ablagerungsschicht Stoffgehalte an PAK und PCB im Bereich der Prüfwerte, teilweise auch im Bereich der unteren Maßnahmenschwellenwerte (gemäß LAWA-Empfehlungen) ermittelt.

Die räumliche Ausdehnung des Ablagerungsbereichs wird im Rahmen der Detailerkundung mit einer Länge von ca. 70 m und einer Breite von ca. 15 m abgeschätzt (1.050 m²). Sie erstreckt sich dabei weiter in südliche Richtung als bisher angenommen. Die Mächtigkeit der Ablagerung beträgt im Mittel 1,30 m, so dass sich das Volumen dieser Ablagerung auf ca. 1.400 m³ beläuft. Die Masse wird mit ca. 2.100 t abgeschätzt.

Vier Rammkernsondierungen wurden im Abstand von ca. 6 m westlich der geplanten Bebauung ausgeführt. Alle hier entnommenen Bodenproben unterschreiten mindestens die Prüfwerte der LAWA-Empfehlungen, so dass hier der Altlastenverdacht als ausgeräumt gelten kann.

Drei temporäre Grundwassermesspegel wurden im Grundwasser-Abstrom der Ablagerung errichtet. Die Untersuchungsergebnisse der dort entnommenen Wasserproben zeigen keine oder nur eine sehr geringe Beeinflussung des Sickerwassers durch die Ablagerung. Für die Leitparameter PAK und PCB lagen die Stoffgehalte unterhalb der Nachweisgrenzen bzw. Geringfügigkeitsschwellenwerte.

Wasser

Die Grundwasserneubildung ist für das Gebiet mit rd. 200 - 250 mm pro Jahr angegeben und liegt somit im mittleren Bereich.¹⁵ Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der in Teilen vorhandenen Versiegelungen die Niederschlagsversickerung bereits eingeschränkt ist.

¹⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, zuletzt recherchiert am 15.03.2016

Bezüglich der chemischen Qualität des Grundwassers sei auf den vorstehenden Abschnitt Boden verwiesen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Klima/ Luft

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

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

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind bei den meisten relevanten Luftschadstoffen im Mittel nur geringe Immissionsbelastungen festgestellt.¹⁶

Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet ist im westlichen Abschnitt durch Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt, der nördliche Teil ist mit Dangasthaus und Kurmittelhaus bereits längerfristig bebaut. Der südliche Gebietsteil ist Teil einer öffentlich zugänglichen Grünfläche (Kurpark/ Sandkuhle) mit einem Wechsel von Gehölzbeständen, Rasenflächen und Sport- und Spielflächen. Zusammen mit den südlich anschließenden Teilen 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 und die nördlich und östlich des Plangebietes neu entstehende Bebauung unterbrochen.

Mensch

Wohnnutzungen oder Ferienwohnnutzungen sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Der Gebäudekomplex der ehemaligen Kurverwaltung wird u.a. zu Veranstaltungszwecken genutzt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt, wobei unmittelbar nördlich derzeit die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A vorbereitete Bebauung realisiert wird. Im Nordosten sind die Friesenhörn Nordsee-Kliniken samt Erweiterungsfläche, nördlich des Deichs das Dangaster Quellbad lokalisiert.

Die Freiflächen im südlichen Teil des Plangebietes stehen derzeit für Erholungsnutzungen zur Verfügung, sie sind öffentlich zugänglich und über das Wegesystem in die Umgebung eingebunden. Neben dem Wegesystem stellen ein Kinderspielplatz und der teilweise innerhalb des Plangebietes gelegene Minigolfplatz Einrichtungen der Erholungsnutzung dar.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht bekannt. Zwar sind aus der Umgebung des Plangebietes einige mittelalterliche archäologische Fundplätze bekannt; da innerhalb des Plangebietes jedoch auf großen Teilflächen ein Sandabbau erfolgt ist und weitere Teilflächen bereits bebaut sind, wird das Vorhandensein unbeeinträchtigter Bodendenkmale als unwahrscheinlich eingestuft.

¹⁶ Auswertung Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN), Station Elbmündung bei Wehldorf

Als sonstige Sachgüter sind der Gebäudebestand (Dangasthaus, Kurmittelhaus), die vorhandenen Erschließungseinrichtungen und die Erholungsinfrastruktur zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Veränderungen könnten sich vor allem hinsichtlich der Nutzung, Gestaltung und Pflegeintensität der Freiflächen ergeben. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich dabei aus den bisher rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 Teil A und Nr. 61 Teil B.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist insbesondere eine Umwandlung der teils gehölzreichen Grünflächen im zentralen und südlichen Plangebietsteil in baulich nutzbare Sondergebietsflächen und Erschließungsflächen hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant. Im westlichen und südwestlichen Teil entsprechen die künftigen Festsetzungen von Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzflächen weitgehend den Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts wie auch dem realisierten Bestand. Im nördlichen Abschnitt ist bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage „Deichhörn“ festgesetzt, die Flächen sind mit Dangast-Haus und Kurmittelhaus bebaut und weisen auch im Übrigen einen hohen Anteil befestigter Flächen auf.

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

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere oder biologische Vielfalt verursacht, da hier im Wesentlichen die bestehenden Nutzungsstrukturen fortgeschrieben werden.

Auch der bauliche Bestand des Dangast-Hauses (SO 4) soll erhalten bleiben und wird durch eine entsprechende Bauflächen-Festsetzung aufgegriffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tieren oder biologischer Vielfalt werden durch die Planung nicht vorbereitet. Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude sind jedoch die vorhandenen Mehlschwalben-Nester und das Mauersegler-Vorkommen zu berücksichtigen wie auch ggf. Fledermausquartiere (vgl. Ausführungen zum Artenschutz).

Zu den übrigen Bereichen wird nachfolgend eine detailliertere Betrachtung vorgenommen:

Biotop- und Nutzungsstrukturen: Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete 1 – 3 „Ferienwohnen und Wohnen“ einschließlich der privaten Straßenverkehrsflächen und Fuß- und Radwege werden neben dem Kurmittelhaus und einigen bereits versiegelten Flächen auch Freiflächen überplant. Diese sind teils durch Scherrasen, Ziergehölze, Spiel- und Sportflächen geprägt, weisen teils jedoch auch ältere Baumbestände auf.

Die Gehölze an der östlichen Böschung der Sandkuhle werden durch eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt vorgesehen (s. Kap. 2.4), so dass sich hier keine Änderungen im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. 61/ B ergeben. Auch einzelne weitere wertgebende Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes sowie mehrere Einzelbäume und Einzelsträucher können jedoch

nicht sinnvoll mit der geplanten baulichen Nutzung in Einklang gebracht werden und werden bei Umsetzung der Planung verloren gehen.

Die künftig im Gebiet vorhandenen Garten- bzw. Grünflächen werden in Teilen die im Gebiet aktuell vorhandenen Biotopfunktionen in ähnlicher Weise übernehmen. Dennoch werden bei Umsetzung der Planung durch die Verringerung vegetationsbewachsener Flächen und durch den Verlust von Gehölzbeständen erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen verursacht.

Brutvögel: Bei Umsetzung der Planung gehen Lebensräume verschiedener gehölz- und gebäudebrütender Vögel verloren. Ein Teil der Lebensraumfunktionen können künftig in den Garten- bzw. Grünflächen weiterhin erfüllt werden, insbesondere soweit siedlungstolerante ungefährdete Arten betroffen sind. Allerdings gehen mit den Altbaumbeständen am Minigolfplatz sowie mit dem Kurmittelhaus auch Niststätten gefährdeter Brutvogelarten verloren.

Der vermutete Nistbaum der Waldohreule, eine Kiefer im nördlichen Abschnitt des Minigolfplatzes, wird durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt. Allerdings lässt sich nicht hinreichend sicher prognostizieren, dass die Waldohreule den Brutplatz weiterhin besiedelt: Die Art nistet zwar auch in Einzelbäumen, bevorzugt jedoch Feldgehölze und Waldränder, also flächige Gehölzbestände. Da vorliegend zwar der vermutete Nistbaum erhalten wird, jedoch ein vollflächiger Erhalt der angrenzenden Gehölze nicht vorgesehen ist, kann die Beibehaltung des Nistplatzes nicht hinreichend sicher angenommen werden. Es kommt hinzu, dass die Waldohreule zwar eine hohe Reviertreue aufweist, jedoch auch naturgemäß innerhalb des Revieres nicht selten den Horst wechselt. Die Art baut keine eigenen Nester, sondern nutzt die Nester anderer Arten (z.B. Krähen, Tauben). Da solche Nester oftmals nach ein bis zwei Jahren verfallen, kommt es auch ohne sonstige Beeinträchtigungen zu Nistplatz-Verlagerungen innerhalb eines Revieres. Deshalb wird vorsorglich von einem Verlust des Waldohreulen-Nistplatzes ausgegangen, auch wenn der vermutete Nistbaum erhalten wird.

Neben dem Verlust der Niststätten erfahren die betroffenen Brutvogelarten zudem Funktionsminderungen in Teilflächen der unmittelbar umliegenden Nahrungshabitate. Diese Betroffenheiten werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung gewertet.

Fledermäuse: Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da im Plangebiet keine Wochenstuben-Quartiere und keine Nahrungshabitate von besonderer Bedeutung festgestellt wurden und da eine gewisse Funktion als Nahrungshabitat auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein wird. Ggf. können durch den Abriss des Kurmittelhauses sporadisch genutzte Einzelquartiere oder Balzquartiere der Rauhaufledermaus betroffen sein. Diese Auswirkungen werden jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da ein Ausweichen im räumlichen Zusammenhang mit hinreichender Wahrscheinlichkeit möglich ist.

Lurche: Das Laichgewässer der festgestellten Amphibien ist durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes einen wichtigen Landlebensraum der Amphibien darstellen. Insofern ist der Verlust dieser Habitatstrukturen auf ca. 2.500 m² mit erheblichen Beeinträchtigungen der festgestellten Amphibienarten, insbesondere der in hoher Zahl vorkommenden Erdkröte einzustufen. Weiterhin ist anzunehmen, dass im Rahmen der Baufeldfreimachung und Erdbaumaßnahmen Amphibien getötet oder verletzt werden. Auch hierdurch können erhebliche Beeinträchtigungen der Amphibienvorkommen verursacht werden.

Heuschrecken: Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da im Plangebiet keine besondere Bedeutung für Heuschrecken gegeben ist.

Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen: Die besonders wertgebenden Flächen auf der westlichen, sonnenexponierten Böschung der Sandgrube sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Allerdings gehen die Randbereiche des Spielplatzes (Teilfläche 2b des Fachgutachtens) bei Umsetzung der Planung verloren, denen ebenfalls eine gewisse Bedeutung für Wildbienen beigemessen wurde. Die Beeinträchtigung dieser Teilfläche von ca. 750 m² Größe wird als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Boden

Im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Wegeverbindung Am Alten Deich werden keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelungen vorbereitet, so dass hier keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu prognostizieren sind.

Im zentralen und südlichen Abschnitt des Plangebietes werden hingegen zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet. Hierdurch verlieren die betroffenen Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt, es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bodenbefestigungen beläuft sich auf rd. 3.824 m² (vgl. Kap. 2.4 des Umweltberichtes). Betroffen sind Böden ohne besondere Wertigkeiten.

Für die westliche Böschung der Sandkuhle haben sich in zwei Abschnitten Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen bestätigt, von denen der nördliche Abschnitt überwiegend im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans lokalisiert ist. Gemäß dem Zusammenfassenden Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle der Dr. Härig Umwelttechnik GmbH aus Varel (17.12.2015) und bestätigt durch die Detailerkundung (Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, 20.04.2016) bestehen folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Sanierung der Altablagerung durch Bodenvollaustausch (Ausbau, Transport und Entsorgung der belasteten Bodenschichten, Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden) oder
- Einkapselung/ oberflächige Versiegelung der belasteten Bodenschichten, um eine vertikale Durchströmung der Ablagerung zu verhindern oder
- Verbleib der Ablagerung entsprechend der geringfügigen Einstufung der Grundwasserbelastung durch das numerische Modell, in Kombination mit Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen sowie Überwachung der Grundwasserqualität.

Die festgestellten Schadstoffbelastungen stehen einer baulichen Nutzung des Plangebietes somit nicht dauerhaft entgegen. Auch die zur Entwicklung eines Insektenlebensraumes (s. Kap. 2.4 des Umweltberichtes) vorgesehene Kompensationsmaßnahme mit Einsaat einer Wildwiesenmischung wird sich nach Auskunft des Fachgutachters nicht nachteilig auswirken, da die Sickerrate, die vertikale Durchströmung der Altlast und damit der mögliche Schadstoffaustrag gegenüber dem Ist-Zustand verringert würden.¹⁷

Zum derzeitigen Planstand wurde seitens der Investoren die klare Absicht erklärt, die Altablagerung im Bereich des Bebauungsplanes auszubauen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.

¹⁷ mail Dr. Härig vom 08.06.2016

Wasser

Im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Wegeverbindung Am Alten Deich entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen im Wasserhaushalt.

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

Bezüglich der möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität wird auf die im vorstehenden Abschnitt Boden aufgeführten Angaben zum weiteren Umgang mit dem im Plangebiet festgestellten Kontaminationsbereich verwiesen. Gemäß der durchgeführten Detailerkundung (Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, 20.04.2016) weist das Grundwasser im Abstrom der Ablagerung für die Leitparameter PAK und PCB Stoffgehalte unterhalb von Nachweisgrenzen bzw. Geringfügigkeitsschwellenwerten auf, so dass Nutzungsbeschränkungen für entnommenes Grundwasser (z.B. für Gartenzwecke) selbst bei Verbleib der Ablagerung nicht erforderlich wären.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Klima/ Luft

Im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Wegeverbindung Am Alten Deich werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimahaushalt oder die Luftqualität vorbereitet.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Landschafts-/ Ortsbild

Im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Wegeverbindung Am Alten Deich werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorbereitet.

Die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten südlich der Wegeverbindung am Alten Deich und der damit einhergehende abschnittsweise Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche stellen hingegen eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Mensch

Für die künftig zulässigen Ferienwohn- und Wohnnutzungen können sich Lärmbelastungen aus dem Betrieb des nördlich gelegenen Kursaals ergeben. Hier sind allerdings Maßnahmen zur Herstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit möglich (vgl. Teil I der Begründung). Diese sollen im Rahmen eines Bebauungsplans für die dortigen Flächen getroffen werden.

Relevante Verkehrslärm-Belastungen werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 B nicht prognostiziert.

Bei Umsetzung der Planung gehen im südlichen Abschnitt des Plangebietes in begrenztem Umfang öffentliche Grünflächen verloren, die derzeit als Parkanlage gestaltet sind. Einbezogen ist auch ein Kinderspielplatz sowie Teilflächen einer Minigolfanlage. Allerdings bleiben in Dangast hinreichend alternative Erholungsangebote bestehen.

Die fuß- und radläufige Wegeverbindung Am Alten Deich wird weiterhin bestehen bleiben und wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Auch die Durchgängigkeit des Gebietes in Nord-Süd-Ausrichtung wird durch Fuß- und Radwege weiterhin gegeben sein. Somit entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Erholungsnutzungen.

Für die westliche Böschung der Sandkuhle haben sich in zwei Bereichen die Hinweise auf Bodenkontaminationen bestätigt. Von diesen liegt ein Bereich überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Die festgestellten Schadstoffbelastungen stehen einer baulichen Nutzung des Plangebietes gemäß den Ergebnissen der zusammenfassenden Altlastenuntersuchung nicht dauerhaft entgegen.

Grundsätzlich bestehen verschiedene Handlungsmöglichkeiten zum weiteren Umgang mit der Ablagerung (Sanierung durch Bodenvollaustausch, Einkapselung/ oberflächige Versiegelung oder unveränderter Verbleib unter Berücksichtigung bestimmter Maßgaben). Zum derzeitigen Planstand wurde seitens der Investoren die klare Absicht erklärt, die Altablagerung im Bereich des Bebauungsplanes auszubauen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

Das Kurmittelhaus wird bei Umsetzung der Planung nicht bestehen bleiben. Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind durch den Rückbau jedoch nicht zu prognostizieren.

2.4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen

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

Darüber hinaus werden folgende Regelungen zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen:

- Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dabei erfolgen abgestufte Höhenfestsetzungen, welche im nördlichen und östlichen Abschnitt des Gebietes größere Gebäudehöhen ermöglichen als im südwestlichen Abschnitt (Firsthöhen: SO1 – 11,60 m, SO4 – 11,00 m, SO2 – 10,50 m, SO3 – 9,00 m). Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden durch Regelungen zur Geschossigkeit (im SO1 maximal drei Vollgeschosse, in SO2, SO3 und SO4 maximal zwei Vollgeschosse) ergänzt.

- Die zulässige Höhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen wird ebenfalls begrenzt (Traufhöhe 2,50 m, Firsthöhe 3,50 m).
- Die innerhalb der Sondergebiete zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl zuzüglich der zulässigen Überschreitung wie folgt begrenzt:

	GRZ	zzgl. Überschreitung	zulässiger Versiegelungsgrad
SO1	0,4	0,2	60 %
SO2	0,3	0,15	45 %
SO3	0,25	0,125	37,5 %
SO4	0,5	0,25	75 %

- Im Bereich der östlichen Böschung der Sandkuhle wird der dortige Gehölzbestand durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Festsetzung zum Erhalt der Gehölze gesichert.
- Zusätzlich werden vier Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, insbesondere der vermutete Brutbaum der Waldohreule sowie zwei markante Kiefern nahe der östlichen Böschung der Sandkuhle.
- Weiterhin wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass pro 10 neu angelegte Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Durch diese Festsetzung wird ebenfalls auf die Sicherung eines gewissen Gehölzanteils im Plangebiet hingewirkt. Sofern die Anpflanzungen nicht im Bereich der Stellplatzflächen vorgenommen werden, können sie beispielsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete erfolgen und hier zur Gestaltung von Garten- und sonstigen Freiflächen beitragen. Auch im Bereich der Verkehrsflächen bestehen Spielräume für Grünflächen mit Baumpflanzungen. Zudem können Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen organisiert werden mit Ausnahme der Pflanzflächen für Sträucher und des Insektenlebensraumes.

Weitere Maßnahmen werden nicht durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, werden jedoch ergänzend vorgesehen und vertraglich geregelt:

- Zum derzeitigen Planstand wurde seitens der Investoren die klare Absicht erklärt, die Altablagerung im Bereich des Bebauungsplanes auszubauen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.
- Um die bauzeitlichen Beeinträchtigungen von Amphibien zu minimieren, sollen die erforderlichen Gehölzfällungen im Bereich nördlich des Minigolfplatzes während der Wintermonate erfolgen, die Rodung der Stubben jedoch erst im Frühjahr, wenn die Amphibien aus den Winterlebensräumen in das Laichgewässer abgewandert sind.

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 Biotoptypen, Tiere (Brutvögel, Lurche, Wildbienen und Grabwespen), Boden sowie Landschaftsbild vorbereitet, die erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen. Soweit diese nicht durch die vorstehend benannten Maßnahmen vermieden oder plangebietsintern kompensiert werden können, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt:

Eine Teilfläche im Südwesten des Plangeltungsbereichs wird als **Insektenlebensraum** entwickelt. Die 652 m² große Fläche wird zu einer blühpflanzenreichen Wiese mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen entwickelt. Durch textliche Festsetzung werden die umzusetzenden Maßnahmen wie folgt definiert:

- Zur Herrichtung der Fläche ist der bestehende Baum- und Strauchbewuchs 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 ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd jeden Jahres darf nicht vor Juli erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Fläche ist in größeren Anteilen überlagert mit der bekannten Altablagerung. Allerdings ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, hier eine Sanierung durch Ausbau der belasteten Bodenschichten und Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden vorzunehmen. Um diese Sanierungsmaßnahme zu ermöglichen, wird in der textlichen Festsetzung klarstellend formuliert, dass der Abtrag von Bodenmaterial zum Zwecke der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen sowie die Wiederverfüllung mit unbelastetem, sandigem Bodenmaterial zulässig sind.

Weiterhin werden im Plangebiet sowohl geeignete öffentliche Grünflächen als auch Teilbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete mit einem Anpflanzgebot belegt, um **Ersatzlebensräume für gehölzbrütende Singvögel** zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen, die zusammen eine Größe von 760 m² aufweisen, 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 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Falsche Hundsrose	<i>Rosa subcanina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die Straucharten-Auswahl orientiert sich an den Habitatansprüchen der im Plangebiet betroffenen 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.

Darüber hinaus ist vorgesehen, teils innerhalb des Plangebietes und teils in der unmittelbaren Umgebung Ersatzniststätten für die Vogelarten Rauchschwalbe, Mauersegler und Waldohreule zu installieren. Auch hier erfolgt eine vertragliche Regelung über die Umsetzung der Maßnahmen. Zu den einzelnen Arten ist folgendes auszuführen¹⁸:

- **Rauchschwalbe:** Es ist vorgesehen, als Ersatz für die drei durch die Überplanung des Kurmittelhauses betroffenen Niststätten der Rauchschwalbe insgesamt sechs künstliche Nisthilfen an geeigneten Stellen am Dangasthaus und/ oder am Kursaal anzubringen. Dabei werden Halbschalen-Kunstnester von ca. 16 cm Durchmesser vorgesehen. Die Kunstnester sollten so angebracht werden, dass ihre Oberkante ca. 5 – 10 cm Abstand zum Dachvorsprung aufweist. Die Nisthilfen sollten einige Meter Abstand zu einander bzw. zu vorhandenen Rauchschwalbennestern aufweisen. Unterhalb der Nisthilfen können Kotbretter angebracht werden, diese sollten jedoch einen Abstand von mindestens 60 cm zu den Nestern aufweisen, damit Marder o.ä. das Nest nicht erreichen können.

Die Rauchschwalbe wurde bei den durchgeführten Brutvogel-Erfassungen ausschließlich am Kurmittelhaus kartiert. Allerdings weisen sowohl Dangasthaus als auch Kursaal vergleichbare Habitatstrukturen (insbesondere Dachvorsprünge) auf, so dass auch hier eine gute Wirkungsprognose besteht. Zudem ist bekannt, dass die Rauchschwalbe künstliche Nisthilfen gut annimmt. Die Wirkungsprognose der hier vorgesehenen Maßnahmen wird zudem dadurch erhöht, dass ein enger räumlicher Zusammenhang zu den betroffenen Niststätten gegeben ist und dass je betroffene Niststätte zwei Ersatz-Niststätten vorgesehen werden.

- **Mauersegler:** Für das betroffene Brutvorkommen des Mauerseglers werden zwei artspezifisch gestaltete Nistkästen vorgesehen. Am Dangasthaus wurde bereits ein Brutvorkommen des Mauerseglers festgestellt. Da es sich um eine koloniebrütende Art handelt,

¹⁸ vgl. auch Runge, H., Simon, M. & Widdig, T. (2009): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.).- Hannover, Marburg.

kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass hier angebrachte art-spezifische Nisthilfen angenommen werden. Die Nistkästen sollten in mindestens sechs Metern Höhe in geschützten Wandbereichen angebracht werden, nach Möglichkeit nahe bei einander. Auf einen freien An- und Abflug sowie einen freien Flugraum unter den Nistkästen ist ebenfalls zu achten.

Auch für diese Maßnahme besteht eine gute Wirkungsprognose, da der Mauersegler künstliche Nisthilfen gut annimmt, da ein enger räumlicher Zusammenhang mit dem betroffenen Vorkommen gegeben ist und da für eine betroffene Niststätte zwei Ersatz-Niststätten vorgesehen werden.

- **Waldohreule:** Der vermutete Nistbaum der Waldohreule, eine Kiefer im nördlichen Abschnitt des Minigolfplatzes, wird durch die vorliegende Planung zwar zum Erhalt festgesetzt; allerdings lässt sich nicht hinreichend sicher davon ausgehen, dass die Waldohreule den Brutplatz weiterhin besiedelt: Die Art nistet zwar auch in Einzelbäumen, bevorzugt jedoch Feldgehölze und Waldränder, also flächige Gehölzbestände. Da vorliegend zwar der vermutete Nistbaum erhalten wird, jedoch ein vollflächiger Erhalt der angrenzenden Gehölze nicht vorgesehen ist, kann die Beibehaltung des Nistplatzes nicht hinreichend sicher angenommen werden. Es kommt hinzu, dass die Waldohreule zwar eine hohe Reviertreue aufweist, jedoch auch naturgemäß innerhalb des Revieres nicht selten den Horst wechselt. Die Art baut keine eigenen Nester, sondern nutzt die Nester anderer Arten (z.B. Krähen, Tauben). Da solche Nester oftmals nach ein bis zwei Jahren verfallen, kommt es auch ohne sonstige Beeinträchtigungen zu Nistplatz-Verlagerungen innerhalb eines Revieres.

Vor diesem Hintergrund wird für die Waldohreule ebenfalls eine Installation künstlicher Nisthilfen vorgesehen. Geeignete Strukturen finden sich z.B. mit einer Kieferngruppe im östlichen Teil des Plangebietes und mit den Altbaumbeständen randlich des südlichen Abschnitts der Sandkuhle.

Als Kunstnester kommen Weiden- oder Plastikkörbe (mit Löchern im Boden) mit einem Durchmesser von ca. 30 cm in Betracht. Diese können mit Reisig, altem Gras o.ä. ausgepolstert werden. Die Kunstnester sollten im oberen Drittel stabiler, Deckung bietender Bäumen in mehr als 5 m Höhe windfest angebracht werden. Von einer Seite muss ein freier Anflug gegeben sein, von oben und den übrigen Seiten sollte der Horst durch Zweige geschützt sein Grundsätzlich sind Gehölze ab schwachem Baumholz (Brusthöhendurchmesser über 20 cm) geeignet. Dabei sind Kiefer oder Fichte besonders gut geeignet.

Aus den bereits beim Mauersegler genannten Gründen besteht auch für die Waldohreule eine gute Wirkungsprognose der vorgesehenen Maßnahmen, sollte das Brutpaar den bisherigen Brutplatz aufgeben.

Um festzustellen, in welchem Umfang zusätzlich zu den innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs festgesetzten bzw. vertraglich geregelten Maßnahmen externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, wird nachfolgend eine Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags¹⁹ vorgenommen. Hierbei wird zunächst die Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand anhand der betroffenen Biotoptypen (Flächengröße x Biotopwertigkeit) bilanziert. In einem zweiten Schritt wird die Flächenwertigkeit für den Zustand nach Realisierung der Planung prognostiziert. Aus der Differenz der Flächenwertigkeiten ergibt sich der Kompensationsbedarf,

¹⁹ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover 2013

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. Größere Teilflächen im westlichen, südwestlichen und nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind bereits durch Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Dangast-Haus, Kurmittelhaus und die umliegenden vorwiegend versiegelten Freiflächen in Anspruch genommen. Diese Bereiche werden in die folgende Eingriffsbilanzierung ohne Wertung (o.W.) eingestellt, da hier keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen vorbereitet werden.

Die eingriffsrelevant betroffenen Teilflächen im zentralen und südlichen Abschnitt des vorliegenden Bebauungsplans sind bisher überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eingelagert sind Wanderwege und die Kleingolfanlage. Da die Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage einen deutlichen Gestaltungsspielraum zulässt, werden vorliegend die aktuell ausgeprägten Biotopstrukturen in die Bewertung des aktuellen Zustands mit einbezogen. Hierdurch kann die derzeitige Gestaltung der Grünfläche mit umfangreichen Gehölzen sowie Wegen besser abgebildet werden als durch eine pauschalisierende Bewertung als Grünfläche.

Wertigkeit im aktuellen Zustand

betroffener Biotoptyp²⁰	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
nicht eingriffsrelevante Teilflächen	o.W.	10.955 m ²	o.W.
<i>öffentliche Grünfläche/ Kurpark incl. Wegen und Kleingolf, davon:</i>		10.131 m ²	
Zierhecken u.ä. (BZH)	2	281 m ²	562 WE
Einzelbäume, Baumbestände, Siedlungs-/ Feldgehölz (HBE, HBA, HSE/ HN)	3	3.899 m ²	11.697 WE
Spielplatz, Minigolf (PSZ)	1	1.639 m ²	1.639 WE
Scherrasen (GR)	1	3.215 m ²	3.215 WE
Wege, Parkplätze und sonstige befestigte Flächen (OFZ, OVP, OVW)	0	1.097 m ²	0 WE
gesamt		21.086 m²	17.113 WE

²⁰ jeweils in Klammern angegeben ist der Biotoptyp gemäß Kartieranleitung (vgl. Bestandsplan Biotoptypen)

Die für den aktuellen Zustand anzusetzende Flächenwertigkeit beläuft sich somit auf **17.113 Werteinheiten** gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

Wertigkeit im Plan-Zustand

Biotop/ Nutzungstyp	Wertstufe	betroffene Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
nicht eingriffsrelevante Teilflächen	o.W.	10.955 m ²	o.W.
<i>Festsetzungen in den übrigen Teilflächen</i>			
Verkehrsflächen (private Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege)	0	1.986 m ²	0 WE
öffentliche Grünfläche Insektenlebensraum	3	652 m ²	1.956 WE
öffentliche Grünfläche Pflanzgebot	3	201 m ²	603 WE
private Grünfläche Gehölzerhalt	3	511 m ²	1.533 WE
<i>Sondergebiet SO2, davon:</i>		4.288 m ²	
maximal versiegelt 45 %	0	1.930 m ²	0 WE
Garten-/ Grünflächen	1	2.358 m ²	2.358 WE
<i>Sondergebiet SO3, davon:</i>		2.305 m ²	
maximal versiegelt 37,5 %	0	864 m ²	0 WE
Garten-/ Grünflächen	1	1.441 m ²	1.441 WE
<i>Sondergebiet SO4, davon:</i>		188 m ²	
maximal versiegelt 75 %	0	141 m ²	0 WE
Garten-/ Grünflächen	1	47 m ²	47 WE
gesamt		21.086 m²	7.938 WE

Bei Umsetzung der Planung verbleibt eine Flächenwertigkeit von 7.938 Werteinheiten. Somit beläuft sich das Biototypen-bezogen ermittelte Kompensationsdefizit auf **9.175 Werteinheiten**. In entsprechendem Umfang ist eine Aufwertung auf einer externen Kompensationsfläche vorzunehmen.

Da vorliegend verschiedene wertgebende Tiervorkommen erheblich betroffen sind, ist neben der Biototypen-bezogenen Bilanzierung zudem eine funktionale Betrachtung erforderlich. Nach den näheren Ausführungen in Kap. 2.3 sind folgende eingriffsrelevante Auswirkungen zu berücksichtigen:

- *gehölzbrütende Vogelarten*: Mit dem Gehölzbestand am Minigolfplatz gehen Niststätten gehölzbrütender Vogelarten verloren. Ausweichräume bestehen zunächst noch mit den umfangreichen Gehölzbeständen im südlichen Abschnitt der Sandkuhle. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Gehölzpflanzungen vorgesehen. Dabei werden mit den Vorgaben für die Anpflanzung von Gebüsch gezielt die Habitatanforderungen der betroffenen Arten aufgegriffen.
- *Waldohreule*: Der Nistplatz eines Brutpaares wird ggf. infolge der Umnutzung der umgebenden Flächen aufgegeben. Da die Art auch künstliche Nisthilfen annimmt, ist eine funktionale Kompensation durch die vorgesehene Installation von zwei Ersatz-Niststätten im unmittelbaren Umfeld möglich. Externe Kompensationsmaßnahmen werden darüber hinausgehend nicht erforderlich.
- *Rauchschwalbe*: Drei Niststätten sind direkt betroffen. Auch für diese Art ist jedoch eine funktionale Kompensation durch künstliche Nisthilfen möglich und im unmittelbaren räumlichen Umfeld vorgesehen. Die Eingriffsfolgen sind hierdurch ausreichend kompensiert.
- *Lurche (insbesondere Erdkröte)*: Bei Umsetzung der Planung sind die flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes in einem Umfang von rd. 2.850 m² betroffen, die somit als Landlebensraum für die Amphibienvorkommen des südlich gelegenen Kleingewässers nicht mehr zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden zusätzliche Pflanzflächen im Umfang von 760 m² festgesetzt. Die umfangreichen Gehölzbestände im südlichen Abschnitt stehen zunächst noch als Ausweich-Lebensräume zur Verfügung. Da mittelfristig auch eine Bebauung des südlichen Abschnitts der Sandkuhle vorgesehen ist und dann voraussichtlich eine Umsiedelung der dortigen Amphibienvorkommen erfolgen wird, werden vorliegend keine weiteren Gehölzpflanzungen im Umfeld des Kleingewässers vorgesehen.
- *Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen*: Zum Ausgleich der betroffenen Lebensraumfunktionen für diese Artengruppe wird die Neuanlage geeigneter Habitatstrukturen mit sandigen Substraten und schütterer Vegetation in sonnenexponierter Lage auf 652 m² vorgesehen. Mit den im Umfeld vorgesehenen Gebüschpflanzungen im Umfang von 760 m² wird zugleich auf die Entwicklung zusätzlicher Pollen- und Nektarquellen hingewirkt. Die Betroffenheit des Insektenlebensraumes von ca. 750 m² Größe randlich des Spielplatzes kann damit funktional kompensiert werden.

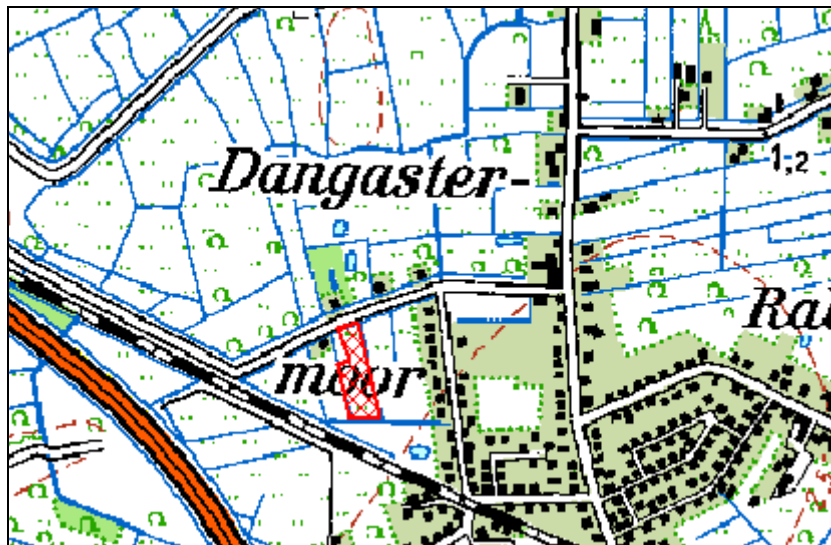
Maßnahmen zur externen Kompensation

Externe Kompensationsmaßnahmen sind in zwei Bereichen vorgesehen. Diese werden nachfolgend dargestellt.

Fläche 1: Tangermoorweg

Die Kompensation von Eingriffsfolgen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A „Deichhörn-Nord“ erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor. Aus der Maßnahme besteht ein Restwert in Höhe von 845 Werteinheiten, die für die vorliegende Planung eingestellt werden sollen.

Die Maßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 112/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land umgesetzt. Die Lage der Fläche ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



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

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

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

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

- bei Weidenutzung oder Mähweidenutzung maximal zwei Großvieheinheiten je Hektar, keine Portionsweide
- bei Wiesen- oder Mähweidenutzung keine Mahd vor dem 15. Juni jeden Jahres.
- Abweichungen der Nutzungsaufgaben sollen mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig sein.

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

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

Wertigkeit im aktuellen Zustand

Biotoptyp ²¹	Wertstufe	Flächengröße ²²	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
nicht standortgerechte Gehölzpflanzung (HP) im Norden	2	1.347 m ²	2.694 WE
sonstige Gehölzkultur (EB) im Süden	1	4.030 m ²	4.030 WE
sonstiges mageres Nassgrünland (GNW)	5	11.400 m ²	57.000 WE
gesamt		16.777 m²	63.724 WE

Wertigkeit im Planzustand

Biotoptyp	Wertstufe	Flächengröße	Flächenwertigkeit (WE – Werteinheiten)
extensiv genutztes Grünland mit Tendenz zu sonstigem magerem Nassgrünland (GEM/ GNW)	3 - 4	5.377 m ²	18.820 WE
sonstiges mageres Nassgrünland (GNW)	5	11.400 m ²	57.000 WE
gesamt		16.777 m²	75.820 WE

²¹ jeweils in Klammern angegeben ist der Biotoptyp gemäß Kartieranleitung (vgl. Bestandsplan Biotoptypen)

²² Die Flächengrößen sind gemäß den Angaben aus dem Biotopkataster des Landkreises Friesland angepasst.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist rechnerisch eine Aufwertung um 12.096 Werteinheiten zu erzielen. Hiervon sind bereits 11.251 Werteinheiten dem Bebauungsplan Nr. 212 A zugeordnet. Es verbleiben 845 Werteinheiten, die dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 212 B zugeordnet werden sollen.

Hinsichtlich der funktionalen Eignung der Maßnahme ist zunächst festzustellen, dass sich die externe Kompensationsfläche als Hochmoorfläche hinsichtlich der Standortbedingungen deutlich von der auf einer Geestnase gelegenen Eingriffsfläche unterscheidet. Zudem weist die Fläche mit rd. 3,8 km eine deutliche Entfernung vom Eingriffsraum auf. Allerdings sind im Plangebiet in Teilen gestaltete Grünflächen mit Scherrasen und angepflanzten Gehölzen ohne besondere geesttypische Ausprägung betroffen. In Teilen sind zwar auch besondere funktionale Anforderungen zu berücksichtigen, die insbesondere aus den betroffenen Tiervorkommen von Waldohreule, Rauchschwalbe, Lurchen (insbesondere Erdkröte) sowie Wildbienen, Grabwespen und weiteren Stechimmen resultieren. Diese sind jedoch bereits durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarem räumlichen Umfeld aufgegriffen.

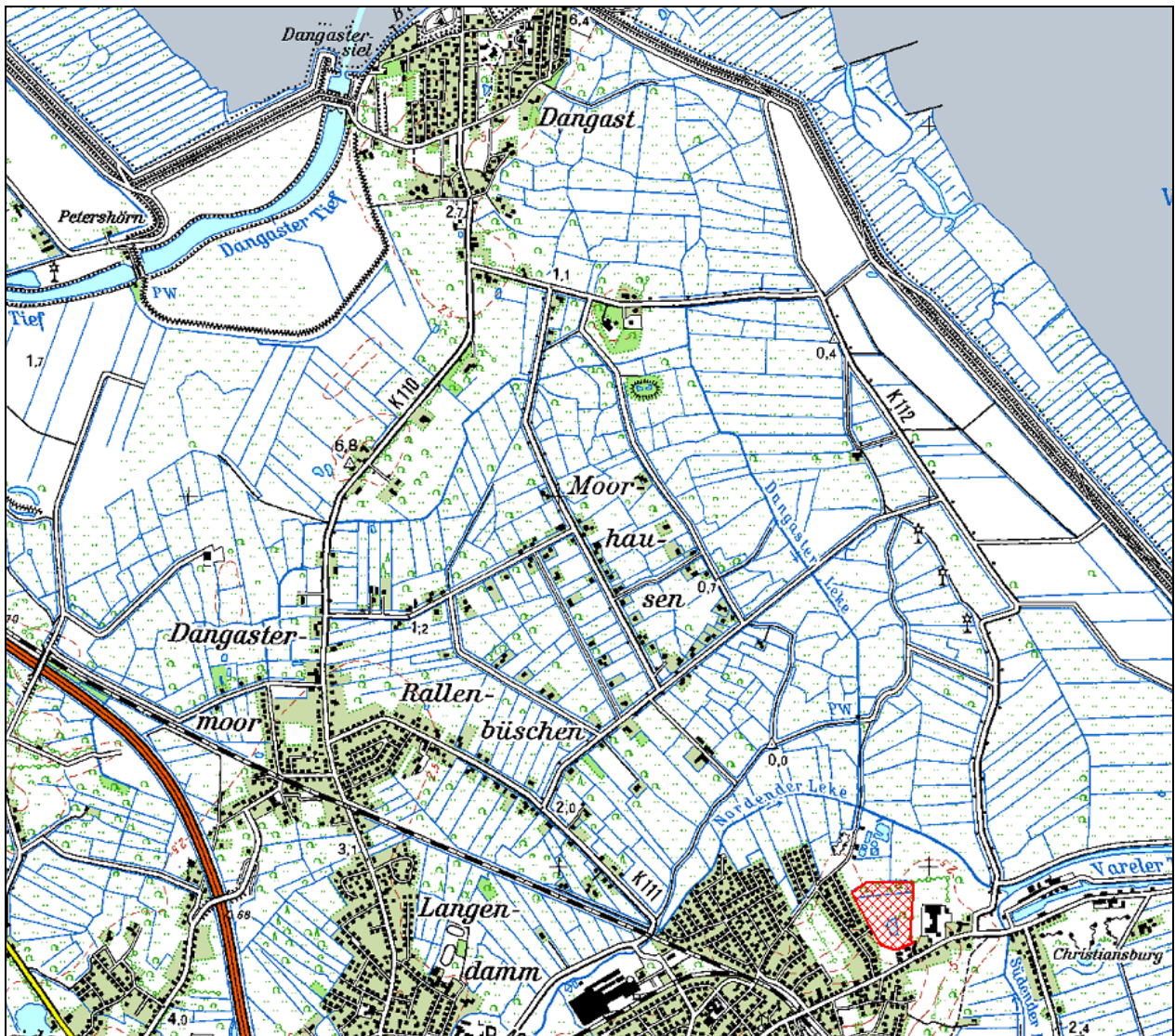
Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die Biotoptypen-Wertigkeit erhöht, es werden standortfremde Ziergehölze entfernt und eine naturraumtypische extensive Dauergrünlandnutzung vorgesehen. Durch die unebene Gestaltung der Bodenoberfläche wird auf eine Niederschlagsrückhaltung hingewirkt. Die vorgesehenen Nutzungsauflagen tragen dazu bei, bewirtschaftungsbedingte Einwirkungen auf den Boden zu reduzieren und optimieren zugleich die Habitatqualität für naturraumtypische Brutvogelarten.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände werden die vorgesehenen Maßnahmen trotz der räumlich-funktionalen Unterschiede zur Eingriffsfläche als geeignet angesehen, einen Teil des Biotoptypen-bezogen ermittelten Kompensationsdefizits auszugleichen. Von dem ermittelten Bedarf in Höhe von 9.175 Werteinheiten verbleibt nach Abzug der verfügbaren 845 Werteinheiten ein Bedarf in Höhe von 8.330 Werteinheiten.

Fläche 2: Kompensationspool Alte Sielweide/ Rabenteich

Der verbleibende Kompensationsbedarf 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 sind als Ausgleichsflächen bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um das verbleibende Wertpunktdefizit der vorliegenden Planung zu kompensieren.

Die Lage des Flächenpools ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Die Entfernung zum Eingriffsbereich beträgt knapp 5 km.



Lage des Flächenpools Alte Sielweide/ Rabenteich (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 Nutzungsintensivierung, 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 Nutzungsintensivierung 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 und in Teilen erfolgten Sandabbau geprägt (vgl. Kap. 2.1 des Umweltberichtes), während im Flächenpool Pseudogley-Böden anstehen. Da jedoch sowohl Eingriffsfläche als auch Flächenpool einen engen räumlichen Zusammenhang mit Siedlungsflächen aufweisen und da insbesondere auch die eingriffsseitigen Betroffenheiten von Amphibien-Landlebensräumen funktional im Flächenpool abgedeckt sind, wird die vorgesehene Kompensation als funktional geeignet eingestuft.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 8.330 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

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

- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Juli 2013),
- Avifaunistischer Fachbeitrag für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2013),
- Fledermauskundlicher Fachbeitrag für den Bereich der Sandkuhle Dangast und der Umgebung (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Dezember 2013),
- Faunistischer Fachbeitrag Heuschrecken und Lurche für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, August 2014),
- Faunistischer Bericht für Grabwespen (Hymenoptera, Sphecidae s.l.) für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Dezember 2013),
- Faunistischer Fachbeitrag Grabwespen und Wildbienen für den Bereich der Sandkuhle Dangast (Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Oktober 2014),
- Faunistisches Gutachten zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Varel - Amphibien – Ergänzende Untersuchungen 2015 (NWP Planungsgesellschaft mbH, 12.10.2015),
- Artenschutzrechtliche Prüfung von Gebäuden in Dangast auf das Vorkommen von Fledermäusen (Meyer & Rahmel Biologische Gutachten und Planungen, Juli 2015),

- Verkehrserhebung Dangast, Stadt Varel, Ingenieurbüro IST, Schortens, August 2013,
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens, Januar 2015,
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast, IST Schortens, Mai 2016,
- Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 30.01.2015,
- Schalltechnische Stellungnahme zum neuen Wohnbaukonzept im Bereich der Kuranlage Dangast „Deichhörn Süd“, itap Oldenburg, 03.06.2016
- Zusammenfassender Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle, Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, Varel, 17.12.2015,
- Nordseepark Dangast Altlastenerkundung BV Neubau von Ferienwohnungen Deichhörn – 2. Bauabschnitt in 26316 Varel-Dangast, Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, Varel, 20.04.2016.

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 Denkmalschutzbehörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland benachrichtigt.
- Die Stadt Varel wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast im Bereich des Kurmittelhauses und auf Flächen südlich der Straße Am Alten Deich eine Neubebauung für Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für Dauerwohnen zu ermöglichen sowie eine Umnutzung des Dangasthauses für diesen umliegenden Gebieten dienende Nutzungen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 2,11 ha großen Plangebiet auf rd. 1,11 ha Festsetzungen für Sonstige Sondergebiete „Ferienwohnen und Wohnen“, auf rd. 0,16 ha Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet „Serviceeinrichtungen/ Ferienwohnanlage“, auf rd. 0,17 ha Festsetzungen von Grünflächen sowie auf rd. 0,67 ha Festsetzungen von Verkehrsflächen getroffen.

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

Im aktuellen Zustand ist das Gebiet durch gehölzreiche Siedlungsbiotope geprägt. Der westliche und südwestliche Teil des Plangeltungsbereichs ist durch Verkehrs- und Parkplatzflächen geprägt, im nördlichen Abschnitt sind die Gebäude von Dangast-Haus und Kurmittelhaus vorhanden. Der südliche Abschnitt der Fläche stellt sich als Grünanlage (Kurpark) dar mit Scherrasenflächen, Wegen, Spiel- und Sportflächen (Minigolfplatz) und artenreichen, vorwiegend angepflanzten Baum- und Strauchbeständen unterschiedlichen Alters.

Unter den Brutvögeln wurden neben häufigen siedlungstoleranten, vorwiegend gehölzbrütenden Arten innerhalb des Plangebietes ein Brutplatz der Waldohreule am Minigolfplatz sowie drei Rauchschwalben-Nester am Kurmittelhaus nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Sporadisch genutzte Einzel- bzw. Balzquartiere lassen sich für den Gebäudebestand nicht vollständig ausschließen. Das Gebiet wird von einigen Fledermausarten 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, insbesondere die flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes. Unter den Heuschrecken wurde eine ungefährdete Art im Gebiet festgestellt, eine besondere Bedeutung des Plangebietes ist nicht gegeben. Die Untersuchung der Wildbienen und Grabwespen (sowie weiterer Stechimmen) ergab für die Randbereiche des Spielplatzes eine erhöhte Bedeutung.

An der westlichen Böschung der Sandkuhle wurde innerhalb des Plangeltungsbereichs eine Bodenkontamination aus papierartigen, PAK- und PCB-haltigen Abfällen festgestellt. Die Größe dieses Bereichs wird mit ca. 1.050 m² abgeschätzt.

Zusammen mit den südlich anschließenden Teilen des Kurparks ergibt sich eine nord-süd-ausgerichtete Zäsur innerhalb der bebauten Bereiche von Dangast. Allerdings ist die gliedernde Funktion im Ortsbild bereits durch die bestehende Bebauung im Bereich des Kurzentrums unterbrochen. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt. Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zunächst von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich dabei

aus den bisher rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 Teil A und Nr. 61 Teil B.

Bei Umsetzung der Planung ist insbesondere eine Umwandlung der teils gehölzreichen Grünflächen im zentralen und südlichen Plangebietsteil in baulich nutzbare Sondergebietsflächen und Erschließungsflächen hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant. Im westlichen und südwestlichen Teil entsprechen die künftigen Festsetzungen von Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzflächen weitgehend den Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts wie auch dem realisierten Bestand. Im nördlichen Abschnitt ist bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage „Deichhörn“ festgesetzt, die Flächen sind mit Dangast-Haus und Kurmittelhaus bebaut und weisen auch im Übrigen einen hohen Anteil befestigter Flächen auf.

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

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

Eine Teilfläche im Südwesten des Plangeltungsbereichs wird als Insektenlebensraum entwickelt. Hier werden die Beeinträchtigungen von Wildbienen, Grabwespen und weiteren Stechimmen intern kompensiert, welche durch die Überplanung der Spielplatz-Randbereiche verursacht werden. Die Fläche wird zu einer blühpflanzenreichen Wiese mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen entwickelt.

Zum weiteren Umgang mit der ermittelten Bodenkontamination bestehen grundsätzlich verschiedene Handlungsoptionen (Sanierung durch Bodenvollaustausch, Einkapselung/ oberflächige Versiegelung, Verbleib in Kombination mit Schutzabstand und Grundwasser-Überwachung). Seitens des Vorhabenträgers ist vorgesehen, hier eine Sanierung der Altablagerung durch Ausbau der belasteten Bodenschichten und Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden vorzunehmen.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein Teil der externen Eingriffskompensation erfolgt auf einer Fläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor, in Zusammenhang mit den externen Kompensationsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A. Der überwiegende Teil der externen Kompensation wird im Kompensationspool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ der Stadt Varel abgegolten. Hier werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung und zur Anlage von Blänken umgesetzt. Die damit verbundene Aufwertung von Natur und Landschaft wird anteilig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind auf Umsetzungsebene verschiedene bauzeitliche Vermeidungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Zudem sind für 3 Niststätten der Rauchschnalbe, 1 Niststätte des Mauerseglers und 1 Niststätte der Waldohreule im räumlich-funktionalen Zusammenhang geeignete Ausweich-Niststätten zu schaffen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen soll für Rauchschnalbe und Mauersegler an den Gebäuden von Dangasthaus und/ oder Kursaal und für die Waldohreule in Gehölzbeständen randlich der Sandkuhle erfolgen. Dabei wird je betroffener Niststätte die dop-

pelte Anzahl von Ausweich-Niststätten vorgesehen, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu optimieren.

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

Anlagen zu Teil B

Vorhaben- und Erschließungspläne

Beachten: Separate Anlagenblätter, im Papierausdruck der Beteiligung verkleinert auf DIN-A4 bzw. DIN-A3.

- Übersichtskarte Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B, M.: 1:1.000
- Lageplan Gesamt, M.: 1:500
- Lageplan 2. BA, M.: 1:500
- Übersicht Bestandsleitungen Ver- und Entsorgung, M.: 1:1.000
- Lageplan mit Abstandsflächen, M.: 1:200
- Ansichten, Schnitte, Grundrisse Häuser 6 bis 9 (4 Blätter), M.: 1:100
- Ansichten, Schnitte, Grundrisse Reihenhäuser, M.: 1:100
- Ansichten, Schnitte, Grundrisse Doppelhäuser + 1, M.: 1:100
- Stellplatznachweis