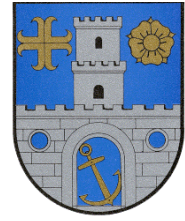


Stadt Varel



Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C

„Deichhörn-Mitte“



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

Entwurf zu öffentlichen Auslegung

Oktober 2018

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 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	5
3. VORHABENBESCHREIBUNG	6
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise	8
4.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.5 Geschossigkeit / Höhe der Gebäude	9
4.6 Straßenverkehrsflächen/ Stellplatzflächen.....	9
4.7 Grünfestsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	10
4.9 Sonstige Festsetzungen	11
4.10 Örtliche Bauvorschriften	11
4.11 Hinweise	12
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG	12
5.1 Relevante Abwägungsbelange.....	13
5.1.1 Raumordnerische Belange	13
5.1.2 Belange der Erschließung	14
5.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz	17
5.1.4 Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz.....	20
5.1.5 Belange der Wasserwirtschaft.....	21
5.1.6 Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft	22
5.1.7 Belange der Denkmalpflege und Archäologie.....	24
5.1.8 Besonnung.....	24
5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	30
5.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	30
5.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	31
5.2.3 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	32
5.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	32
6 ERGÄNZENDE ANGABEN	32
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	32
6.2 Ver- und Entsorgung	32
6.3 Auslegungszeitraum	33
6.4 Daten zum Verfahrensablauf.....	33
TEIL II: UMWELTBERICHT	34
1. EINLEITUNG	34
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	34
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	34
1.3 Belange des besonderen Artenschutzes	37

2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	39
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	51
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	55
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	55
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	56
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	56
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	56
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	58
	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT	59
	ANLAGEN ZU TEIL B VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN MIT ANLAGEN IN EINEM SEPARATEN PAPIER	63

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. 600.000 Übernachtungen (Tourismusstatistik Landkreis Friesland – Gästebuch 2015) 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 für den nunmehr 3. Bauabschnitt des Gesamtvorhabens weiterhin Bestand haben.

In den letzten Jahren wurden über zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne VHB 212 A und 212 B bereits sichtbar die ersten Abschnitte des Projektes realisiert.

Der im Gesamtkonzept ursprünglich nicht vorgesehene Totalabriss- bzw. Umbau des Kursaals wurde aufgrund von extremen bautechnischen Mängeln des alten Kursaals nun erforderlich. Aus diesem Grund wird für den zentralen Bereich ein weiterer Abschnitt der Ferienwohnanlage realisiert, der sich baulich und räumlich in das Gesamtkonzept einfügt. Es sind innerhalb eines neu errichteten Gebäudes 35 Ferienwohnungen in Form eines zentral organisierten Gebäudes vorgesehen. Im Erdgeschoss soll eine gastronomische Nutzung in Form eines Bistro das Angebot der Gesamtanlage ergänzen.

In diesem Zusammenhang wird die freiraumplanerische Gestaltung des Platzes vor dem eh. Kursaal in die Planung integriert, um einen frühzeitigen Ansatz und hochwertige Freiraumgestaltung realisieren zu können.

Im Anhang dieser Begründung werden die Vorhaben- und Erschließungspläne zum Vorhaben dieses Bauabschnittes beigefügt.

Die Stadt Varel unterstützt das Gesamtvorhaben, insbesondere auch die modifizierten baulichen Ansätze und stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C „Dangast-Mitte“ auf. Die planungsrechtliche Absicherung der gewünschten Ferienwohnnutzung erfolgt über § 11 (2) BauNVO.

2. Planungsrahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ umfasst die Flächen des ehemaligen Kursaals sowie die südlich davon liegenden Freiflächen. Im Norden grenzen die Gebäude 1 bis 5, im Osten und Süden die Gebäude 6 bis 9 sowie das Dangast-Haus 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 (2017)

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 und angrenzende Freiräume sind 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 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms vor. Ein Vorentwurf bzw. bereits formulierte und damit zu berücksichtigende Ziele der Raumordnung über den landwirtschaftlichen Fachbeitrag hinaus liegen bislang noch nicht vor.

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 Haupteinfahrstraße erreicht Dangast von Süden aus und wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.

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

Flächennutzungsplan, 23. Änderung

In der seit Ende 2015 rechtswirksamen Darstellung ist eine Sonderbaufläche dargestellt, die entsprechend den detailliert formulierten Nutzungen der Vorhabenbeschreibungen vorgegliedert ist, um diese verträglich miteinander realisieren zu können. Die geplanten Nutzungen Ferien-

wohnen, 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.

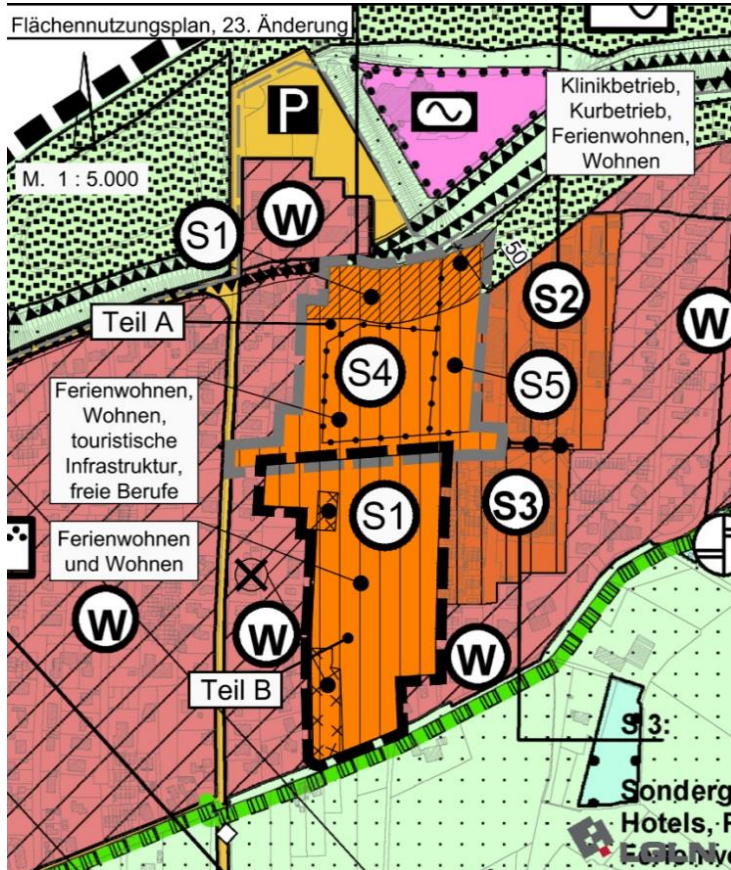


Abb.: 23. Änderung FNP, Teil A und Teil B (2016)

Bebauungsplan

Das bestehende verbindliche Planrecht für die Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C wird über den Bebauungsplan Nr. 61 A gebildet, der Festsetzungen für ein Sondergebiet Nordseekuranlage Deichhörn beinhaltet. Die bestehende Grundflächenzahl ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bei einer II-Geschossigkeit festgesetzt. Der südlich angrenzende Bereich der ehemaligen Sandkuhle ist als Parkanlage, darin integriert, eine Minigolfanlage, eine Tennisanlage sowie ein Teich, festgesetzt.

Die an den Geltungsbereich des VHB 212-C angrenzenden Flächen werden planungsrechtlich über die rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 212 A und 212 B abgesichert, die aufbauend auf einer Sonderbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes Sondergebiete für das Ferienwohnen und das Dauerwohnen festsetzen. Weiterhin werden öffentliche, private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und Grünflächen planerisch festgesetzt und neu geordnet.

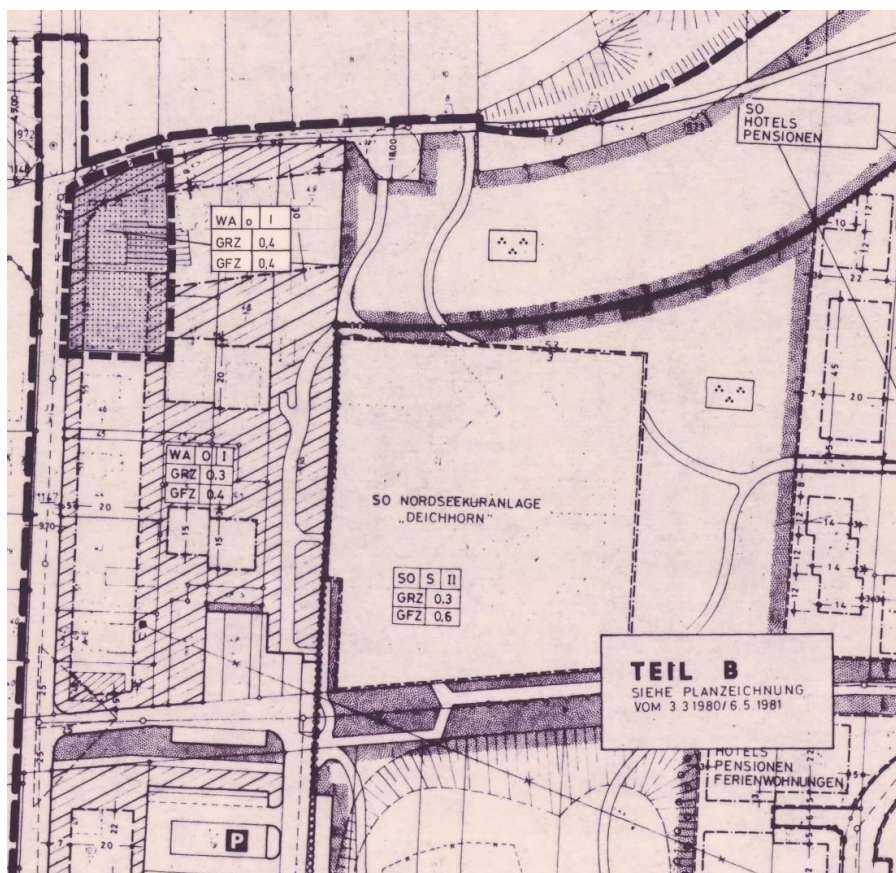


Abb.: Bebauungsplan Nr. 61A, Ausschnitt

2.4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet mit Teilbereich 1 befindet sich als zentraler Punkt inmitten des ehemaligen Kurparks und wird im Norden und Süden bereits durch die Neubauten der vorangegangenen beiden Bauabschnitte begrenzt. Der Platz vor dem ehemaligen Kursaal stellt sich als gepflasterte Fläche dar mit wenigen Gestaltungselementen (Brunnen, Stufen) und einem vereinzelt Gehölzbestand.

Teilbereich 2 erstreckt sich südlich hiervon und befindet sich entlang der oberen Böschungskante entlang der Saphuser Straße. In diesem Bereich finden sich einige naturnahe Gehölzbestände, die sich im Laufe der Jahre angesiedelt haben und frei entwickeln konnten.

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.

Die baulichen Strukturen in der Nachbarschaft der beiden Planbereiche 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 der Ferienwohnanlage wurden bereits grundsätzliche gestalterische Ansätze definiert. Der aktuelle 3. Bauabschnitt fügt sich hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung, der Fassadengestaltung sowie der Höhenentwicklung in die gestalterischen Ziele des Gesamtvorhabens der Ferienwohnanlage ein. Somit entsteht ein zusammenhängender dreigeschossiger Gebäudekörper für Ferienwohnungen, der sich in einem Winkel um den Platz herum anordnet, sh. Anlagenpläne. Auf die Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit der vorgelagerten Platzfläche wurde besonderen Wert gelegt.

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

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

Die Wohnungsgrößen des Abschnittes VHB 212 C liegt im Schnitt bei 40 – 60 m²

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

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

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

Die fußläufige Erreichbarkeit des Platzes bleibt bestehen. Seitens der Investoren und der Stadt Varel ist die öffentliche Nutzbarkeit der vorgelagerten Platzfläche als ein ausdrückliches Planungsziel zu berücksichtigen. Der Marktplatz ist ein bedeutender öffentlicher Raum im neuen Ferienpark Dangast - der Ort zum Sehen und Gesehen werden, zum Verweilen, zum Treffen

und ein Ort für kleinere Veranstaltungen. Thematisch werden die Assoziationen zu - Sand, Wellen, Inseln - als für den Ferienort prägende Gestaltungsmerkmale vorgeschlagen.

Der Marktplatz wird als fließender Raum interpretiert, er nimmt alle auf ihn und über ihn hinwegführenden Laufbeziehungen auf. Die Materialauswahl gliedert und gestaltet die Fläche. Die Einfassungen der angrenzenden privaten Gärten werden als Hecken ausgebildet und erhalten ebenfalls geschwungene, organische Linienführungen, die den öffentlichen Raum einfassen. Bänke und Bauminseln laden zum Verweilen ein. Die räumliche Mitte des Platzes bleibt jedoch frei und damit offen für alle Nutzungen und Veranstaltungen.

Die Stellplatzflächen für die Ferienwohnanlage, Teilbereich 2, sind über die Saphuser Straße anfahrbar. 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 öffentlichen Stellplatzfläche abgehängt und für den motorisierten Durchgangsverkehr mit einer Durchfahrtsperre 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.

Gemäß der städtebaulichen Entwurfsfassung (Januar 2018) müssen über die geplanten Bauabschnitte 241 Stellplätze im gesamten Plangebiet nachgewiesen werden. Für den 3. Bauabschnitt werden aktuell 11 Stellplätze für die Gastronomie und 35 Stellplätze für die Ferienwohnanlage veranschlagt, vgl. Abbildung Stellplatznachweis im Anhang zu dieser Begründung.

Die Zugänglichkeit der Ferienwohnanlage wird über eine Schrankenanlage im Einfahrtsbereich geregelt. So erhalten alle privaten Nutzer bzw. Eigentümer der Wohnungen eine Zugangsberechtigung für ihre zugeordneten Stellplätze. Die 11 Stellplätze für die Gäste der gastronomischen Nutzung werden südlich der Straße Am Alten Deich angeordnet. Die 11 öffentlichen Stellplätze werden im Tausch entlang der Saphuser Straße angeordnet und per Baulast der Stadt Varel zugeordnet.

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

Die Materialien der Straßenverkehrsflächen sind auf die umgebenden Bereiche abzustimmen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der erläuterten Zielsetzung werden differenzierte Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ 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 ergänzenden Anteil an gastronomischer Nutzung ist 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 und umfasst nicht die Ferienwohnungen.

Im Plangebiet sind entsprechend der Festsetzungen **Ferienwohnungen und Ferienappartements** für eine dauernde touristische Nutzung zulässig. 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.

Zur Ergänzung der Ferienwohnnutzung wird im Erdgeschoss des Gebäudes eine gastronomische Nutzung vorgesehen, die nach derzeitigem Sachstand als Bistronutzung mit einer schwerpunktmäßigen Auslastung und Ausrichtung auf die Ferienwohnnutzung betrieben werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 gewählt und entspricht somit den Vorgaben des Eckwertepapiers. Die planerisch zulässige Erhöhung der GRZ I um 50 % (GRZ II) für Nebenanlagen, Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze wird ebenfalls eingehalten.

4.3 Bauweise

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

4.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

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

Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und den formulierten städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines hochwertigen Ferienwohngebietes im Zentrum von Dangast sowie der Definition einer Raumkante um den Platz herum, ergibt sich die gewählte Gebäudeanordnung. In Ergänzung mit den Gebäuden 6 bis 9 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B) ergibt sich die städtebaulich gewünschte Formensprache der Baukörper um die Platzsituation.

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

4.5 Geschossigkeit / Höhe der Gebäude

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

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

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

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

4.6 Straßenverkehrsflächen/ Stellplatzflächen

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

Die maximale Fahrgeschwindigkeit innerhalb der Ferienanlage wird mit Schrittgeschwindigkeit angegeben.

Die einzelnen Stellplatzflächen sind sowohl der Ferienwohnanlage als auch der Gastronomie zugeordnet, sh. Stellplatzplan zum Lageplan in den Anlagen. So sind die erforderlichen 11 Stellplätze für die Gastronomie in der Nähe des Plangebietes auf dem Parkplatz südlich der Straße Am Alten Deich zugeordnet worden sowie die 35 Stellplätze der Ferienwohnanlage in den Teilbereichen 1 und 2 südlich des Kreisverkehrs angeordnet. Für die Zuordnung der 11 Stellplätze der Gastronomie werden 11 öffentliche Stellplätze an die Saphuser Straße durch einen organisatorischen Tausch verlegt. Diese Stellplätze werden per Baulast zugunsten der Stadt Varel gesichert und bleiben öffentlich zugänglich. Der südlich der Straße Am Alten Deich vorhandene Parkplatz steht mit seinen weiteren Stellplätzen weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Mit 200 m bis 270 m (Teilbereich 2) ergeben sich für eine Ferienwohnnutzung zumutbare fußläufige Entfernungen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner bzw. Nutzer der Anlage den Pkw nicht ständig benutzen und viele Wege fußläufig zurückgelegt werden.

Die Erreichbarkeit der zugeordneten Stellplätze innerhalb der Ferienwohnanlage wird mittels einer Schranke mit Zugangsberechtigung ermöglicht.

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

Weitergehende Festsetzungen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

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

Zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sowie der neu zu schaffenden Stellplatzbereiche ist innerhalb des Teilbereichs 1, pro 10 neu angelegter Stellplätze, ein großkroniger heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.

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

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

4.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

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

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

Im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Berechnung werden gewerblichen Stellplätze der Gastronomie außerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

Zur Beachtung des Schutzanspruches der umliegenden Wohnnutzungen wird die Nutzung der Außenterrasse der Gastronomie gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt. Diese Festsetzung sichert den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen eine ausreichende Nachtruhe und gesunde Wohnverhältnisse zu.

4.9 Sonstige Festsetzungen

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

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

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

4.10 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.

4.11 Hinweise

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

Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ treten die sich überlagernden Teile und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61A, rechtskräftig seit dem 16.10.1981 und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“, rechtskräftig seit 15.12.2016, außer Kraft.

Bodenfunde

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

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

Altablagerungen / Altlasten

Zum derzeitigen Planstand (08/2018) befindet sich südlich der Teilfläche 2 eine Altlastenfläche. Es handelt sich um eine dokumentierte Ablagerungsfläche der Altpapierverarbeitung. Nähere Ausführungen zum Thema Altlasten sind im Kapitel 5.1.6 der Planbegründung enthalten. Alle weiteren Maßnahmen im Einflussbereich dieser Fläche sind mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel abzustimmen.

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

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 den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

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

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

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

5. 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 Raumordnung des Landes Niedersachsen (2017) sowie des Landkreises Friesland (2004). Die mit dieser Planung beabsichtigte Ansiedlung von Ferienwohnnutzungen dient auch der Minimierung der Inanspruchnahme von Freiräumen im Außenbereich und geht mit der Ergänzung und Sicherung von touristischen Nutzungen konform mit den Zielen der Landesraumordnung.

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland stellt den Ortsteil Dangast als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. Weiterhin sind der Standort des Sportboothafens sowie die Deichlinie dargestellt.

5.1.2 Belange der Erschließung

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.

Im Mai 2016 wurde ein auf das erste Verkehrsgutachten aufbauendes Verkehrsgutachten (1. Erweiterung) aufgestellt, welches aufgrund von Änderungen der Planungen der einzelnen Bauabschnitte (der 2. und 3. Bauabschnitt wurden zusammengefasst und planerischen Änderungen unterworfen) notwendig wurde.

Nun soll der nächste Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 212 C, 4. Bauabschnitt) umgesetzt werden. Das ehemalige Gebäude des Kursaals wurde vollständig abgerissen, an dessen Stelle ist ein Neubau angedacht. Durch Änderungen der äußeren Gestaltung des Gesamtvorhabens kommt es auch zu Änderungen der Parameter, die einer gutachterlichen Prüfung unterzogen wurden.

Das vorliegende Verkehrsgutachten hat diesen Neubau zur Grundlage, welcher 35 Ferienwohnungen und ein Bistro umfassen wird.¹ Dem Vorhaben sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben 17 Stellplätze für das Bistro und 35 Stellplätze für die Ferienwohnungen zugeordnet.

Die erste Untersuchung und Auswertung des Gesamtvorhabens zeigte auf, dass bereits aktuell die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Die Stellplatzbelegung im gesamten Ferienort Dangast 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.

Wie in den vorherigen Gutachten wurde die Verbesserung der Steuerung der Signalanlage Edo-Wiemken-Straße / Sielstraße / Auf der Gast dahingehend empfohlen, dass die sich gegenüberliegenden Zufahrten gleichzeitig freigegeben werden, es aber Nachläufe für die südliche und die östliche Zufahrt gibt, sh. Anlage 5 des Gutachtens - 2. Erweiterung. Unter den angenommenen Freigabezeitverteilungen kann die Signalanlage mit mittleren Wartezeiten betrieben werden. Alle Äste erreichen die Qualitätsstufe C, bis auf den südlichen Ast (QSV D).

¹ Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nordseebad Dangast – 2. Erweiterung, IST Schortens April 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C

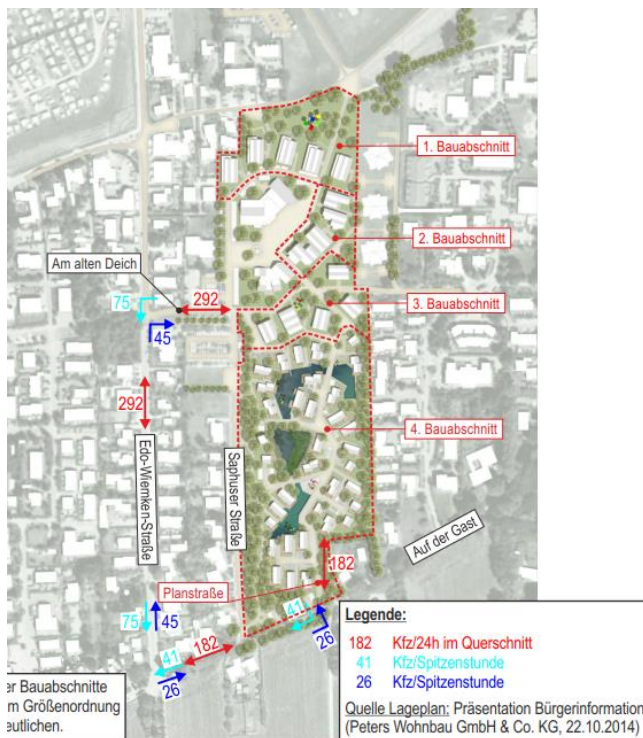
Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C ist über das öffentliche Straßenverkehrsnetz mit den Straßen Edo-Wiemken-Straße, von hier abgehend über die Straße Am Alten Deich erreichbar.

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

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

Im Vergleich der Verkehrsbelastungen durch die Altnutzung (Kursaal und Restaurant) zu den neuen Nutzungen der Ferienwohnungen und des Bistros ergeben sich in der Gesamtbetrachtung zur Tageszeit eine Mehrbelastung (Zum Status Quo ohne Vorhaben) etwa 414 Kfz-Fahrten/24h auf der Achse „Am alten Deich“ und „Edo-Wiemken-Straße“, auf den Straßen „Saphuser Straße“ und „Auf der Gast“ beträgt die Mehrbelastung etwa 220 Kfz/24h. In der Spitzenstunde beträgt die Mehrbelastung auf der Achse „Am alten Deich“ - „Edo-Wiemken-Straße“ 100 Kfz/h im Zielverkehr und 55 Kfz/h im Quellverkehr. Auf der Achse „Saphuser Straße“ - „Auf der Gast“ beträgt die Mehrbelastung in der Spitzenstunde 35 Kfz/h im Zielverkehr und 25 Kfz/h im Quellverkehr der Spitzenstunde.

Zum Vergleich sind die erhobenen Daten aus dem Jahr 2015 (linke Abbildung) noch ohne Neunutzung des Kursaals angeführt.



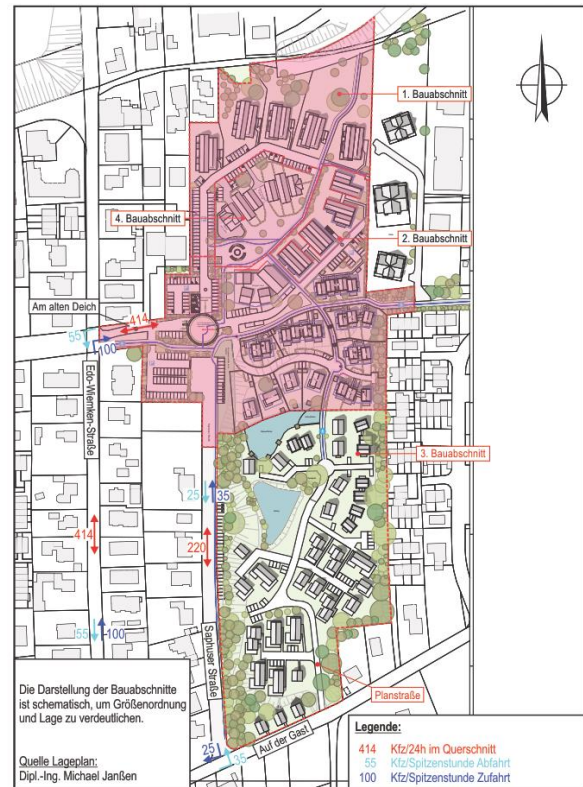
Peters Wohnbau GmbH & Co. KG: VU Erweiterung Nordseebad Dangast

Ingenieurbüro
 r. Schwerdheim
 Tjardes GbR
 beratende Ingenieure

**Gesamtumlegung
 alle Bauabschnitte**

Datum: 20.01.15

Anlage 4.5



Die Darstellung der Bauabschnitte ist schematisch, um Größenordnung und Lage zu verdeutlichen.

IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Janßen-Rohr-Tisch-Peters-GmbH)
 Beratende Ingenieure
 Nordtrost-Ring 21 • Tel. 04461 / 7591-0
 26419 Schortens • info@ist-planung.de

**Peters Wohnbau GmbH & Co. KG:
 VU Erweiterung Nordseebad Dangast - 2. Erweiterung**

**Verkehrsumlegung
 1. + 2. + 4. Bauabschnitt**

Projektnr.: 1313

Datum: 26.03.18

Anlage: 4.4

Durch einen Anstieg der Verkehrsbelastung - auch, wenn er nur verhältnismäßig gering gegenüber der Ausgangsbelastung wie im vorliegenden Fall ist - werden die bekannten Unzulänglichkeiten im vorhandenen Straßenraum im Nordseebad Dangast verstärkt. Dazu zählt, dass nahezu der gesamte Straßenraum durch Inanspruchnahme verschiedener Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, langsam fahrende Kfz, Lieferverkehr, parkende Kfz) Interessenskonflikte birgt.

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

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

5.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionschutz

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten² zum Gesamtvorhaben bereits im Jahr 2015 untersucht. Die dort getroffenen Aussagen wurden jeweils für die nachfolgenden Bauabschnitte über auf das einzelne Vorhaben angepasste Gutachten hinsichtlich der getroffenen Annahmen verifiziert³.

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

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

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

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

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

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

² Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, itap Oldenburg, 30.01.2015

³ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ der Stadt Varel, Projekt-Nr.: 3172-17-d-hi, itap Oldenburg, 19. September 2018

Die seitens des Gutachters festgelegten Immissionsorte berücksichtigen im Teilbereich 1 neben der direkten Bestandsnachbarschaft (Wohnen, IP 6 – IP 10) auch die Ferienwohnnutzungen im Plangebiet und der nördlich angrenzenden Planumgebung (IP 11 – IP 17). Dem Teilbereich 2 wurden die IP 1 – IP 5 und IP 18 zugeordnet.

In der Immissionsprognose wurden die größeren Stellplatzflächen, die sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandswohnungsbauten befinden, berücksichtigt; kleinere, vereinzelt angeordnete Stellplätze innerhalb des Feriendorfes bleiben unberücksichtigt, da diese zumeist durch Gebäudeabschirmung geschützt werden.

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

Die erforderlichen 11 gewerblichen Stellplätze sind gemäß Vorhabenplanung außerhalb des Geltungsbereiches auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Stellplatz zugeordnet worden. Somit werden 11 öffentliche Stellplätze nunmehr im nördlichen Bereich der Saphuser Straße angeordnet und stehen der Öffentlichkeit weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

Hinsichtlich einer möglichen Nutzung der Außengastronomie zu nächtlichen Zeiten (nach 22:00 Uhr) kommt es an den zum Bistro zugeordneten Immissionspunkten sowohl an den Bestandsbauten (IP 9) als auch an der Ferienwohnung (IP 15-16) zu Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte. Diese Überschreitungen durch die gewerbliche Nutzung stehen im Zusammenhang mit den Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz und der Nutzung der Außenterrasse des Bistros jeweils zur gerechneten lautesten Nachtstunde. Durch die flächenhafte Schallabstrahlung dieser Geräuschquelle sowie die unmittelbare Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen lassen sich diese Überschreitungen mithilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht verhindern. Es ist somit auf organisatorischem Wege dafür zu sorgen, dass die Außenterrasse im Nachtzeitraum nicht genutzt wird.

In Bezug auf Spitzenpegel kann am Immissionsort IP 5 (unbebautes Grundstück südlich des Parkplatzes) eine Richtwertüberschreitung um bis zu 3 dB zu erwarten sein, sobald auf den ausgewiesenen gewerblichen Pkw-Stellplätzen Spitzenpegel auftreten. Zur Verhinderung dieser Überschreitung ist die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich, die hinsichtlich ihres Schalldämmmaßes sowie der baulichen Realisierung im Durchführungsvertrag geregelt wird. Mit Realisierung der Schallschutzwand werden alle erforderlichen Immissionsspitzen eingehalten.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes können hinsichtlich des von gewerblichen Nutzungen verursachten Lärmes alternative Lösungen geprüft werden. In diesem konkreten Planfall sind die möglichen Lösungen z.B. in Form aktiver Schallschutzmaßnahmen mithilfe einer (z. B. verglasten) Wand entlang der Terrassenabgrenzung bzw. als Wand zum Schutz der Wohnräume der Bestandsgebäude hier nicht zielführend. Die Terrasse ist als flächenhaft abstrahlende Geräuschquelle anzusehen, welche mit einer ca. 2,0 m hohen Wand keinen wirksamen Schutz für die benachbarten Immissionsorte im Obergeschoss der Bestandswohnungen (hier: IP 9), aber auch für die geplanten Wohnräume innerhalb des Vorhabens (hier: IP's 15 und 16) bieten würde.

Im Hinblick auf den ferienwohnbezogenen Pkw-Stellplatzverkehr wurden nutzungstypische Immissionspegel festgestellt, ohne Richtwertüberschreitungen im Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis

22:00 Uhr. Im Nachtzeitraum hingegen kann es aufgrund gelegentlicher Anfahrten nach 22:00 Uhr zu Überschreitungen zwischen 0,4 dB und 1,8 dB an IPs 7-9 sowie IP 14 kommen.

Die der Ferienwohnnutzung zugeordneten Pkw-Fahrbewegungen zu den Stellplätzen sind im Sinne der Bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 den üblichen Alltagserscheinungen zuzuordnen und, sofern deren Anzahl dem durch die Nutzung verursachten Bedarf entspricht, als zumutbar und zu billigende Störungen einzustufen.

In Bezug auf die Überschreitungen durch den ferienbezogenen Pkw-Verkehr ist eine Abschirmung in Richtung der schutzbedürftigen Wohnräume aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht realisierbar. Die Errichtung einer verkehrswegebegleitenden durchgehenden Schallschutzwand entspricht nicht dem gestalterischen Gedanken eines offenen und durchgängigen Ferienwohngebietes. Vielmehr sollten hier verkehrslenkende Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsbegrenzungen mit Schrittgeschwindigkeiten zum Einsatz kommen.

Ergänzend kommt hinzu, dass für das Vorhaben eine ausschließliche Ferienwohnnutzung geplant ist, so dass der jeweilige Nutzer nur einem begrenzten Zeitraum dieser Immissionssituation ausgesetzt ist. Die TA Lärm differenziert zudem nicht unter den einzelnen Wohnnutzungen, so dass im Zuge der Abwägung für die Ferienwohnungen Immissionswerte bis hin zu Mischgebieten zuträglich sein können.

Die DIN-Norm muss nicht dem Anspruch normativer Festlegungen genügen, so dass sie als "Orientierungshilfe" bzw. als "grober Anhalt" herangezogen werden kann. Im vorliegenden Fall werden die festgestellten, nächtlichen Überschreitungen des Spitzenpegels durch die gelegentlichen Abfahrten nach 22:00 Uhr des WA-Wertes um max. 1,8 dB(A) als nicht kritisch eingestuft und als der Abwägung zugänglich angesehen. Diese Überschreitung entspricht der allgemeinen Rechtsauffassung von abwägungszugänglichen Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 bis hin zur nächstintensiveren Gebietstypik eines Mischgebietes, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist.

Zum einen ist auch nicht davon auszugehen, dass die nächtlichen Pkw-Fahrten regelmäßig vorkommen, und zum anderen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A), in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, hinreichend unterschritten, so dass nach allgemeiner Rechtsauffassung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Der Umstand des Einzelfalles ist hierbei berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen in den betroffenen Bereichen des Plangebietes und zur Formulierung der erforderlichen Maßnahmen wären Lärmpegelbereiche heranzuziehen. Hierzu hat das Immissionsschutzgutachten⁴ aus dem Jahr 2015 für die IP 7 und IP 10 für den Tagzeitraum einen Lärmpegelbereich von II bzw. I festgestellt. Für den Nachtzeitraum würde mit einem Sicherheitsaufschlag von 3 dB(A) ein Lärmpegel von max. 44,8 dB(A) erreicht werden, was einem Lärmpegelbereich von I entsprechen würde. Nach heutigem Stand der Bautechnik wird das erforderliche Schalldämmmaß in den Lärmpegelbereichen I und II ohne gesonderte bauliche Maßnahmen erzielt, so dass diesbezüglich keine weiteren Vorkehrungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

⁴ Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung der Nordseekuranlage Deichhörn in Dangast, Projekt Nr.: 2444-14-e-hi, itap, Oldenburg, 30.01.2015

Fazit:

Der Vorhabenträger hat im Ergebnis der vorgelegten Untersuchungen eine nächtliche Nutzung der Außenterrasse zum derzeitigen Stand der Planung ausgeschlossen, um eine potenzielle mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktlage zu vermeiden. Eine Belastung der Anwohner durch das gelegentliche Türenschielen durch Abfahrten nach 22:00 Uhr wurde im Gutachten über die Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde bereits berücksichtigt. Durch das Aufstellen einer Lärmschutzwand im Bereich der gastronomisch zugeordneten Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches wird die Konfliktlage in der Nachtzeit unterbunden. Diese Immissionsschutzmaßnahme wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

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

5.1.4 Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Wesentlichen von einem Fortbestehen des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. In Teilbereich 1 wäre eine Bebauung nach den bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 Teil A möglich.

Bei Umsetzung der Planung ist insbesondere eine Umwandlung des Gehölzbestandes des Teilbereichs 2 in KFZ-Stellplätze hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant. Im Teilbereich 1 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Hinsichtlich des Lärmschutzes werden hier entsprechende Regelungen getroffen.

Für die Eingriffe, die mit dem Teilbereich 2 vorbereitet werden, werden in geringem Umfang externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden 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.

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

Zum weiteren Umgang mit der ermittelten Bodenkontamination werden nähere Ausführungen erforderlich, sh. Kapitel 5.1.6.

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Ggf. sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

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

Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig versiegelt.

Nach den Bohrerergebnissen einer Baugrunduntersuchung (aufgestellt durch das Rasteder Erdbeulabor im Dezember 2014) stehen im Plangebiet sowie den benachbarten Fläche überwiegend Sande, mit bereichsweisen eingelagerten Schlufflagen an.⁵

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

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

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

⁵ Thalen Consult, per Mail vom 23.03.2015

Der Entwässerungsplan ist den Planunterlagen im Anhang beigefügt.

Trinkwasser/ Brandschutz/ Schmutzwasser

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

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

5.1.6 Belange des Bodenschutzes/ Abfallwirtschaft

In den bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VHB 212 A „Dangast-Nord“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B „Dangast-Süd“ bzw. zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden einige Hinweise zu bestehenden Altlastenbelastungen des Plangebietes abgegeben. Die Stadt Varel hat für diese Verdachtsflächen umfangreiche Bodenuntersuchungen beauftragt, die im Ergebnis in die jeweiligen Planungen eingeflossen sind.

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

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

Die Ablagerungen bestehen aus Abfällen der Altpapier-Verarbeitung mit Funden von Papier-, Folien- und Drahtresten mit relevanten Gehalten an PAK und PCB.

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. Die seitens des Gutachters empfohlenen Untersu-

chungen des Grundwassers wurden beauftragt und durchgeführt, um die tatsächliche Belastung des Grundwassers festzustellen bzw. auszuschließen. Darüber hinaus wurde der Ablagekörper in seiner Ausdehnung näher untersucht.⁶

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."

Für die beiden im westlichen Böschungsbereich abgegrenzten vermuteten Kontaminationsbereiche werden in dem Zusammenfassenden Bericht der Altlastenerkundung folgende alternativ zu wertende 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, soweit sie für die vorliegende Planung relevant sind.

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

Mit der vorliegenden Planung werden in begrenztem Umfang zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, es wird zu zusätzlichen Bodenbefeestigungen 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.

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

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

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 C „Deichhörn-Mitte“ eingestellt.

5.1.8 Besonnung

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

Bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ handelt es sich um städtebaulich hochwertige Lagen, die bis vor wenigen Jahren durch die Kurverwaltung und als Kursaal genutzt wurden. Die Gebäude waren eingeschossig mit ausgebauten Satteldachgeschossen bei differenzierten Gebäudehöhen von ca. 8,0 m bis 10,80 m.

Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele auch eine bauliche Nachnutzung dieser innenliegenden Flächen durchführen. Diese Nachnutzung ist bereits Bestandteil der gesamten Umgestaltung des Gebietes der Kuranlagen mit Kursaal und ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des bestehenden Eckwertepapieres zu sehen. Dieses sieht für den Bereich des Kursaals bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Erhöhung der Bestandsgebäudenutzung auf bis zu 14,50 m vor.

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen den räumlichen Umfang der bestehenden Bebauung im Vergleich zur geplanten Bebauung im Plangebiet auf. Dabei wird deutlich, dass das neue Baufeld in Richtung Osten verlängert wurde. Die zulässige maximale Gesamthöhe von 14,50 m wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C jedoch nicht ausgeschöpft und wird mit maximal 12,00 m Firsthöhe im Bebauungsplan begrenzt.

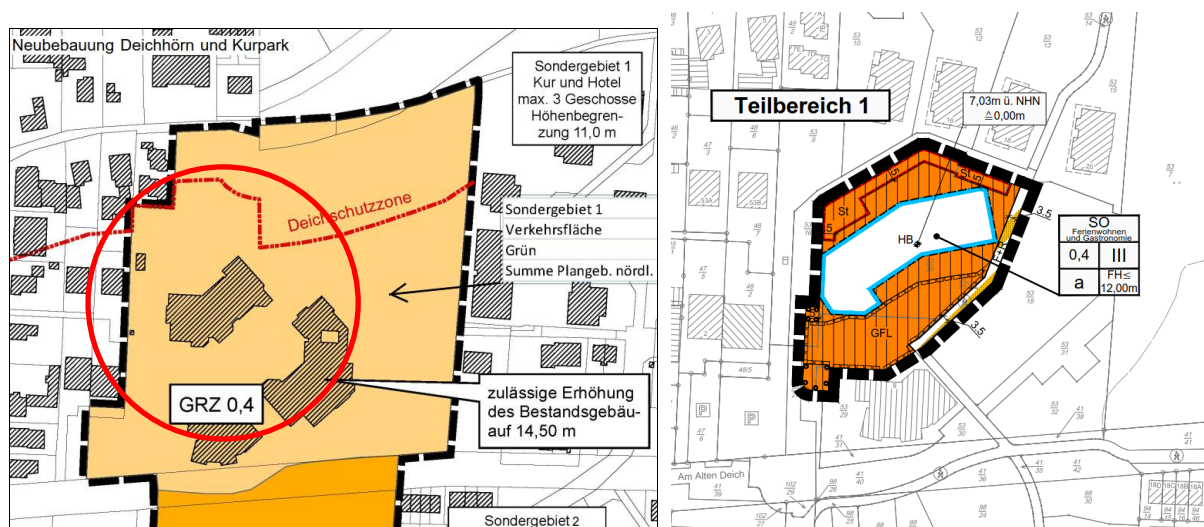


Abb.: Ausschnitt aus dem „Eckwertepapier“
16.05.2013

Abb.: Bebauungsplan-Entwurf 10.2018

Der vorgelegte städtebauliche Entwurf, der Grundlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, bleibt mit seinen Verdichtungsraten der GRZ hinter diesem Ausschreibungstext zurück. Im Norden grenzen die Gebäude des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A, im Süden und Osten die Gebäude des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B an das Plangebiet an.

Die Abstände zwischen dem geplanten Gebäudekörper des Plangebietes (VHB 212 C) und den nördlich angrenzenden Gebäuden des VHB 212 A beträgt im Minimum 20 m von der nordöstlichen Gebäudeecke zu den südlichen Außenwohnbereichen (Balkonen) des Hauses 4 als kürzesten anzunehmenden Abstand. Die im Osten angrenzenden Gebäude des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B befinden sich in einem Abstand von 18 m (Haus 7) zum Planvorhaben 212 C. Es zeigt sich, dass die Abstandsvorschriften der NBauO mit mindestens $\frac{1}{2} h$ in allen Bereichen eingehalten wurden.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung ist an den Südfassaden der Gebäude (Haus 1-4 – Nummerierung siehe nachfolgende Abbildung) sowie an den Ost- und Westfassaden (Haus 5, 6 und 7) mit einem Schattenwurf zu rechnen. Aufgrund der nördlichen Lage des Plangebietes sind hinsichtlich einer Verschattung keine Auswirkungen auf die südlich befindlichen Gebäude (Haus Nr. 8 und 9) zu erwarten.

In einer Simulation des Schattenwurfes wurde ermittelt, in welchem Maße und in welcher räumlichen Differenzierung die Neubauten zu einer Verschattung der Umgebung führen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der potenzielle Schattenwurf immer abhängig ist von einer maximalen und daher optimalen Sonneneinstrahlung und daher einen reinen hypothetischen Wert darstellt.

Ohne Verschattung durch Gebäude, Bäume oder Wolken sind zur Winterzeit am 17. Januar potenziell ca. 8 Stunden Sonnenschein möglich (Sonnenaufgang 8:33 Uhr / Sonnenuntergang 16:41 Uhr). Zum Frühjahr- und Herbstzeitpunkt (21. März/23 September) sind potenziell ca. 12 Stunden erreichbar. Zum Sommerzeitpunkt (Juni/Juli) potenziell ca. 16 Stunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Gebäudefassaden mit Nordwest- bis Nordostausrichtung per se keine direkte Sonneneinstrahlung erhalten können.

Zur Bewertung der Relevanz von Verschattungen existieren keine eindeutigen rechtlichen Regelungen in Form von Grenzwerten für eine Mindest-Besonnungszeit. Maßgeblich benennt die technische Regel der DIN 5034 als Voraussetzung für Gesundheit und Wohlbefinden eine Mindestzeit der Besonnung von Aufenthaltsräumen zu bestimmten Stichtagen. Demnach ist am 17.01. mindestens 1 Stunde, zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. und 23.09.) sind mindestens 4 Stunden direkte Sonneneinstrahlung einzuhalten.

Diese Stichtagregelung wird als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung herangezogen wird aber der Komplexität jedes Einzelfalls oft nicht gerecht. Insbesondere in bereits bebauten Lagen können diese Vorgaben oftmals schon in Bestandssituationen nicht eingehalten werden, bei vergleichsweise offener Bebauung würden diese Anforderungen der DIN dahingehend kaum greifen. Ergänzend wird daher in der Rechtsprechung der letzten Jahre auf eine Zumutbarkeit der relativen Veränderung von Besonnung und Verschattung geachtet. In verdichteten Lagen kann die Unterschreitung der Stichtagswerte hinnehmbar sein (OVG Berlin 27.10.2004, 2 S 43.4); In weniger verdichteten Lagen wird dahingegen auf die Zumutbarkeit der relativen Veränderung geachtet. In Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung werden die folgenden Bewertungskriterien verwendet.

Beeinträchtigung durch Verschattung:

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

Die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist nicht grundsätzlich bis zur Schwelle der Gesundheitsgefahren (DIN 5034) hinzunehmen (Niedersächsisches OVG 16.01.2014, 1 KN 61/2).

Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben als Maßstab bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen als gegeben anzunehmen. Der Eingriff in die Rechte der Nachbarschaft wird durch eine sach- und fachgerechte Abwägung weitgehend vermieden, kann aber insbesondere bei städtebaulichen Planungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden. Das Maß eines möglichen Eingriffs bzw. möglicher Beeinträchtigungen wurde daher durch die Schattenwurfsimulation für den hier vorliegenden Planfall des VHB 212-C unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung dargestellt.

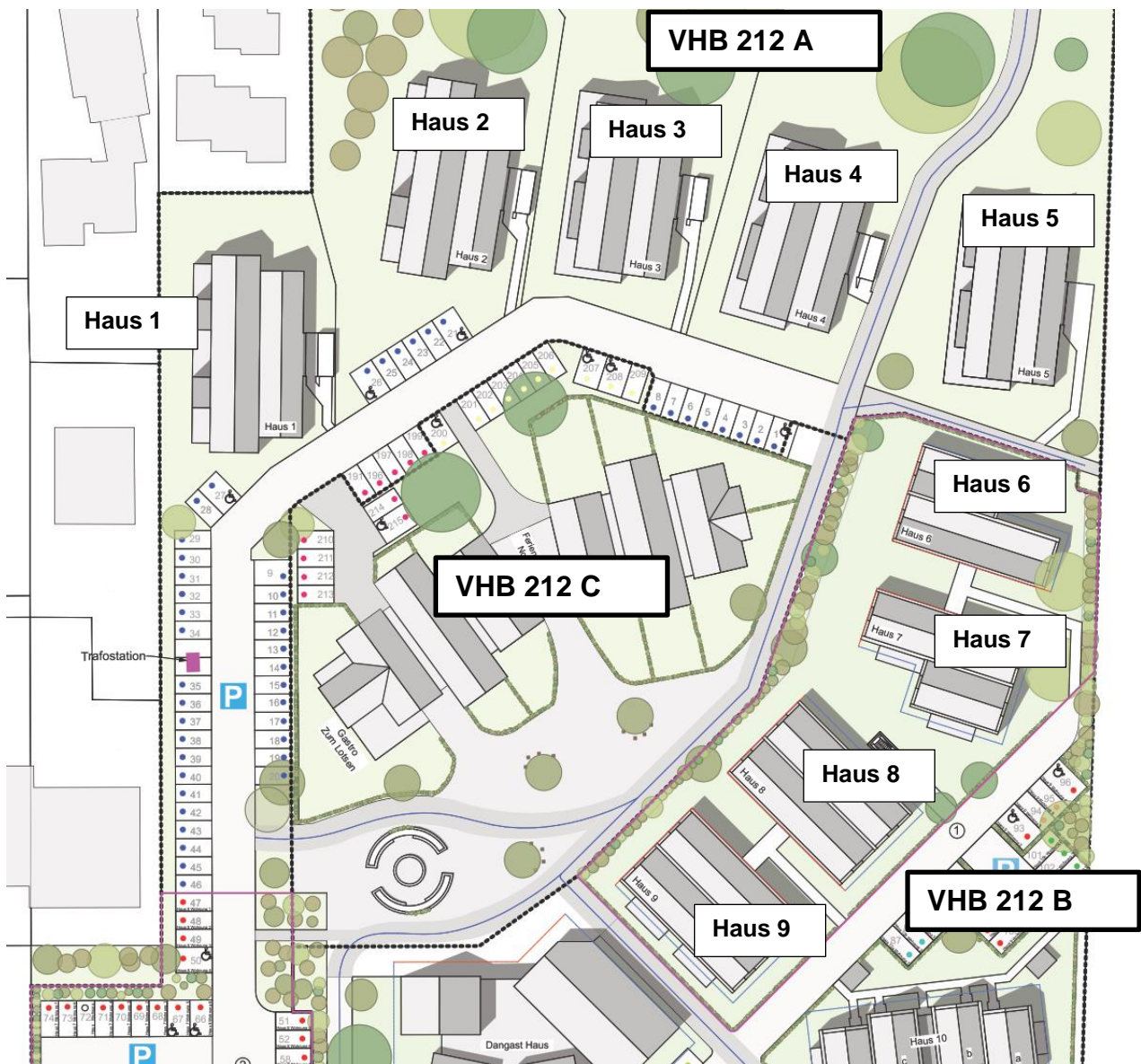
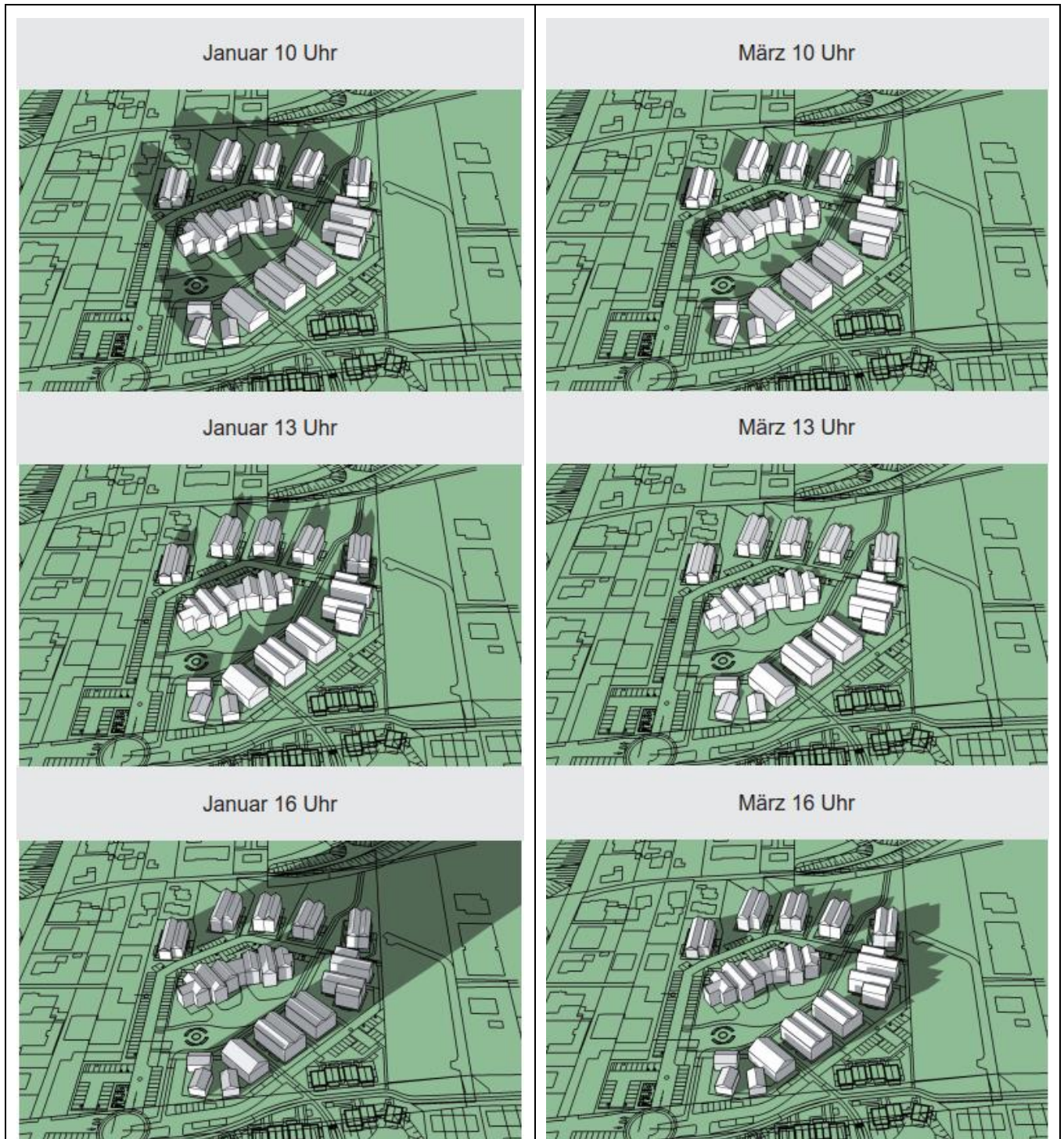


Abb.: Ausschnitt Vorhabenplanung, 2018

Die Schattensimulation (Programm Google Sketchup) wurde mit den geplanten Gebäudekubaturen und Dachlandschaften (Satteldächern) durchgeführt. Diese sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m angegeben. Die Bestandsbebauung (Häuser 1 bis 5) im Norden sowie Häuser 6 bis 9 im Osten bzw. das Dangasthaus im Süden zum Plangebiet. Aufgrund der südlichen Stellung des Plangebietes werden maßgeblich die Südfassaden der Häuser 1 bis 4 durch eine evtl. direkte Verschattung betroffen sein. Die jeweiligen West- und Ostfassaden sind durch eine Verschattung untereinander betroffen. Hier kommt der Planfall nur in wenigen Flächen und zu wenigen Stunden zum Tragen.



Januar

März/September (Tag- und Nachtgleiche)

Es zeigt sich, dass zu den Stichtagen (März und September) die Mindestbesonnung der südlichen Fassaden der Häuser 1 bis 4 und der Umgebung des Plangebietes des VHB 212-C gemäß DIN 5034 eingehalten wird bis hin zur maximal möglichen Besonnungszeit von 12 Stunden.

Zur Winterzeit (Stichtag Januar) reduziert sich im Planfall die potenzielle Besonnungszeit an einigen südlichen Fassadenabschnitten um wenige Stunden. So wird an Haus 1 die Südfassade über alle drei Etagen, an Haus 2 und Haus 4 die ersten beiden Etagen sowie an Haus 3 ein

Eckbereich zur Vormittagszeit (10 Uhr) ca. 2-3 Stunden verschattet. Zur Mittagszeit (13 Uhr) reduziert sich dieser Wert auf die unterste Etage von Haus 3 und Haus 4. Im Januar wird erst zur Nachmittagszeit (16 Uhr) die westliche Gebäudeseite von Haus Nr. 5 sowie die Südseite von Haus 4 verschattet. Dieser Nachmittagszeitpunkt im Januar stellt in Norddeutschland den Zeitpunkt des Sonnenunterganges und somit einen theoretischen Besonnungswert dar. Es zeigt sich zudem, dass ein möglicher Einfluss auf die Westseiten der Gebäude 6 und 7 (Kopfbereich) durch den Planfall zu keiner Zeit eintritt. Die östliche Gebäudeseite (Haus 1) sowie westliche Gebäudeseite (Haus 5) sind durch die heranrückende Bebauung ausschließlich in den Wintermonaten zur Vormittags- bzw. Nachmittagszeit für die Dauer von ca. 3 Stunden abschnittsweise in den unteren Etagen betroffen. Die Verschattung der östlichen und westlichen Fassaden der Häuser 1 bis 5, an denen die Außenbereiche vorhanden sind, werden durch eine Verschattung der Gebäude untereinander ausgelöst und sind als Bestandssituation bereits vorhanden. Dies gilt ebenfalls für eine Verschattung der Südfassade von Haus Nr. 4, die in den Wintermonaten durch Haus Nr. 6 verursacht wird.

Die Schattensimulation zeigt auf, dass zum maßgeblichen Stichtag im Januar die relevanten Besonnungswerte von mindestens 1 Stunde weit erfüllt werden. Von den geografisch und klimatisch potenziell möglichen 8 Stunden Besonnung werden abschnittsweise an einzelnen Fassadenseiten durch den wandernden Schatten maximal 2-3 Stunden Verschattung auftreten.

Die potenzielle Verschattung der weiteren maßgeblichen Stichtage im März und September zeigt keinen sichtbaren verschattenden Einfluss auf die Südfassaden der nördlich angrenzenden Häuser 1 bis 5 auf, die zudem keine Außenwohnbereiche (Balkone oder Loggien) haben. Die möglichen Verschattungen im Januar betreffen im Wesentlichen die seitlichen Außenwohnbereiche, die in den Wintermonaten keine regelmäßige Nutzung vermuten lassen und zudem nicht durch das Vorhaben VHB 212-C ausgelöst werden.

Bei Realisierung der Baumaßnahmen wird an allen Gebäuden die Mindestbesonnungszeit der DIN 5034 klar erreicht bzw. weit überschritten.

Bei der Festlegung des Maßes der Veränderungen werden die nachbarschaftlichen Belange über die Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Regelwerke berücksichtigt. Im Zuge der Abwägung wurden die Betroffenheiten gewertet und gewichtet. Einen Rechtsanspruch auf ewige Unveränderbarkeit der Nachbarschaft gibt es nicht. Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben als Maßstab bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu konstatieren.

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 vom2018 bis einschl.2018 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 konkreten Nachweis der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen. Diesen Anregungen entspricht die Stadt 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 erwartenden 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.

Weiterhin möchte der Landkreis ein Brandschutzkonzept vorgelegt bekommen, welches zugleich als Gesamtkonzept für die gesamte Ferienhausanlage der Bebauungspläne 212 A-D zu verstehen ist. Dieser Hinweis wird im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer begrüßt weiterhin 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 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 vor Baubeginn mit dem OOWV abgestimmt und sind Bestandteil eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsantrages. Die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

Die EWE Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen. Im Zuge der Ausführung werden vorbereitende Abstimmungsgespräche zum weiteren Umgang mit diesen Leitungen geführt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf einen möglichen Abstimmungsbedarf hinsichtlich der externen Kompensationsflächen hin. Dieser wird nicht erforderlich, da die externen Kompensationsflächen über einen bereits abgestimmten Flächenpool abgewickelt werden.

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.

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 08.05.2018 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 Gebäudehöhe, der Beschattung sowie den Stellplätzen und deren Zugänglichkeit gegeben/ gestellt. In Ergänzung wurde der Zeitpunkt der Anlieferung der gastronomischen Nutzung in Frage gestellt.

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde mittels eines Fachgutachtens ermittelt und dargestellt. Hierbei sind und wurden die geltenden gesetzlichen Regelungen beachtet. Dazu gehören die festgelegten Tageszeiten (6:00-22:00 Uhr und Nachtzeiten von 22:00-6:00 Uhr. Darüber hinausgehende Regelungen obliegen ausschließlich einer privatrechtlichen Vereinbarung. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wird sowohl eine Nutzung der Außenterrasse zur Nachtzeit als auch die der zugeordneten Stellplätze untersagt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen haben sich geringfügige Plananpassungen (maximale Gebäudehöhe, Stellplatzanordnung) ergeben, die jedoch nicht zu einer Veränderung der Grundsätze und Ziele der Planung geführt haben. Der geänderte Planentwurf wird nunmehr öffentlich ausgelegt.

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, Gesamt	5.091 m²
Teilbereich 1	
Sonstiges Sondergebiet	4.428 m ²
Straßenverkehrsfläche	
- mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	264 m ²
Teilbereich 2	
Sonstiges Sondergebiet / Stellplatzfläche	399 m ²

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).

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich der zentrale Müllsammelplatz der Ferienwohnanlage für den 1. Bauabschnitt. Die Anfahrt und Zugänglichkeit dieser Sammelstelle nördlich der

Eingangswendeanlage wird in Absprache mit dem Entsorgungsträger - Landkreis Friesland - über die Benutzung der privaten Wegeflächen sichergestellt. Dieser Müllsammelplatz ist ausreichend dimensioniert, um auch die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212-C mit zu bedienen. Eine Erweiterung dieser Fläche ist nicht erforderlich.

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

6.3 Auslegungszeitraum

Das Plangebiet ist hinsichtlich der gewählten Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung weiterer Ferienwohnungen sowie der Neustrukturierung der gastronomischen Nutzungen im Bereich der ehemaligen Kurhausanlage sehr gut geeignet. Die bestehende bauliche Altsubstanz wird zugunsten neuer Gebäude in einer zeitgemäßen Architektur ersetzt. Die gewählten Nutzungen sind Bestandteil eines großräumigen Gesamtkonzeptes für den Kurpark.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange konnten die Festsetzungen so gewählt werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz für die Bewohner und Nutzer des gesamten Plangebietes und seiner Umgebung sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit erreicht wurde.

Gemäß § 3 (2) BauGB ist vorgesehen, die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben sich keine inhaltlichen Fragestellungen ergeben, die eine Verlängerung dieser gesetzlichen Beteiligungsfrist erfordern.

6.4 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
	Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB
	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 (UVPG) erfüllt. Gemäß § 17 UVPG werden die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Strategische Umweltprüfung für Bauleitpläne als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast im Bereich des ehemaligen Kursaals und dem südlich angrenzenden Platzbereich eine Ferienwohnanlage mit Gastronomie und Freiflächen zu ermöglichen sowie südlich am Böschungsrand der Sandkuhle die erforderlichen KFZ-Stellplatzflächen zu organisieren.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 0,51 ha großen Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- in Teilbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen und Gastronomie“ auf rd. 0,44 ha (davon rd. 0,01 ha mit Pflanzgebot) und Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“ auf rd. 0,03 ha
- in Teilbereich 2 ein Sonstiges Sondergebiet mit näherer Festlegung für Stellplatzflächen auf rd. 0,04 ha.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans treten die bisher für den Plangeltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 A einschließlich Änderungen außer Kraft.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleit-

plan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen von Dangast. 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 (einschließlich der zulässigen Überschreitung).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Im Hinblick auf die Schallsituation werden fachgutachterliche Ausführungen in die Planung eingestellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) 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 Störfolgen auszugehen, die in das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet hineinwirken würden.

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 verschie-

dene Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Ortsbild vorgesehen. Allerdings verbleiben in begrenztem Umfang erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die durch externe Kompensationsmaßnahmen im Kompensationspool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ der Stadt Varel ausgeglichen werden.

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. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, im Kompensationspool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ der Stadt Varel ausgeglichen.

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

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

Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland (1996)

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

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

Baumschutzsatzung der Stadt Varel

Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

1.3 Belange des besonderen Artenschutzes

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

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

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 Fledermause 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. Der Kursaal wurde zwischenzeitlich bereits abgerissen, so dass keine Gebäude mehr im Plangebiet vorhanden sind.

Der Bestandsplan des Avifaunistischen Fachbeitrags weist für das Plangebiet keine Brutplätze aus. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Bestandsplan des Avifaunistischen Gutachtens nur ausgewählte Brutvogelarten verzeichnet sind. Zudem wählen einige Vogelarten ihre Niststätten von Jahr zu Jahr neu, so dass eine Betroffenheit von Vogelniststätten im Zeitpunkt der Planumsetzung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Da keine Gebäude mehr im Plangebiet vorhanden sind und Vorbelastungen durch die umliegenden Siedlungsnutzungen (Teilbereich 1) sowie die Saphuser Straße (Teilbereich 2) gegeben sind, sind in diesem Zusammenhang allenfalls ungefährdete gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten. 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. In diesem Zusammenhang wird durch Pflanzgebote innerhalb Teilbereich 1 auf die Wahrung einer Habitatfunktion für gehölzbrütende Vogelarten hingewirkt. Weiterhin sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsvorgaben zu berücksichtigen, sofern besetzte Niststätten zu diesem Zeitpunkt vorhanden sind.

Insbesondere das Erfordernis bauzeitlicher Maßnahmen sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Ausprägung des Umweltzustands und die voraussichtliche Entwicklung im Falle des Planverzichts werden im Folgenden für die einzelnen Umweltschutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden hierbei mit einbezogen.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zum Plangebiet und der näheren Umgebung 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 C betreffen. Für die ausführliche Darstellung sei jeweils auf die Fachgutachten verwiesen.

Biotop- und Nutzungstypen: Zum Zeitpunkt der Biotoptypen-Erfassung war Teilbereich 1 durch das Gebäude des Kursaales sowie durch befestigte Freiflächen und einige Gehölzstrukturen geprägt. Hier sind Zierhecken, Einzelsträucher (Felsenbirne), Einzelbäume (Stieleiche, Mehlbeere, Esche, Weide; Stammdurchmesser 0,1 – 0,5 m) sowie randlich Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzarten zu nennen. Zwischenzeitlich hat sich der Zustand der Fläche durch den Rückbau des Kursaal-Gebäudes verändert.

Teilbereich 2 wird gemäß der Bestandsaufnahme überwiegend von Siedlungsgehölz eingenommen. Kennzeichnende Arten sind Hartriegel, Schwarzer Holunder, Brombeere, Haselnuss, Bergahorn, Waldkiefer, Silberpappel, Felsenbirne und Weide (Stammdurchmesser 0,1 – 0,6 m).

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 der Teilbereiche 1 und 2 sind keine Brutvogel-Vorkommen im Bestandsplan des Avifaunistischen Fachbeitrags verzeichnet. Östlich von Teilbereich 2 kamen in den Gehölzbeständen auf der Böschung der Sandkuhle Mönchsgrasmücke, Gelbspötter, Dompfaff und Singdrossel vor.

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 entlang der Saphuser Straße westlich 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 Rauhaufledermaus, die schwerpunktmäßig während der Balz- und Zugzeit auftraten. Beide Arten wiesen einen räumlichen Schwerpunkt im Nordwesten von Dangast (Altes Kurhaus/ An der Rennweide) auf, wo auch Balzquartiere festgestellt wurden. Für die hier relevanten Teilbereiche 1 und 2 sind lediglich Nachweise der Rauhaufledermaus entlang der Saphuser Straße relevant.

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

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 Rauhaufledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Lurche: Am Kleingewässer der Sandkuhle, östlich von Teilbereich 2, 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 Erfassungstagen 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. Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 wurden keine Heuschrecken festgestellt. 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. Die wertvollste Teilfläche stellen die sonnenexponierten Hangbereiche und unmittelbar angrenzenden Gebüsche und Gehölze westlich und südwestlich des Kleingewässers dar (Teilfläche 3 des Gutachtens), die für beide Artengruppen die Wertstufe 6 (lokal bedeutsam) erreichen. Hierzu zählen auch die Flächen des Teilbereichs 2. Die bebauten Bereiche – somit auch Teilbereich 1 des vorliegenden Bebauungsplans – waren nicht Gegenstand der Untersuchung, da hier keine wertgebendes Potential für Stechimmen zu erwarten war.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre in Teilbereich 1 eine Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen des bisherigen Planrechts möglich, so dass hier bauliche Flächeninanspruchnahmen und entsprechende Betroffenheiten der Gehölzbestände erfolgen könnten. Aufgrund der insgesamt festgestellten begrenzten Wertigkeit wären maßgebliche Veränderungen der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften jedoch nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für Teilbereich 2 von einem Fortbestand des Gehölzbewuchses mit den entsprechenden natürlichen Entwicklungen auszugehen. Im Zuge von Alterungsprozessen der Bäume könnte sich ein Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vogelarten wie auch für Fledermäuse entwickeln. Allerdings wäre auch davon auszugehen, dass abgängige Gehölze im Zuge der Verkehrssicherungspflichten entnommen würden.

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.⁸ Infolge der auf Teilflächen bereits erfolgten Bebauung und 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 Sandkuhle⁹ einen Überblick über verschiedene Untersuchungsschritte vermittelt und insofern die Ergebnisse der vorangehenden drei Gutachten mit aufgreift.

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.

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, zuletzt recherchiert am 31.01.2018

⁹ Dr. Härig Umwelttechnik GmbH: Zusammenfassender Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle, Saphuser Straße in 26316 Varel – Dangast. Projektnummer 15130-4.2, Stand 17.12.2015

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 Maßnahmenschwelwerte gemäß LAWA-Empfehlungen. Die Analysen der Naphtalin-Gehalte ergaben Werte unterhalb der Maßnahmenschwelwerte, 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 Maßnahmenschwelwerte.

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- 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 südliche Kontaminationsbereich reicht von Süden her randlich in den Teilbereich 2 des vorliegenden Bebauungsplans hinein. Der nördliche Kontaminationsbereich wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

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 Altablagerung durch Sickerwasser aus dem Ablagerungskörper beeinflusst werden. An einem Pegel wird der Geringfügigkeitsschwellwert für den Summenparameter PAK überschritten, der Maßnahmenschwellwert jedoch noch unterschritten. An einem zweiten Pegel liegt der Summenparameter PAK im Bereich der Maßnahmenschwellwerte. An diesen Pegeln lagen die Einzelwerte von Anthracen und teils auch Fluoranthen über den Geringfügigkeitsschwellwerten. Die Einzelwerte für Naphtalin lagen hier wie auch an den anderen Pegeln unterhalb der Geringfügigkeitsschwellwerte.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre in Teilbereich 1 eine Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen des bisherigen Planrechts möglich, so dass hier bauliche Flächeninanspruchnahmen und entsprechende Betroffenheiten des Bodens erfolgen könnten. Aufgrund der ohnehin bereits bestehenden umfangreichen Versiegelungen wären hiermit keine wesentlichen Veränderungen dieses Schutzgutes verbunden.

Für Teilbereich 2 zeichnen sich bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen der Bodenverhältnisse ab.

Wasser

Die Grundwasserneubildung ist für das Gebiet mit rd. 200 - 250 mm pro Jahr angegeben und liegt somit im mittleren Bereich.¹⁰ Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der in Teilen vorhandenen Versiegelungen die Niederschlagsversickerung bereits eingeschränkt ist.

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

Oberflächengewässer sind in den beiden Teilbereichen des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung zeichnen sich keine eindeutig prognostizierbaren Veränderungen im Wasserhaushalt ab. Inwieweit sich der Übertritt von Schadstoffen aus den festgestellten Altlasten mit fortlaufender Dauer vermindert bzw. gänzlich zum Erliegen kommt, ist nicht näher absehbar.

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

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind bei den meisten relevanten Luftschadstoffen im Mittel nur geringe Immissionsbelastungen festgestellt.¹¹

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

Landschafts-/ Ortsbild

Teilbereich 1 war bisher durch den Gebäudekomplex des Kursaales mit den südlich gelegenen Aufenthaltsbereichen (gestaltete Freiflächen) geprägt. In Zusammenwirken mit den angrenzenden Gebäuden von Kurmittelsaal und Dangasthaus ergab sich eine Platzsituation mit hohem Anteil befestigter Flächen, Beeten und Ziergehölzen, Sitzgelegenheiten und einem Brunnen. Der Kursaal wurde zwischenzeitlich abgerissen, ebenso das Kurmittelhaus. Für den südöstlich und östlich von Teilbereich 1 anschließenden Bereich wurde mit dem vorhabenbezogenen Be-

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, zuletzt recherchiert am 31.01.2018

¹¹ Auswertung Lufthygienischen Überwachungssysteme Niedersachsen (LÜN), Station Elbmündung bei Wehldorf

bauungsplan Nr. 212 B eine Neubebauung vorbereitet, auch nordöstlich wurde in der jüngeren Vergangenheit auf Basis des vB-Plans Nr. 212 A eine Neubebauung realisiert.

Teilbereich 2 umfasst im Wesentlichen Gehölzbestände auf der oberen Böschungskante der Sandkuhle, randlich der Saphuser Straße. Weiterhin findet sich hier ein fußläufiger Durchgang zu einem Rondell, von welchem aus ein Blick in die Freiflächen der Sandkuhle eröffnet wird.

Für Teilbereich 1 wäre bei Nichtdurchführung der Planung eine Bebauung auf Grundlage des bestehenden Planrechts möglich, ebenso eine Umgestaltung der Freiflächen. Im Zusammenwirken mit der umliegenden Neubebauung wie auch mit dem weiterhin bestehenden Dangasthaus wäre hier weiterhin der Eindruck als Siedlungsbereich vorherrschend. Für Teilbereich 2 wäre ein Fortbestand des Gehölzbewuchses anzunehmen. Allerdings wurde für die östlich angrenzenden Freiflächen der Sandkuhle mit der 23. FNP-Änderung bereits eine bauliche Nutzung für Ferienwohnen und Wohnen vorbereitet, so dass sich die Blickbeziehungen vom oberen Böschungsrand aus deutlich verändern würden.

Mensch

Wohnnutzungen oder Ferienwohnnutzungen sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Der vormals gastronomisch und zu Veranstaltungszwecken genutzte Kursaal ist bereits zurückgebaut, so dass derzeit keine baulichen Nutzungen in den Teilbereichen vorhanden sind. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und Ferienwohnen geprägt, wobei unmittelbar östlich und südöstlich von Teilbereich 1 derzeit die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B vorbereitete Bebauung realisiert wird.

Es besteht eine Vorbelastung mit Lärm, welche neben dem bisherigen Gastronomie- und Veranstaltungsbetrieb auch auf KFZ-Verkehre zurückzuführen ist.

Der fußläufige Durchgang in Teilbereich 2 ist derzeit öffentlich zugänglich.

Die bei Nichtdurchführung der Planung für das Schutzgut Mensch zu erwartenden Veränderungen lassen sich nicht konkret prognostizieren.

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.

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Erschließungseinrichtungen zu nennen. Der Gebäudebestand in Teilbereich 1 wurde bereits zurückgebaut.

Auch für diese Schutzgüter lässt sich die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung nicht konkret prognostizieren. Sie wäre beispielsweise abhängig von der baulichen Nutzung, die in Teilbereich 1 möglich wäre.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung

die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

In Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter Boden – (Grund-)Wasser und Mensch besonders zu erwähnen, die mit der festgestellten Altlastensituation einhergehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang).

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Im Teilbereich 1 wird ein kompaktes Baufenster festgesetzt, welches gemäß Zweckbestimmung für Ferienwohnen und Gastronomie eröffnet wird. Durch Festsetzungen zur Dreigeschossigkeit, zur abweichenden Bauweise (Gebäudekörper > 50 m Länge zulässig) und zur Firsthöhe (maximal 12,00 m) werden die Maße der baulichen Nutzung näher bestimmt.
- Nördlich dieses Baufensters werden Stellplatzbereiche ermöglicht.
- Südlich des Baufensters wird mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Gestaltung einer öffentlich zugänglichen Platz-Situation vorbereitet. Optisch wird dieser Freiraum nicht nur durch die künftige Bebauung innerhalb des Teilbereichs 1, sondern weiterhin auch durch das südlich gelegene Dangast-Haus sowie die östlich entstehende Neubebauung eingerahmt.
- Im Osten des Teilbereiches 1 wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in 3,5 m Breite festgesetzt. Diese schließt an entsprechende Festsetzungen des nördlich angrenzenden VHB-Plans Nr. 212 A und des südlich angrenzenden VHB-Plans Nr. 212 B an, so dass insgesamt eine durchgehende Wegeverbindung zwischen der Straße Am Alten Deich im Süden und dem Kukshörner Weg im Norden hergestellt wird.
- Im Teilbereich 2 wird ebenfalls Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Ferienwohnen und Gastronomie getroffen, wobei jedoch keine überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, sondern Flächen für KFZ-Stellplätze in einer Tiefe von 5 m vorgesehen sind.

- Die Grundflächenzahl innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird mit 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung um 50 % ist zulässig, so dass der Versiegelungsgrad insgesamt auf 60 % begrenzt ist.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

In Teilbereich 1 werden sich im Vergleich zum bisherigen Zustand wie auch zu den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ergeben. Der Bereich wird auch künftig durch Bebauung und umfangreiche befestigte Flächen sowie gestaltete Grünflächen und einige Gehölze geprägt sein. Auch die von den künftigen Nutzungen ausgehenden Störfwirkungen für die Fauna werden nicht über die im Dangaster Siedlungszusammenhang ohnehin gegebene Vorbelastung hinaus ansteigen.

Für Teilbereich 2 sind hingegen bei Realisierung der Planung wesentliche Veränderungen zu erwarten, die sich nachteilig auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt auswirken. Diese werden nachfolgend näher beschrieben.

Biotop- und Nutzungsstrukturen: Bei Realisierung der Planung werden die in Teilbereich 2 bisher vorhandenen Gehölze beseitigt. Auch für die unmittelbar angrenzend verbleibenden Gehölze entstehen Beeinträchtigungen durch Freistellung und Teilversiegelung des Wurzelraumes. Diese Beeinträchtigungen werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

Brutvögel: Mit dem Verlust der Gehölze wird das Habitatpotenzial für gehölzbrütende Vogelarten verringert. Da es sich jedoch um einen geringen Flächenumfang handelt (399 m²) und hier bei der Bestandserfassung keine besonderen Artenvorkommen festgestellt wurden, werden die Auswirkungen auf die Brutvögel nicht als erheblich eingestuft.

Fledermäuse: Relevante Auswirkungen auf diese Artengruppe werden nicht prognostiziert, da im Plangebiet keine Wochenstuben-Quartiere und keine Nahrungshabitate von besonderer Bedeutung festgestellt wurden.

Lurche: Das Laichgewässer der festgestellten Amphibien ist durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Allerdings gehen bei Umsetzung der Planung potenzielle Landlebensräume von Amphibien verloren. Da es sich jedoch um einen geringen Flächenumfang handelt und umliegend größere Gehölzbestände vorhanden bleiben¹², werden die Auswirkungen auf Amphibien nicht als erheblich eingestuft.

Heuschrecken: Relevante Auswirkungen werden nicht prognostiziert, da in Teilbereich 2 keine besondere Bedeutung für Heuschrecken ermittelt wurde.

Wildbienen, Grabwespen und weitere Stechimmen: Die für diese Artengruppe besonders wertgebenden Flächen auf der westlichen, sonnenexponierten Böschung der Sandgrube sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen, allerdings gehen die ebenfalls dem Bereich mit

¹² Soweit die Gehölze auf der Böschung der Sandkuhle im Zuge eines weiteren Bebauungsplan-Verfahrens betroffen sind, sind die Lebensraumverluste für Amphibien im Rahmen der dortigen Planung zu berücksichtigen.

lokaler Bedeutung zugeordneten Gehölzbestände teilweise verloren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppe nicht auszuschließen sind.

Boden

Im Teilbereich 1 werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen ermöglicht, so dass hier keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu prognostizieren sind.

In Teilbereich 2 werden hingegen zusätzliche Bodenversiegelungen ermöglicht. Aufgrund des eng begrenzten Flächenumfangs sowie der nutzungsbedingten Vorbelastungen des Bodens wird jedoch davon ausgegangen, dass die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand überlagert Teilbereich 2 randlich und sehr kleinflächig den südlichen Kontaminationsbereich in der westlichen Böschung der Sandkuhle. Die Abgrenzung der Altlast wurde fachgutachterlich in grober Näherung vorgenommen.

Bei Herstellung der Stellplätze in Teilbereich 2 wird es zu einem Abtrag von Oberboden, zu Gehölzfällungen sowie zur Herstellung von Befestigungen in einem untergeordneten Teilbereich des Kontaminationsbereichs sowie in dessen unmittelbarer nördlicher Umgebung kommen. In der Folge sind geringfügige Veränderungen der Niederschlagsversickerung und der entsprechenden Durchströmung des Kontaminationsbereichs möglich.

Gemäß dem Zusammenfassenden Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle bestehen hinsichtlich des Kontaminationsbereichs 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 der Herstellung der Stellplätze somit nicht dauerhaft entgegen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.

Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Da sich der Versiegelungsgrad in Teilbereich 1 nicht wesentlich erhöhen wird und da Teilbereich 2 lediglich einen geringen Flächenumfang aufweist, werden nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht prognostiziert.

Durch die Beseitigung der Gehölze und die Herstellung der Stellplätze in Teilbereich 2 kann es zu geringfügigen Veränderungen der Niederschlagsversickerung und der entsprechenden Durchströmung des Kontaminationsbereichs kommen (vgl. vorstehender Abschnitt). Entsprechend der im Fachgutachten aufgezeigten grundsätzlichen Handlungsmöglichkeiten steht dies der Umsetzung der Planung jedoch nicht entgegen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zu-

sammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.

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 von Grundflächen werden in Teilbereich 2 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

Da sich die geplante Bebauung in Teilbereich 1 in die Umgebung einfügt und der Bereich auch in der Vergangenheit durch den großvolumigen Baukörper des Kursaales geprägt war, werden hier keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.

Mit der Beseitigung der Gehölze in Teilbereich 2 kommt es zu einer kleinräumigen Verschiebung zwischen Straßenraum der Saphuser Straße und dem optisch durch die Gehölze akzentuierten oberen Böschungsrand der Sandkuhle. Die Sichtbeziehungen in die Sandkuhle werden sich voraussichtlich erweitern, was (derzeit noch) als positiv zu werten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden durch diese kleinräumige Verschiebung nicht verursacht.

Mensch

Für die künftig in Teilbereich 1 zulässigen Ferienwohnnutzungen wie auch für die umliegend bereits vorhandenen und planerisch vorbereiteten Ferienwohn- und Wohnnutzungen können sich Lärmbelastungen aus dem Betrieb der Gastronomie und aus dem Verkehr ergeben. Hier sind allerdings Maßnahmen vorgesehen. Die Nutzung der Außenterrasse sowie der zugeordneten Stellplätze durch Gäste und Mitarbeiter der Gastronomie wird auf den Tageszeitraum beschränkt.

Darüber hinaus ist durch die künftigen Baukörper eine Verschattung umliegender Gebäude bzw. Aufenthaltsbereiche möglich. Gemäß der durchgeführten überschlägigen Simulation wird jedoch zu den Stichtagen im März und September die Mindestbesonnung der südlichen Fassaden gemäß DIN 5034 eingehalten. Zur Winterzeit (Stichtag Januar) reduziert sich im Planfall die potenzielle Besonnungszeit an einigen südlichen Fassadenabschnitten um wenige Stunden. Die Schattensimulation zeigt auf, dass zum maßgeblichen Stichtag im Januar die relevanten Besonnungswerte von mindestens 1 Stunde weit erfüllt werden. Von den geografisch und klimatisch potenziell möglichen 8 Stunden Besonnung werden abschnittsweise an einzelnen Fassadenseiten durch den wandernden Schatten maximal 2-3 Stunden Verschattung auftreten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht erheblich nachteilig betroffen.

Die fuß- und radläufige Durchgängigkeit des Gebietes in Nord-Süd-Ausrichtung wird weiterhin gegeben sein. Auch die Platzsituation nördlich des Dangasthauses bleibt im Grundsatz erhalten. 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 der südliche Bereich nach derzeitigem Kenntnisstand randlich innerhalb des Teilbereichs 2. 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). 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.

Der Kursaal wurde bereits zurückgebaut. Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Abschnitten mit Berücksichtigung finden.

In Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls können die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden – Grundwasser - Mensch besonders erwähnt werden, die sich aus der Altlastensituation ergeben. Entsprechend der im Fachgutachten aufgezeigten grundsätzlichen Handlungsmöglichkeiten steht dies der Umsetzung der Planung jedoch nicht entgegen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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 Firsthöhe (maximal 12,00 m, Überschreitung durch untergeordnete Bauteile maximal bis um 1,50 m) begrenzt. Die Festsetzungen zur zulässigen Firsthöhe werden durch die Begrenzung der Geschossigkeit (maximal drei Vollgeschosse) ergänzt.
- Die innerhalb der Sondergebiete zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung auf zusammen 60 % begrenzt.
- Es werden Regelungen zum Schutz vor Lärm getroffen (Beschränkung der Nutzung der Außenterrasse sowie der zugeordneten Stellplätze durch Gäste und Mitarbeiter der Gastronomie auf den Tagzeitraum).
- Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass pro 10 innerhalb des Teilbereichs 1 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 vermieden, dass sich der Gehölzanteil in Teilbereich 1 wesentlich verringert.
- Im südwestlichen Abschnitt von Teilbereich 1 werden zwei Pflanzflächen festgesetzt. Hier sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Durch die im folgenden wiedergegebene Pflanzliste wird sichergestellt, dass die Pflanzungen geeignete Habitatstrukturen für siedlungstolerante gehölzbrütende Vogelarten sowie Stechimmen darstellen. Die nachteiligen Auswirkungen auf diese Artengruppen werden damit verringert.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata, 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>

- Durch örtliche Bauvorschrift wird die Höhe von Einfriedungen und Gartenzäunen privater Grundstücksflächen auf maximal 1,20 m begrenzt.

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

Die weitere Vorgehensweise im Umgang mit dem Kontaminationsbereich wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland entschieden.

Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Wie in Kapitel 2.2 dargelegt, werden durch die in Teilbereich 2 festgesetzten Stellplätze nachteilige Auswirkungen auf die Biotopstrukturen sowie Wildbienen und Grabwespen vorbereitet, die erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Hierfür werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang wird nachfolgend nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags¹³ ermittelt. Da von einem vollständigen Wertverlust der betroffenen Gehölzbestände auszugehen ist, entspricht der Kompensationsbedarf der Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand. Dieser ermittelt sich als Produkt der Flächengröße und der Biotopwertigkeit wie folgt:

$$399 \text{ m}^2 \times \text{Wertstufe 3} = 1.197 \text{ Werteinheiten}$$

In entsprechendem Umfang werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensationspool Alte Sielweide/ Rabenteich

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 1.197 Werteinheiten 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.

¹³ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover 2013

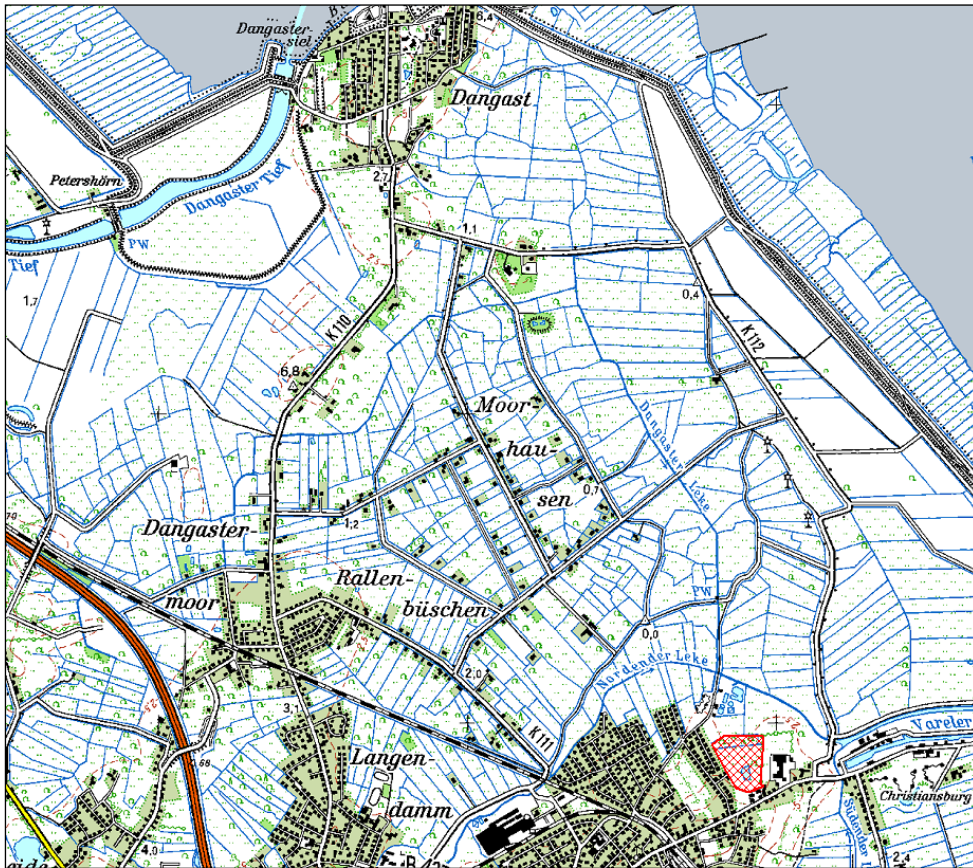


Abb.: Lage des Flächenpools Alte Sielweide/ Rabenteich (Schraffur) (Grundlage: TOP 50 Niedersachsen/ Bremen. Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. CD-ROM 2003)

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

Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Entwicklung von Stillgewässern und Gehölzen werden Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit im Naturhaushalt gefördert. 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 war die Eingriffsfläche ursprünglich durch Podsolböden 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 eingriffsseitige Betroffenheit von Gehölzen im Flächenpool abgedeckt ist, wird die vorgesehene Kompensation als funktional geeignet eingestuft.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 1.197 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen.

2.4 Geplante 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.

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 zeichnen sich bisher keine Planungsalternativen mit wesentlich geringeren Umweltauswirkungen ab.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Von den geplanten Nutzungen geht kein besonderes Gefährdungspotenzial aus.

Das Plangebiet ist durch die räumliche Nähe zum Deich und der damit einhergehenden Überflutungsgefahr infolge von Katastrophen (Sturmfluten, Deichbruch) gekennzeichnet. Dieses Risiko ist im Plangebiet in vergleichbarer Größe gegeben wie in den umliegenden Siedlungsflächen von Dangast (bzw. aufgrund der Saisonalität von Ferienwohnnutzungen tendenziell geringer ausgeprägt).

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kam folgendes Verfahren zur Anwendung:

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

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 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ beabsichtigt die Stadt Varel, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast im Bereich des ehemaligen Kursaals und dem südlich angrenzenden Platzbereich eine Ferienwohnanlage mit Gastronomie und Freiflächen zu ermöglichen sowie südlich am Böschungsrand der Sandkuhle die erforderlichen KFZ-Stellplatzflächen zu organisieren.

Zu diesem Zweck werden in dem insgesamt rd. 0,51 ha großen Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- in Teilbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen und Gastronomie“ auf rd. 0,44 ha (davon rd. 0,01 ha mit Pflanzgebot) und Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“ auf rd. 0,03 ha
- in Teilbereich 2 ein Sonstiges Sondergebiet mit näherer Festlegung für Stellplatzflächen auf rd. 0,04 ha.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans treten die bisher für den Plangeltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 A einschließlich Änderungen außer Kraft.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung war das Gebiet (Teilbereich 1) durch Gebäude des ehemaligen Kursaals mit den begleitenden baulichen und noch vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen geprägt. Zwischenzeitlich hat sich der Zustand der Fläche durch den Rückbau des Kursaal-Gebäudes verändert. Die umliegenden Bereiche werden aktuell unter Maßgabe der benachbarten Bauleitplanungen bebaut. In einiger Entfernung im Süden grenzt die Grünanlage (Kurpark) mit Scherrasenflächen, Wegen, Spiel- und Sportflächen (eh. Minigolfplatz) und artenreichen, vorwiegend angepflanzten Baum- und Strauchbeständen unterschiedlichen Alters an.

Teilbereich 2 wird gemäß der Bestandsaufnahme überwiegend von Siedlungsgehölz eingenommen. Kennzeichnende Arten sind Hartriegel, Schwarzer Holunder, Brombeere, Haselnuss, Bergahorn, Waldkiefer, Silberpappel, Felsenbirne und Weide (Stammdurchmesser 0,1 – 0,6 m). Nach Kenntnisstand ragt ein Boden-Kontaminationsbereich von Süden her in den Teilbereich 2 hinein. Es handelt sich um papierartige, PAK- und PCB-haltige Abfälle in einer Mächtigkeit von bis zu ca. 3,6 m. Die chemischen Untersuchungen der Grundwasserproben zeigen, dass die Pegel im unmittelbaren Einflussbereich der südlichen Altablagerung durch Sickerwasser aus dem Ablagerungskörper beeinflusst werden.

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 werden insbesondere bereits planungsrechtlich betroffene Flächen durch künftige Festsetzungen von Bauflächen, Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzflächen überplant. In Teilbereich 1 ist bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage „Deichhörn“ festgesetzt, die Flächen waren mit dem eh. Kursaalgebäude Dangast-Haus bebaut und weisen auch im Übrigen einen hohen Anteil befestigter Flächen auf. Teilbereich 2 hingegen wird durch Stellplatzflächen vollständig überplant.

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

Hinsichtlich des Kontaminationsbereichs bestehen verschiedene Handlungsmöglichkeiten, das weitere Vorgehen wird mit der Stadt Varel und der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden als externe Eingriffskompensation im Kompensationspool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ der Stadt Varel abgegolten. Hier werden bereits längerfristig Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung und zu standortgerechten Gehölzpflanzungen 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.

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.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden die nachfolgend genannten Untersuchungen und Fachgutachten und allgemein verfügbaren Quellen herangezogen:

- 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,
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ der Stadt Varel, Projekt-Nr.: 3172-17-c-hi, itap Oldenburg, 23. August 2018 + ergänzende Berechnung gewerblicher Stellplätze (Mail 14.09.2018)
- Zusammenfassender Bericht (IV) Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle, Dr. Härig Umwelttechnik GmbH, Varel, 17.12.2015,
- online-Kartenserver des LBEG: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Abriss des Kursaaes in Teilbereich 1 ist bereits erfolgt. Die geplante Neubebauung soll langfristig erhalten bleiben.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Dangast lokalisiert, so dass keine zusätzliche Freirauminanspruchnahme erfolgt. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen in eng begrenztem Umfang.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Zu den Lärmemissionen liegt eine gutachterliche Betrachtung vor. Art und Menge der übrigen Emissionen werden das siedlungstypische Ausmaß nicht überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Art und Menge der erzeugten Abfälle werden voraussichtlich im siedlungstypischen Rahmen liegen. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Friesland.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Aus den örtlichen Gegebenheiten sind Risiken hinsichtlich der Nähe zum Deich und der in der Böschung der Sandkuhle ermittelten Altlast ersichtlich.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Unmittelbar nördlich und südöstlich des Teilbereichs 1 wurden in der jüngeren Vergangenheit die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 212 A und 212 B aufgestellt. Für den südlichen Abschnitt der Sandkuhle, östlich von Teilbereich 2 ist perspektivisch ein weiterer Bebauungsplan vorgesehen. Die bauliche Entwicklung des Gesamtbereichs wurde im Rahmen der 23. FNP-Änderung vorbereitet, so dass im dortigen Verfahren bereits eine kumulierende Betrachtung der Umweltauswirkungen erfolgt ist. In der jetzigen Planung werden die zeitlich vorgeschalteten Bebauungspläne als Vorbelastungen berücksichtigt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen lassen sich nicht näher prognostizieren. Da es sich um typische Siedlungsnutzungen handelt, sind besondere Klimawirkungen nicht zu erwarten. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels lässt sich ggf. aus der Nähe zum Deich ableiten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bau- und betriebszeitlich eingesetzten Techniken und Stoffe lassen sich nicht genau prognostizieren und zählen auch nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Aus der Art der geplanten Nutzungen ergeben sich keine Hinweise auf den Einsatz besonders umweltgefährdender Techniken oder Stoffe.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Anlagen zu Teil B

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen in einem separaten Papier

