

**Stadt Varel**

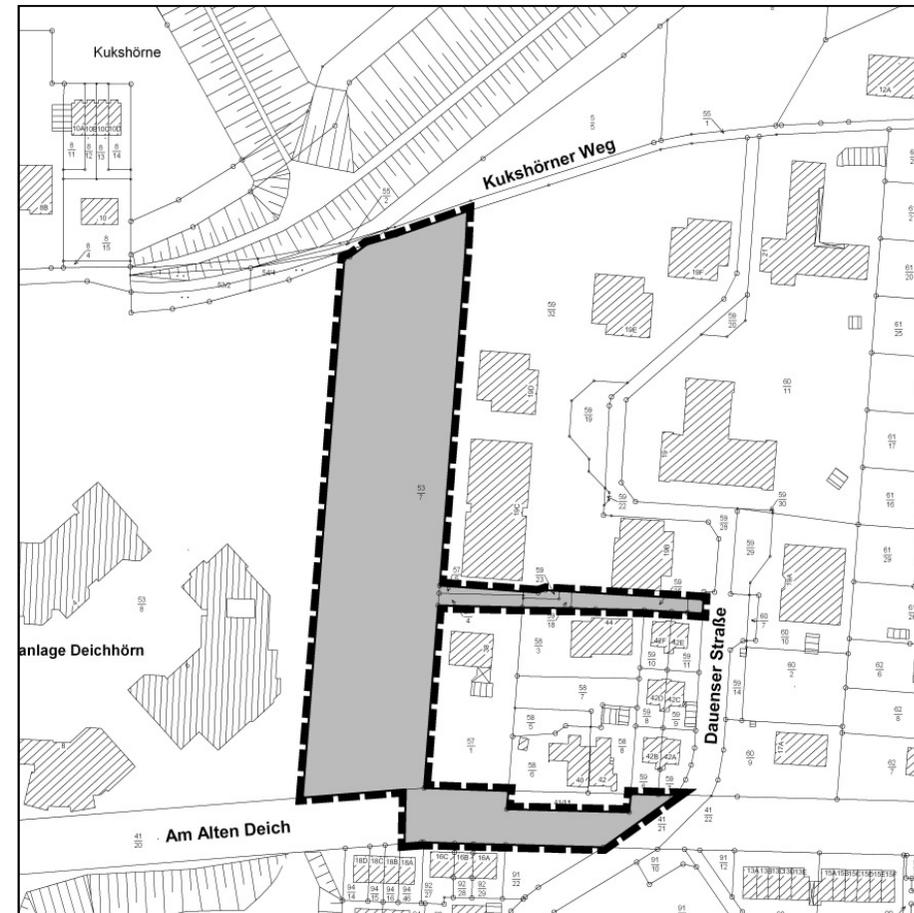
**Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. 214**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
für die Erweiterung der Friesenhörn-  
Nordsee-Klinik in Varel - Dangast**

**Abwägung zu den Stellungnahmen aus  
den frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

**Auslegungsbeschluss**



**Vorhabenträger:  
AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH,  
Bahnhofstraße 34, 26441 Jever**

**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



## Anlass der Planung

---

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

Auf der Grundstücksfläche sollen ergänzende Wohnungen und Therapieeinrichtungen für die Klinik entstehen. Falls die Situation eintritt, dass die Klinik ihr Angebot deutlich reduzieren muss, sind als Nachfolgenutzung Ferienwohnungen sowie in begrenztem Umfang auch Dauerwohnungen zulässig.

Da die aktuelle Bauleitplanung für den Vorhabenstandort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausweist, ist für die Umsetzung des Projektes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



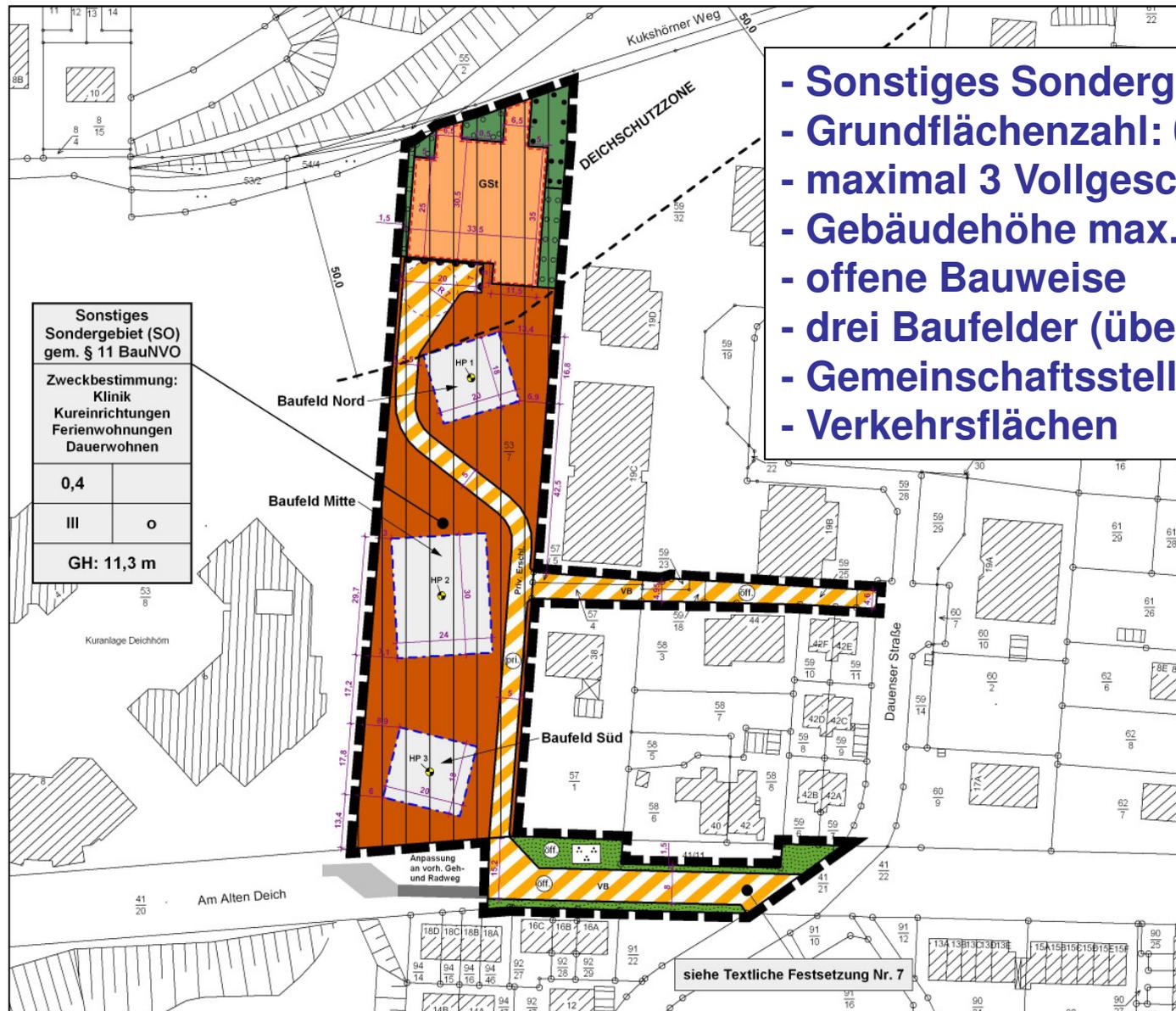
## Ziele der Planung

---

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



# Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit



- Sonstiges Sondergebiet
- Grundflächenzahl: 0,4
- maximal 3 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe max. 11,30 m
- offene Bauweise
- drei Baufelder (überbaubare Bereiche)
- Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Verkehrsflächen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)
- Nr. 2 Anzahl der Wohnungen
- Nr. 3 Gebäudehöhe
- Nr. 4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
- Nr. 5 Anpflanzungsgebot
- Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme
- Nr. 7 Vorbehaltsfestsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich *Am Alten Deich*

## UMWELTPRÜFUNG

- Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Eingriffsregelung
- Artenschutz

## FACHGUTACHTEN

- zum Immissionsschutz
- zur verkehrlichen Entwicklung
- zum Zustand von Natur und Landschaft
- zum Baugrund



## **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B**

---

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:**

- Entwässerungsverband Varel
- Avacon AG
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- TenneT TSO GmbH
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde, untere Abfallbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde)
  - FB Straßenverkehr
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Brand- / Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Städtebaurecht)



## **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B**

---

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:**

- **II. Oldenburgischer Deichband**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
- **EWE NETZ GmbH**
- **Niedersächsischer Heimatbund**
- **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer**
- **OOWV Brake**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **Landkreis Friesland - Fachbereich Umwelt - Untere Deichbehörde**



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes

Für den Planbereich innerhalb der Deichschutzzone ist eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde - zu beantragen. Grundsätzlich darf durch Maßnahmen die Deichsicherheit nicht gefährdet und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigt werden.

Eine Nutzung des Deiches ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzung der § 14, 15 und 16 NDG erfüllt werden.

### Abwägung der Stadt Varel

Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung von Flächen für diese Anlagen verzichtet.

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



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast befindet. Diese sollte direkt am Verfahren beteiligt werden.

### Abwägung der Stadt Varel

Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert.

Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme des EWE NETZ GmbH

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

Darüber hinaus wird darum gebeten, im Bebauungsplan für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.

### Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme des Niedersächsischer Heimatbundes

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

### Abwägung der Stadt Varel

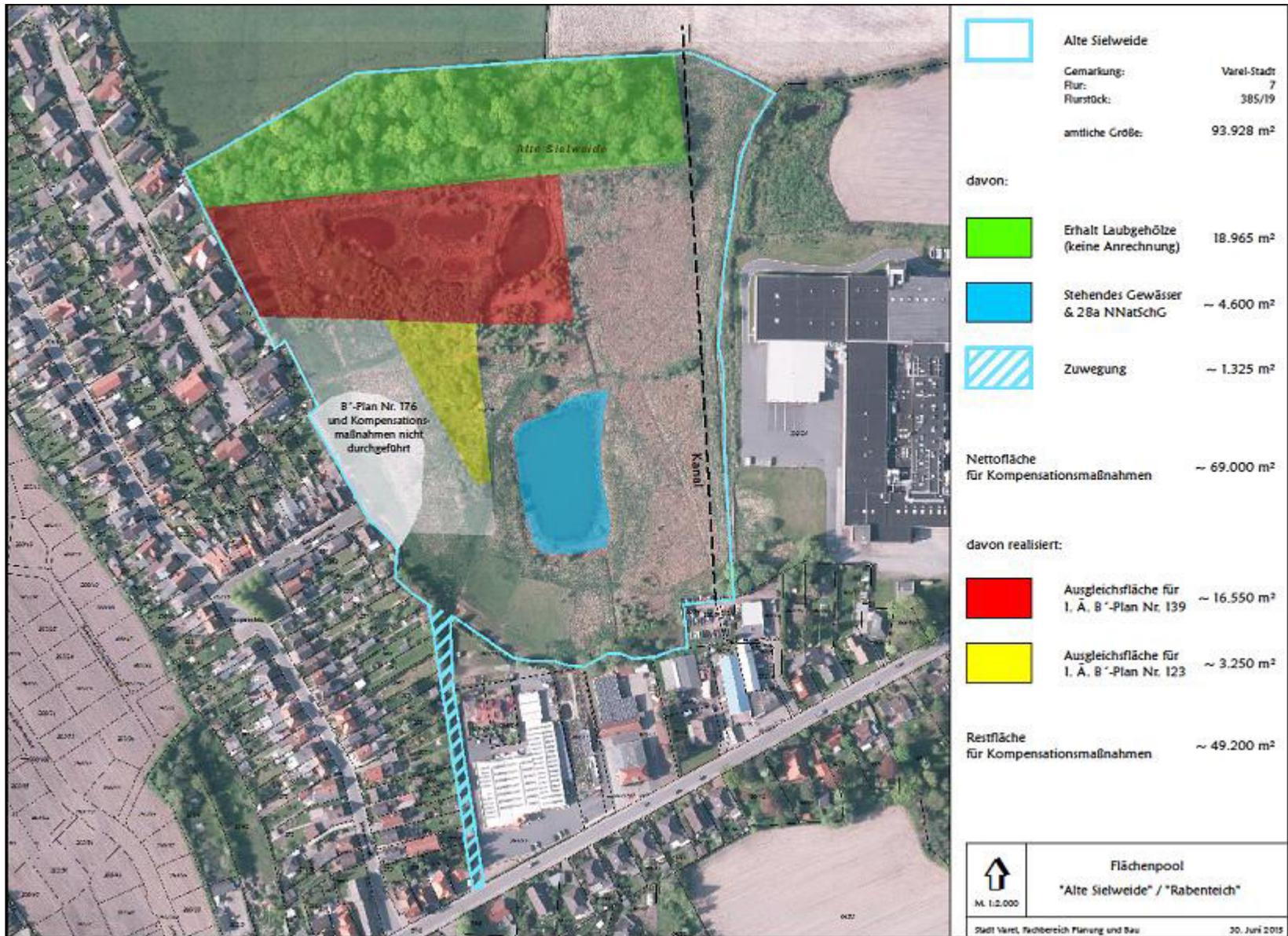
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt hat, dass die bislang vorgesehene Fläche für den externen ökologischen Ausgleich nicht zur Verfügung steht, soll der notwendige Ausgleich nunmehr innerhalb eines Flächenpools erfolgen, der von der Stadt Varel angelegt wurde und betrieben wird. Dabei handelt es sich um das Gelände „Sielweide / Rabenteich“ am Nordrand des Vareler Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Aufgrund der Neuordnung erhält die **textliche Festsetzung Nr. 6** nunmehr folgende Fassung:

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

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

# Lageplan zur externen Kompensation



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer

Da die IHK davon ausgeht, dass für das Nordseebad Dangast kein touristisches Leitbild vorliegt, empfiehlt sie, ein solches gemeinsam mit den örtlichen touristischen Leistungsträgern zu erarbeiten. Das Leitbild sollte die Ziele und Visionen der zukünftigen touristischen Entwicklung aufzeigen und als Orientierungsrahmen für die örtlichen Unternehmen im Beherbergungsgewerbe dienen. In diesem Zusammenhang könnte zudem ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der Grundlage und Planungshilfe für künftige tourismuspolitische Entscheidungen in Dangast und darüber hinaus sein könnte.

### Abwägung der Stadt Varel

Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungskonzept für den Kurpark und andere Bereiche in Dangast erarbeitet. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 214 und Nr. 212 A werden nunmehr wichtige Bestandteile des Konzeptes umgesetzt.

Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient dabei der Masterplan Nordsee, der im Jahr 2008 durch den Tourismusverband Nordsee erstellt wurde. Das Konzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn (Ferienwohnen und Klinikerverweiterung) fügt sich in den Masterplan ein.

Der Hinweis zur Aufstellung eines touristischen Gesamtkonzeptes wird seitens der Stadt Varel zur Kenntnis genommen und in den städtischen Gremien weiterführend beraten.



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer

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

### Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Realisierung von Ferienwohnungen berücksichtigt.

Der touristische Eigenbetrieb der Stadt Varel hat es sich bereits zur Aufgabe gemacht, die Qualität der touristischen Angebote zu überwachen und weiter zu entwickeln. Für den Bereich des Vermietungssektors hat der Eigenbetrieb dazu nur wenige direkte Instrumente, wie z. B. die freiwillige Klassifizierung der privaten Unterkünfte und das permanente Angebot einer Beratungsleistung.

Die Schaffung neuer Ferienwohnungen mit hohen Qualitätsstandards wird sicherlich den einen oder anderen Ferienhausbetreiber dazu ermuntern, selbst in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren. Grundsätzlich bedarf es für den Tourismus in Dangast jedoch einer Mischung aus verschiedenen preisleistungsgerechten Angeboten.



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV

Es werden Hinweise hinsichtlich der Verlegung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet vorgebracht.

Darüber hinaus wird darum gebeten, im Bebauungsplan für die Leitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

### Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

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



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland - Untere Deichbehörde

Anlagen jeder Art dürfen nach § 16 Abs. 1 NDG innerhalb der Deichschutzzone (50 m Zone) u. a. nicht errichtet werden.

Ausnahmen davon bedürfen der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG.

Eine Beplanung der Deichschutzzone ist vor Erteilung einer solchen Genehmigung unzulässig.

### Abwägung der Stadt Varel

Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung von Flächen für diese Anlagen verzichtet.

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



## Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

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

### Abwägung der Stadt Varel

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



## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

---

**Folgende Personen haben in schriftlicher Form abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:**

- Wolfgang Wilts

**Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.06.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.**

**Seitens der Stadt Varel wurde hierzu ein Protokoll gefertigt, aus dem die angesprochenen Themen zu entnehmen sind.**

**Nachfolgend werden die hinsichtlich der anstehenden Bauleitplanung vorgebrachten Anregungen, gegliedert nach Themenbereichen, dargestellt.**



## Abwägungsvorschläge - Öffentlichkeitsbeteiligung

---

### Zusammenfassung der Stellungnahme von Wolfgang Wilts

Der Einwender sieht die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der 50m-Deichschutzzone als unzulässig an, da sie dem Niedersächsischen Deichgesetz widersprechen. Er fordert, auf die dort geplanten Einrichtungen zu verzichten.

### Abwägung der Stadt Varel

Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung von Flächen für diese Anlagen verzichtet.

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



# Abwägungsvorschläge - Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürgerinformation

---

## 1. Thematik: Verkehrliche Erschließung (Ost-West-Stichweg)

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

## Abwägung der Stadt Varel

Im Vorlauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Frage der verkehrlichen Erschließung der Vorhabenfläche ausführlich durch das Sachverständigenbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR, Schortens geprüft. Dabei wurden sämtliche Varianten untersucht.

Die Möglichkeit der Anbindung über das Klinikgelände wurde verworfen, da diese aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit einem zu hohen Sicherheitsrisiko für Patienten (Kinder) verbunden wäre.

Der Gutachter schlägt deshalb vor, den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Vorhabenfläche über den vorhandenen (städtischen) Ost-West-Stichweg abzuwickeln. Die derzeitige Befestigung weist dort zur Zeit eine Breite von 3,00 m auf. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen benötigt. Die zur Verfügung stehende Trasse bietet dafür eine ausreichende Breite.

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

# Abwägungsvorschläge - Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürgerinformation

---

## 1. Thematik: Verkehrliche Erschließung (Teilabschnitt *Am Alten Deich*)

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

## Abwägung der Stadt Varel

Zwecks Klarstellung der Planungsziele hinsichtlich der Einbeziehung eines Teilabschnittes der Wegeverbindung *Am Alten Deich* in das Erschließungskonzept erhält die **textliche Festsetzung Nr. 7** folgende Fassung:

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

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

## 2. Thematik: Gebäudehöhe

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

## Abwägung der Stadt Varel

Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe decken sich im Übrigen mit den Vorgaben des Eckwertepapiers zum Verkaufsangebot. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.

Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.



## 3. Thematik: Deichschutz

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

## Abwägung der Stadt Varel

Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung von Flächen für diese Anlagen verzichtet.

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



## 4. Thematik: Bedarf der Planung

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

## Abwägung der Stadt Varel

Die Stadt Varel stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 auf, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Vorhabens (hier Klinik-erweiterung) zu schaffen. Ein diesbezüglicher Antrag des Vorhabenträgers wurde im Vorlauf zur Planaufstellung positiv beschieden.

Somit geht die Stadt Varel davon aus, dass ein Bedarf für die Planaufstellung gegeben ist. Gerade um sich zukünftig noch besser im Gesundheitsmarkt zu positionieren, strebt der Klinikbetreiber eine Erweiterung und Qualitätssteigerung seines Angebotes an.



## **Sonstige Änderungen**

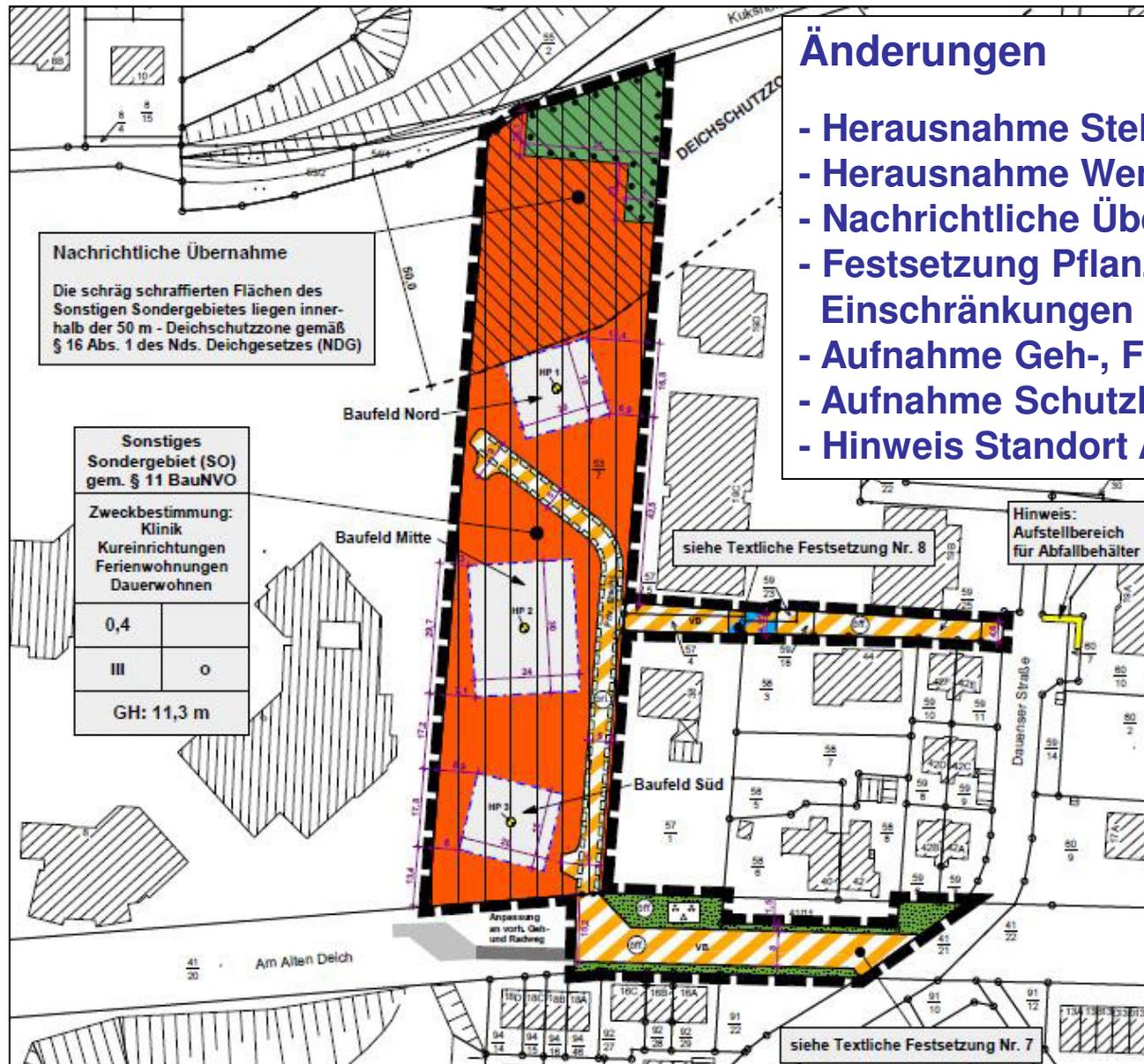
---

**Neben den Änderungen, die aufgrund der Abwägungsergebnisse erforderlich sind, wurden weitere Änderungen am Planinhalt vorgenommen, die sich aufgrund neuerer Erkenntnisse während des allgemeinen Planungsfortschritts ergeben haben:**

- klarere Formulierungen bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2**
- Absicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen Planbereich, allerdings dürfen Rodungen durchgeführt werden, wenn die Deichsicherheit dies erfordert  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4)**
- Schutz des Wurzelbereichs einer alten Eiche südlich des Ost-West-Stichweges  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)**
- Feststellung, dass nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 9)**



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



## Änderungen

- Herausnahme Stellplatzanlage
- Herausnahme Wendeanlage
- Nachrichtliche Übernahme Deichschutzzone
- Festsetzung Pflanzerschutzgebot mit Einschränkungen bezügl. Deichschutz
- Aufnahme Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Aufnahme Schutzbereich für einen Baum
- Hinweis Standort Abfallbehälter



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Textliche Festsetzungen

---

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

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

1.

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

2.

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

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

3.

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

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbst bestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist

und

wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Textliche Festsetzungen

---

## Nr. 2 Anzahl der Wohnungen

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

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

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

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

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



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Textliche Festsetzungen

---

## Nr. 3 Gebäudehöhe

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

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

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

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

## Nr. 4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

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

## Nr. 5

wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gestrichen



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Textliche Festsetzungen

---

## **Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme**

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

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

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

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



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Textliche Festsetzungen

---

## **Nr. 8 Baumschutz**

Zum Schutz des Wurzelbereichs einer Eiche auf dem Flurstück 58/3 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster) für die Befestigung der Verkehrsfläche zu verwenden.

## **Nr. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Deichschutzzone**

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

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

