

Stadt Varel

23. Änderung Flächennutzungsplan Teil A

***Vorbereitung der erneuten Auslegung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB***

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz 21.07.2015



-

Sonderbaufläche,
Zweckbestimmung:
Ferienwohnen und Wohnen
-

Sonderbaufläche,
Zweckbestimmung:
Ferienwohnen, Wohnen,
touristische Infrastruktur,
freie Berufe
-

Sonderbaufläche,
Zweckbestimmung:
Klinikbetrieb, Kurbetrieb,
Ferienwohnen, Wohnen
-

Umgrenzung der Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind
-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-

Geltungsbereich der FNP-Änderung

➤ Deichrecht

Ministerium hat die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Datum vom 07.07.2015 geprüft, zurückgezogen mit der Begründung der tieferen Herleitung der „nicht beabsichtigten Härte des Einzelfalls“ (VHB 212 A).

Die Sachentscheidung wurde vom Umweltministerium nicht angezweifelt. Landkreis Friesland ist aufgefordert, ergänzend zu prüfen und den Einzelfall tiefer zu begründen.

Eine Bebauung landseitig unter Berücksichtigung der 20 m ist realisierbar.

Für den Bereich der Mutter-Kind-Klinik (VHB 214) wird eine Genehmigung für den Stellplatzbereich nicht in Aussicht gestellt.

Folglich : Umplanung VHB Nr. 214 für den Bereich der Deichschutzzone erforderlich.

➤ Deichrecht

§ 16 NDG steht der Darstellung von Bauflächen nicht entgegen, sofern die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 Abs. 2 NDG nicht auszuschließen ist = Befreiungsvorbehalt
(OVG Lüneburg, 04.05.2000, 1 L 2995/98, RN 12, 23)

Die Prüfung der Befreiung vom Verbot des § 16 NDG ist dem Verfahren des Bebauungsplanes und der konkreten Baugenehmigung vorbehalten.

Schutzgut der Norm (NDG) ist die Deichsicherheit!

➤ Ergebnis/ Folge :

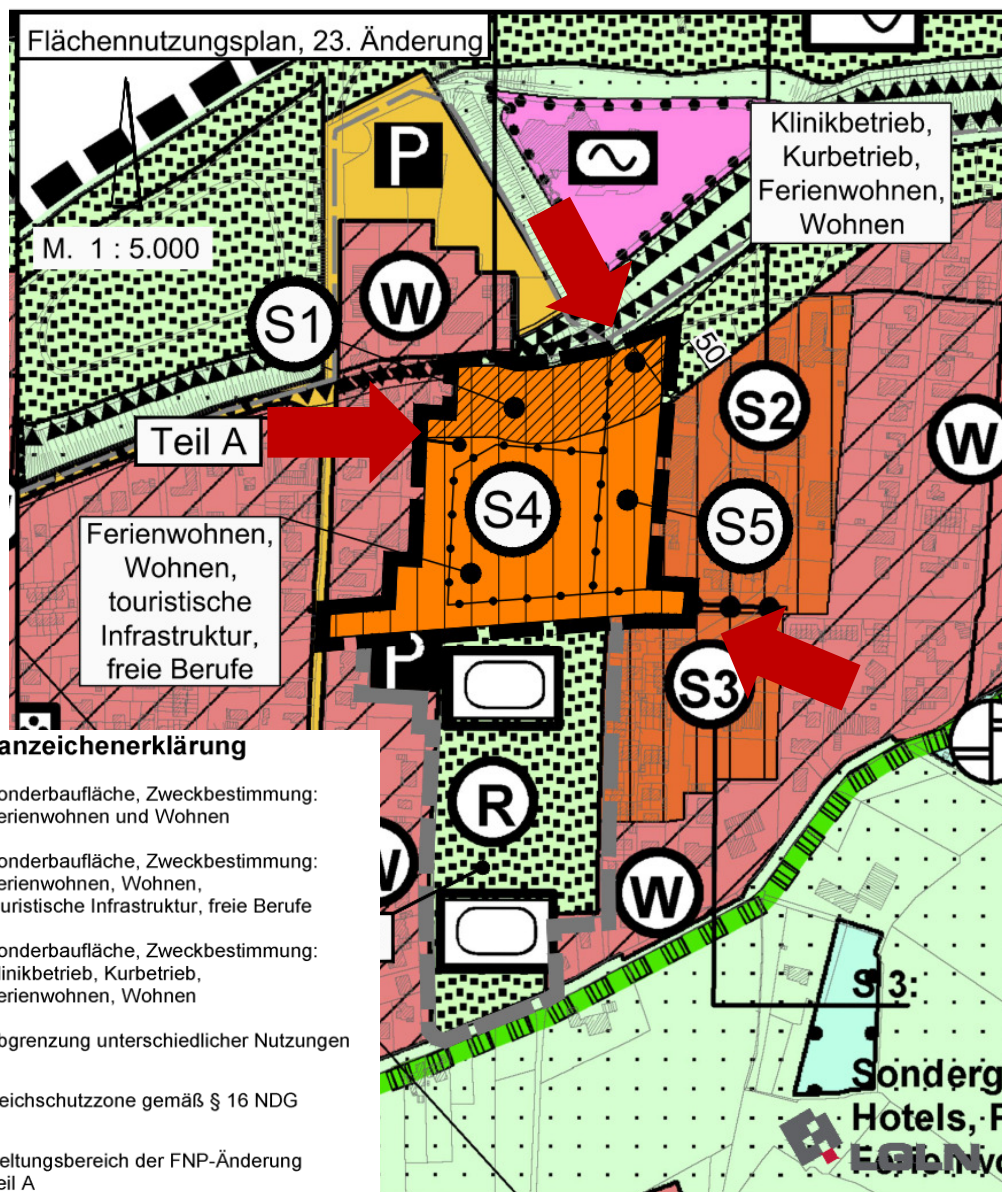
Nachrichtliche Übernahme der Deichschutzzone im FNP.
Belang des Deichschutzes wird gewürdigt.

Korrektur des Änderungsbereiches erforderlich.

Bedingt eine nachgelagerte Prüfung der möglichen Befreiung vom Verbot.

➤ Altlasten

- Vertiefende Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Sandkuhle sind beauftragt, zusätzliche Nennung von Altlastenfläche im Verfahren wird noch berücksichtigt.
- Die Altlastensituation im Bereich der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht.
- **Keine Verdachtsmomente für den nördlichen Planteil.**
- Trennung in Nord- und Südteil (Teil A und Teil B).
- **Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der südliche Planbereiches (Teil B) von der weiteren Beschlusslage zurückgestellt und erst nach Vorlage des Ergebnisses einer weiteren politischen Diskussion zugeführt.**
- **Trennung der 23. FNP-Änderung in Teil A und Teil B**



Planzeichenerklärung

-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Ferienwohnen und Wohnen
-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Ferienwohnen, Wohnen, touristische Infrastruktur, freie Berufe
-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Klinikbetrieb, Kurbetrieb, Ferienwohnen, Wohnen

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Deichschutzzone gemäß § 16 NDG

 Geltungsbereich der FNP-Änderung Teil A

Hinweis:

 Geltungsbereich Teil B nicht Teil des Beschlusses, noch im Verfahren befindlich

Geobasisdaten der Niedersächsischen Landesvermessung, Landesinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Hinweise

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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.

Deichschutzzone

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der 50 m Deichschutzzone. Zur Realisierung von Vorhaben ist grundsätzlich vor Baubeginn der Maßnahmen eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Weitere Abstimmungen sind mit dem II. Oldenburgischen Deichband und dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde zu führen.

Entwurf zur erneuten Auslegung

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit