

Stadt Varel

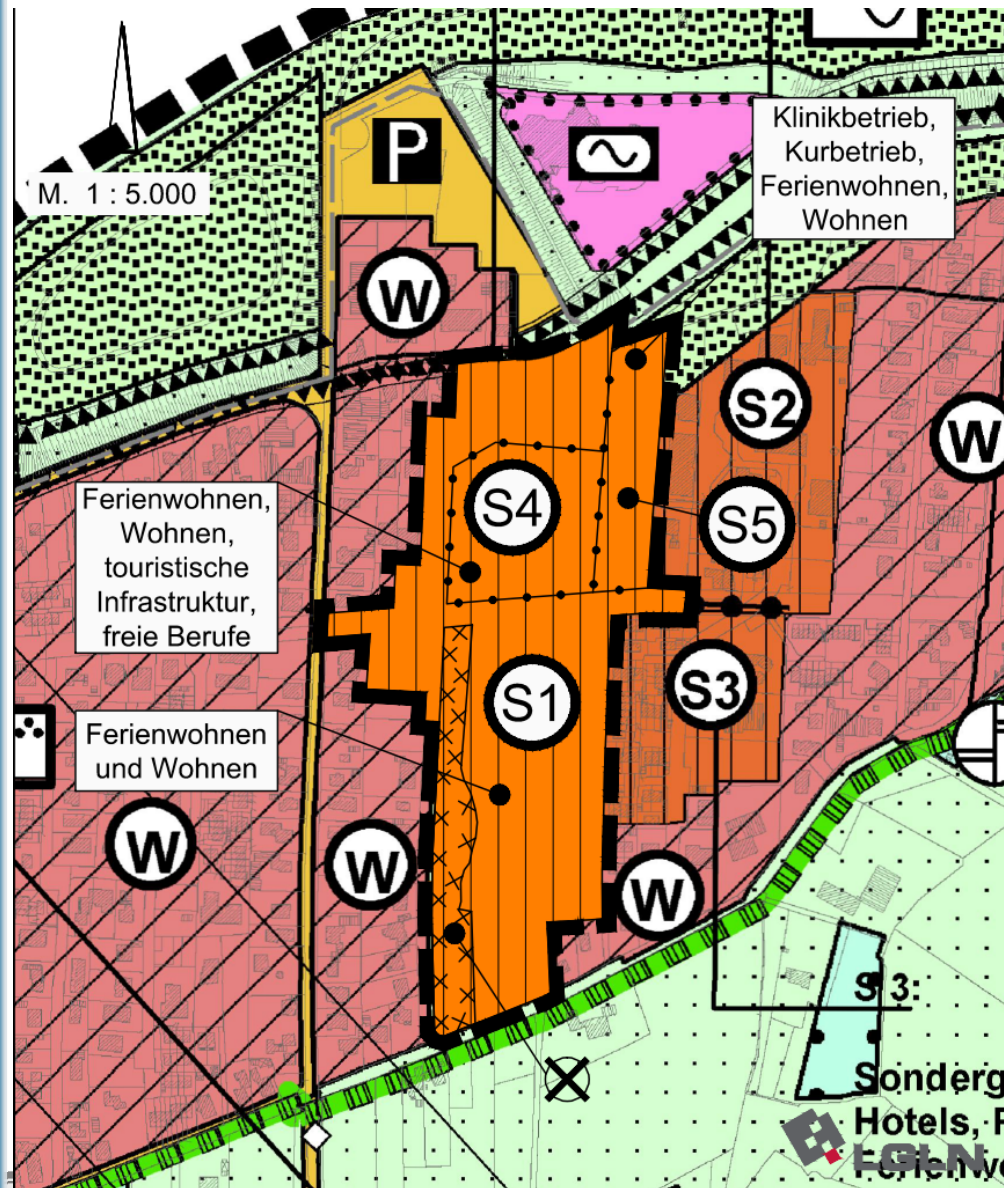
23. Änderung Flächennutzungsplan – Teil A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“

***Ergebnisse der Beteiligung gemäß
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie der erneuten Auslegung
gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB***

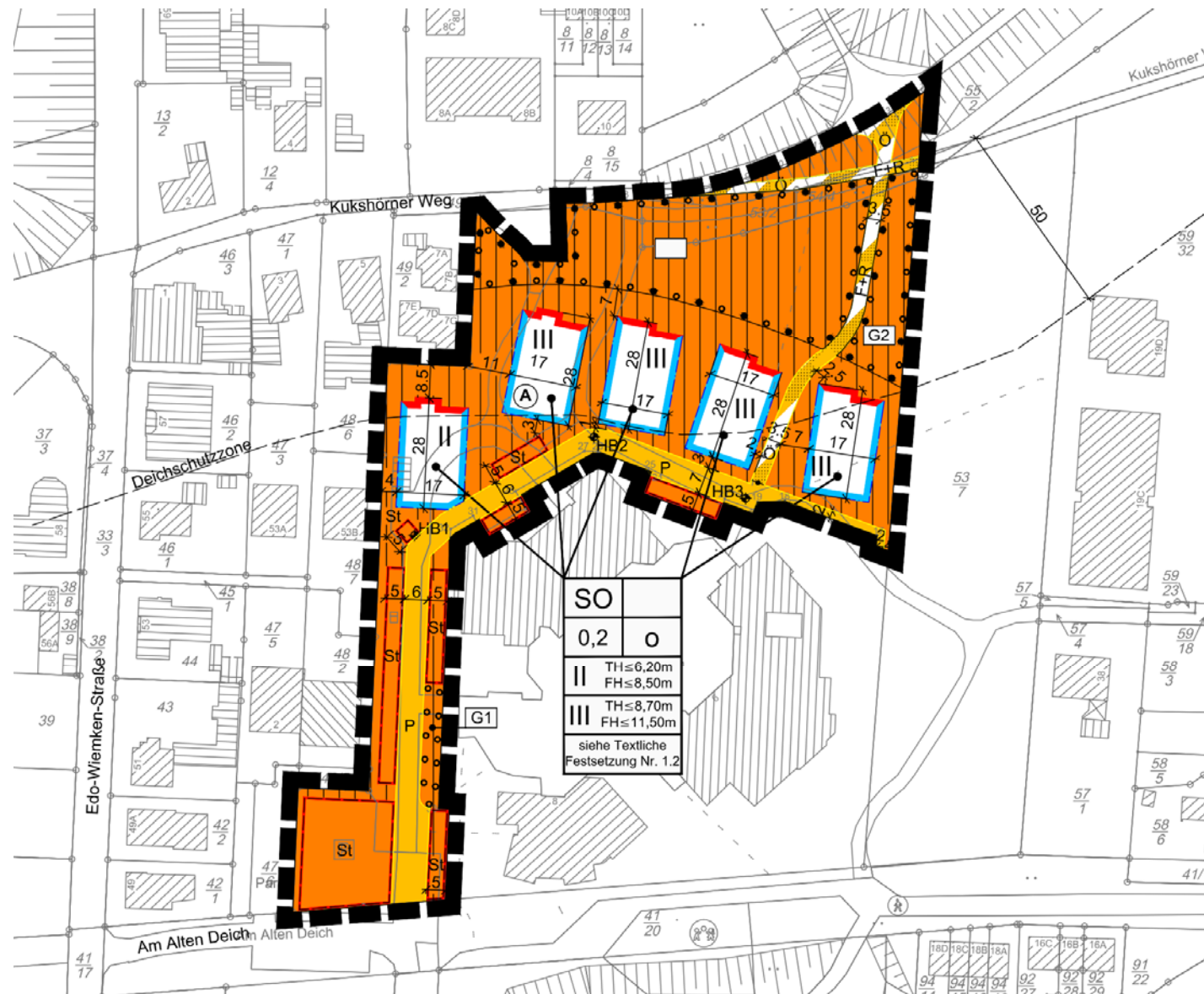
***Vorbereitung des Feststellungsbeschlusses und des
Satzungsbeschlusses***

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz 03.09.2015



Planzeichenerklärung

-  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



Planzeichnung B-Plan - Entwurf zur Auslegung

Landkreis Friesland:

Hinweise zur Kompensationsberechnung der Ersatzmaßnahme.

Hinweis auf mögliche Rückstaus an der K 110 und die bereits beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen.

Ergänzende Mail im Verfahren:

Zusätzliche Anpflanzungen können den Zielen des Küstenschutzes entgegenstehen und sind mit der Unteren Deichbehörde abzustimmen **(Aufnahme in textliche Festsetzung)**

Nieders. Heimatbund:

Hinweise zur Kompensation im Bereich Sandkuhle

OOWV:

Hinweise zum OW und SW, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen

LGLN:

Bittet um die Aufnahme der Koordinatenliste zwecks eindeutiger Umringbildung.

Landkreis Friesland:

Hinweise zur Kompensationsberechnung der Ersatzmaßnahme.

Hinweis auf mögliche Rückstaus an der K 110 und die bereits beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen.

Ergänzende Mail im Verfahren:

Zusätzliche Anpflanzungen können den Zielen des Küstenschutzes entgegenstehen und sind mit der Unteren Deichbehörde abzustimmen **(Aufnahme in textliche Festsetzung)**

Nieders. Heimatbund:

Hinweise zur Kompensation im Bereich Sandkuhle

OOWV:

Hinweise zum OW und SW, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen

LGLN:

Bittet um die Aufnahme der Koordinatenliste zwecks eindeutiger Umringbildung.

Industrie- und Handelskammer Oldenburg :

Begrüßen die Verbesserung der Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes.

Weisen auf das Erfordernis eines touristischen Leitbildes hin.

Schwerpunkt: Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität.

Ziel im „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“

Ziel: Qualifizierung des Angebotes und der Unterkünfte (Deutscher Tourismusverband (DTV)

Ziel gilt auch für private Anbieter.

Städtebauliches Konzept wurde in Abstimmung mit der Kurverwaltung erarbeitet.

Ziel: tragfähige und zukunftsfähige Entwicklung des Kurparkes.

Leitschnur: Masterplan Nordsee (2008)

Klassifizierung des Angebotes soll zu einer Steigerung der Belegzahlen führen,

Format des Angebotes ist nicht auf die bestehenden Unterkünfte übertragbar, daher generell andere Klientel angesprochen.

Ziel: Klassifizierung als Anreiz auch für den Bestand an Ferienunterkünften.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:

Weist auf eine Tiefbohrung (Solebohrung) im Einwirkungsbereich des Plangebietes hin.
Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals.
Die Kurverwaltung wurde in Kenntnis gesetzt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Keine Bedenken, sofern die Abstimmung der Kompensationsmaßnahmen mit dem Bewirtschafter erfolgt.

Die Abstimmung ist erfolgt.

Die Maßnahmen betreffen im wesentlichen eine Baumschulfläche, das Entfernen standortfremder Gehölze sowie Bewirtschaftungsauflagen für die extensive Nutzung.

Angrenzende Flächen werden hinsichtlich ihrer Bewirtschaftungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Leitungsträger (Telekom) / EWE Netz:

Hinweise zum Leitungsausbau.

Hinweise auf 20kV und 1kV-Leitung

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Änderungen der Planunterlagen sind redaktioneller Art (Koordinatenliste und textliche Festsetzung ergänzt)

Grundlegende Standortfrage ist entschieden und ist nicht mehr Grundlage der bauleitplanerischen Diskussion.

**Die nachfolgenden Folien geben die wesentlichen Inhalte der privaten
Stellungnahmen wieder.**

- **Deichschutz**
- **Verkehrsbelastung Dangast / Verkehrskonzept / Lärmbelastungen**
- **Entfall Stellplätze/ Rettung beeinträchtigt**
- **Altlasten**
- **Maß und Dichte des Vorhabens/ der Bebauung**
- **Berechnung Dauerwohnen/ Ferienwohnen / Kontrolle**
- **Qualitätsstandard der neuen Ferienwohnungen und Konkurrenz zum Bestand**
- **Generelle Tourismusdebatte / Verlust Status Nordseebad / Kurtaxe**
- **Veränderung Ortsbild / Künstlerdorf**
- **Ziele der Dorferneuerung**
- **Verlust der Freiraumfunktionen / Spielmöglichkeiten / Rückzugsraum**
- **Schattenwurf / Sichtbeeinträchtigungen**

- **Baulärm**
- **Verhältnis FNP / Vorhabenbezogener B-Plan / Stückelung / Urteil VGH Mannheim / Kontingentierung**
- **Fachgutachten nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen**
- **Fehlende Infrastruktureinrichtungen im Ort**
- **Ortsuntypische Gebäudegestaltung Vorhaben**
- **Nichtbeachtung privater Einwendungen**
- **Umgehung UVP-Pflicht**
- **Mangelnde Eignung Kompensationsfläche**
- **Erhalt des Biotops**

➤ Deichschutz

Deichbehördliche Ausnahmegenehmigung ist erteilt (Januar 2015/

Ministerielle Prüfung: Ergänzung Begründung des LK Friesland 22.07.2015) :

- Vorhaben ist mit der Deichsicherheit vereinbar = Schutzgut der Norm (NDG) - die Deichsicherheit - bleibt gewährleistet.
- Verbesserung der Infrastruktur, Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie ist gewährleistet.
- Einhaltung von > 20 m Deichschutzzone , vergleichbare Situationen in der Nachbarschaft.
- per Mail nachgereicht: Anpflanzungen in der Deichschutzzone nur in Absprache mit der Unteren Deichbehörde = textliche Festsetzung ergänzt
- **Prüfung des Einzelfalls (Atypik des Einzelfalls)** = wurde ergänzend begründet, besondere Lage des Deich (Vorprägung der Örtlichkeit = Geestrücken, kein klassischer Erdwall, Küstenschutz ohnehin mit Sonderbauten erforderlich)
- **Nicht beabsichtigte Härte** = Stadt sieht ein nachvollziehbares öffentliches Interesse, neue Zielsetzung für den Kurpark als politisches Ziel, Verbesserung der Infrastruktur und des touristischen Angebotes in Varel unter Beachtung der Küstenschutzswänge, Schaffung von Wohnraum, im Bereich des Geestrückens vergleichbare Situationen in der Nachbarschaft.
- **Deichsicherheit** = wirksamer Küstenschutz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, Bereich ist im Fall der Deichverteidigung erreichbar und ausreichend bemessen, gesicherte Erreichbarkeit über den Bebauungsplan.

➤ Deichschutz

- Ausbau der Deichlinie wird durch Deichbehörde und nicht durch die Stadt Varel entschieden.
- Es besteht, gemäß den Aussagen der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland, an dem betroffenen Deichabschnitt kein besonderes Bruchrisiko.
- Hauptdeich erfüllt trotz der Atypik die Vorgaben des Katastrophenfalls.
- Künftige Besticke sind aufgrund der topografischen Sonderlage am Kukshörner Weg anders zu werten = kein „freistehender“ Deich.

Historie des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG)

Entstand infolge der Sturmflut von 1962 zum Schutz der binnendeichs lebenden Bevölkerung

Ziel: bei niedrigem Gelände Sicherung einer ausreichend breiten Zone für Deichbaumaßnahmen und –erhöhungen. Das NDG ermöglicht der Genehmigungsbehörde mit § 16 (2) NDG einen entsprechenden Spielraum für mögliche Befreiungs- und Ausnahmetatbestände.

Dort sind generell andere Ausbaumaßnahmen erforderlich als an einem freien Deich.

➤ Verkehrsbelastung Dangast / Verkehrskonzept

Die im Zuge der Verkehrsuntersuchungen erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sind aber Grundlage für ein aufzustellendes Konzept und wurden bezogen auf die konkreten Vorhaben ermittelt.

In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße.

Die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße empfiehlt sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.

Die Erweiterung des Geländes der Mutter-Kind-Klinik führt zu maximal 31 Wohneinheiten mehr.

Insgesamt gesehen kommt es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung.

Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Auch die schalltechnischen Untersuchungen haben eine Verträglichkeit im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dargelegt.

➤ **Lärmbelastungen**

- Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben.
- Dabei handelt es sich allerdings um eine Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in den Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert das Verkehrsgeschehen störungsfrei.
- Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.
- Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 werden ebenfalls keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.
- Bereich entlang der Straße „Auf der Gast“ betroffen.
- Unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.
- Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ausreichend gewürdigt.

➤ Entfall Stellplätze / Beeinträchtigung Rettung

Für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn, Sandkuhle und Klinkerweiterung werden die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Gelände nachgewiesen.

Diese Anzahl wird bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung.

Der Stellplatznachweis für die allgemeinen touristischen Besucher von Dangast insbesondere an den Wochenenden und den Ferienzeiten ist nicht über den Stellplatzschlüssel des Vorhabens nachzuweisen.

Hierzu stellt die Stadt Varel große Parkplatzbereiche in Strandnähe zur Verfügung, die zudem in fußläufiger Entfernung zum Zentrum liegen.

Jeder Vermieter muss gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann mögliche Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.

➤ **Altlasten**

- Vertiefende Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Sandkuhle sind beauftragt.
- Flächen nördlich der Straße Am Alten Deich nicht betroffen.
- Die Altlastensituation in der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A hat dies keine Auswirkungen.
- Um das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Gänze zu verzögern, werden die nicht von diesen Verdachtsmomenten betroffenen Planbereiche abgetrennt und als separater Nord- und Südteil (Teil A und Teil B) den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht werden kann.
- 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 mit erneuter Auslegung von Teil A**

➤ **Maß und Dichte des Vorhabens/ der Bebauung**

- Städtebaulich wirksamen sind im Wesentlichen neben einer Geschossigkeit vor allem die Gesamtgebäudehöhen, die bereits heute im deichnahen Bereich die Werte der Planung erreichen.
- Im Eckwertepapier sind 11 m vorgegeben gewesen, die Vorhaben weisen nun 11,50 und 8,50 m auf.
- Grundlage für die Festsetzungen war das dem Vorhaben zugrunde liegenden Eckwertepapier mit Gebäudehöhen von durchgängig 11,0 m für den gesamten Planungsraum.
- Somit geht die vorliegende Planung konform mit den politischen Beschlüssen.
- Grundflächenzahl hält die Vorgaben des Eckwertepapiers ein (GRZ 0,2 zu 0,4/0,3), der Flächennutzungsplan macht keine direkten Vorgaben zu Dichtewerten.
- Bebauung im vorbelasteten Raum schont den Außenbereich, der nur sehr eingeschränkt weiter entwickelt werden kann (landwirtschaftliche Flächen , Landschaftsschutzgebiete).
- Klimatische Verschlechterung wird aufgrund der exponierten Lage nicht gesehen.

➤ **Berechnung Dauerwohnen/ Ferienwohnen / Kontrolle**

- Der Bebauungsplan setzt maßgeblich maximal 20 % Dauerwohnungen fest, was bei einer Anzahl von 46 Wohneinheiten maximal 9 Wohneinheiten entspricht. Da es seitens der Stadt sowie des Investors nicht vorhergesagt werden kann, an in welchem der fünf Gebäude sich Wohnungen zum Verkauf/Vermietung anbieten lassen, wurde diese prozentuale Regelung gewählt.
- Eine Begrenzung auf 4 Wohneinheiten bedingt die mögliche Mischung von Wohnen und Dauerwohnen innerhalb eines Gebäudes. So bleibt bei der späteren Vermarktung ein Entscheidungsspielraum für den Investor.
- Die Nutzungen der Wohnungen sind im Bauantrag anzugeben und demnach überprüfbar.

- **Qualitätsstandard der neuen Ferienwohnungen / Konkurrenz zum Bestand**
- Konzept wurde mit Kurverwaltung erarbeitet um den gesamten Standort Dangast als Übernachtungsstandort attraktiver zu gestalten
- IHK begrüßt das Angebot von qualitativem Ferienwohnraum mit dem Ziel = Zertifizierung im DTV
- Ergänzung der Nachfrageportale (z.B. Internet, Reisebüro) = geplant andere Zielgruppen als Bestandsnutzer

➤ **Generelle Tourismusdebatte / Verlust Status Nordseebad / Kurtaxe/ Vergleich Inseln**

- Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient der Masterplan Nordsee, der im Jahr 2008 durch den Tourismusverband Nordsee erstellt wurde. Das Konzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn und der Sandkuhle fügt sich in den Masterplan ein.
- Abgestimmtes und politisch beschlossenes Konzept.
- Dangast verfügt über ein ausgedehntes Umfeld mit Hinterland und dem Mittelzentrum Varel. Die touristischen Kapazitäten sind nicht nur – wie z.B. bei einer Insel - auf einen kleinen Bereich beschränkt.
- Dangast hat weiterhin den Status Nordseebad.
- Die Erhebung der Kurtaxe ist in der Kurbeitragssatzung der Stadt Varel geregelt. Änderungen an der dem Beitrag zugrunde liegenden Anerkennung als Kurbad ergeben sich durch die Bauleitplanung nicht.

➤ **Veränderung Ortsbild / Künstlerdorf**

- Wertgebendes Element ist die touristische Prägung des Kurortes von Dangast .
- Künstlerdorf ist nicht die alleinige wertgebende Ausrichtung.
- Darauf aufbauend wurden Konzepte entwickelt, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
- Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast gibt es nach wie vor weitreichende Freiräume, die der örtlichen Bevölkerung sowie den Gästen zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind.
- Die städtebauliche Entwicklung unterliegt der stetigen Veränderung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen vor Ort aber auch einer Anpassung an die geforderten Veränderungen des Zeitgeistes.
- Die eingetretenen baulichen Veränderungen/Erweiterungen in Dangast in den letzten Jahrzehnten haben eben unter diesen Einflüssen stattgefunden und stets unter Beteiligung der Öffentlichkeit, wie es das Baugesetzbuch vorschreibt.

➤ Ziele der Dorferneuerung

- Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar.
- Legt städtebauliche Aspekte dar und trifft auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge.
- Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.
- Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.

➤ **Verlust der Freiraumfunktionen / Spielmöglichkeiten / Rückzugsraum**

- Der Erholungswert der Grünanlage ist unbestritten vorhanden; der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade als vertretbar angesehen.
- Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.
- Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ bietet ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen.
- Die Tennisfläche ist seit mehr als 10 Jahren außer Betrieb und wird durch moderne Tennisanlagen des Tennisverein Varel von 1904 e. V. in Varel kompensiert, Verlagerung Minigolf-Platz geplant.
- Somit wird eine Kompensation der wesentlichen Freiraumfunktionen im Nahbereich zum Planstandort geschaffen.
- Das Freiraumkonzept des Vorhabens sieht neben dem Erhalt von Gehölzen auch die Beibehaltung der Wasserflächen sowie spätere Ergänzung von Wasserflächen als grundsätzliches Gestaltungsmerkmal vor.
- Die Stadt Varel sieht mit der Realisierung des Gesamtvorhabens eine Steigerung der touristischen Attraktivität verbunden, welche als politisches Ziel beschlossen wurde.

➤ Schattenwurf / Sichtbeeinträchtigungen/ Wertminderung

- Die Stadt Varel hat unter Berücksichtigung der durchgeführten Variantenberechnung festgestellt, dass es zu Beeinträchtigungen der Besonnungsverhältnissen an einigen Fassadenabschnitten am Gebäude Kukshörner Weg Nr. 7 im Vergleich zum heutigen Bestand kommen wird.
- Die ermittelten Veränderungen in den Bestandsverhältnissen sind abwägungszugänglich.
- Im Zuge der Abwägung wurden die Betroffenheiten gewertet und gewichtet. Einen Rechtsanspruch auf ewige Unveränderbarkeit der Nachbarschaft gibt es nicht.
- Eine Sichtverbindung zum Strand ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang des Kukshörner Weges bereits heute eingeschränkt, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Qualitäten eintritt.
- Eine Wertminderung für die Eigentums- und Mietobjekte ist daher nicht festzustellen oder zu erwarten.
- Die Mindestabstände für den Brandschutz und die Belichtung sowie die Sichtverbindung nach außen sind sicherstellt. Die Nachbarbelange werden nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, da die Ausnutzung der Festsetzungen nicht zu einer Situation führt, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem planerischen Leitsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nachteilig berührt werden.

➤ **Baulärm**

- Die Vorgaben zur Bauzeitenregelung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Die Belastungen während der Bauzeit werden ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen geregelt und umfassen die folgenden Ruhezeiten:
- **Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr.**
- Bauzeiten verbleiben in einem zuträglichen Maß und sind im Zuge der allgemeinen Entwicklung von jedem hinnehmbar.
- Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
- Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben.

- **Verhältnis FNP / Vorhabenbezogener B-Plan / Urteil VGH Mannheim / Kontingentierung**
- Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl, da die Ziele der (Gesamt)-Planung immer dargelegt wurden.
- Das gesamte Vorhaben wurde auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung Deichhörn und Sandkuhle und Klinik durch die Stadt Varel und die Investoren in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt (seit Ende 2014) einschließlich der darauf aufbauenden Absicht der abschnittswisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten (3-4 Vorhabenbezogene Bebauungsplänen).
- Die einzelnen Bebauungspläne müssen die innewohnenden Konflikte jeweils abschließend bewältigen, insofern kann es sich nicht um eine „scheibchenweise“ Realisierung mit dem Ziel der Konfliktverschiebung handeln.
- Zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes Nr. 212 A waren diese Teilabschnitt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich.
- Gemäß § 30 (2) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das ist im Falle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A vollumfänglich gegeben.
- § 12 Abs. 1 BauGB schließt die Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

- **Stückelung der Planung (FNP) in Teil A und Teil B ermöglicht vereinfachte Genehmigung (Salamitechnik)**
- Der ursächliche Grund für die Trennung in Teil A und Teil B liegt in den gemeldeten Altlastenverdachts- und -fundstellen begründet.
- Die Stadt Varel geht diesen Verdachtsmomenten in sach- und fachgerechter Weise nach und wird nur eine diesbezüglich geprüfte Planung zur weiteren politischen Beratung vorlegen.
- Da sich diese Verdachtsmomente ausschließlich für den südlich der Straße „Am Alten Deich“ beziehen, sieht die Stadt Varel die gewählte Vorgehensweise als tragfähig an, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Dangast zu ermöglichen.

➤ **Fachgutachten nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen**

- Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Vorhabens erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange (Bereiche Verkehr, Lärm, Schattenwurf, naturschutzfachliche Kompensation) ergänzend beurteilt.
- Das Gebot der Konfliktbewältigung ist innerhalb der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne jeweils gelöst und wie dargelegt auch zukünftig lösbar.
- Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.
- So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und der ersten Bebauungspläne die Auswirkungen für dieser Teilabschnitte als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich.

➤ **Fehlende Infrastruktureinrichtungen im Ort**

- Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomischen und medizinischen Angebote im Ort ansiedeln werden.
- Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt.

➤ Ortsuntypische Gebäudegestaltung Vorhaben/ Kapitänshäuser

- Die spätere Außengestaltung der Gebäude wurde in Abstimmung mit den städtischen Gremien erarbeitet und entspricht den Gegebenheiten in diesem Bereich von Dangast.
- Die Ausgestaltung der Fassaden, insbesondere Putzfassaden erfordert hochwertige Ausführungen, die dem Stand der Technik entsprechen. Das wird der Investor schon allein im eigenen Interesse der besseren Vermarktungsmöglichkeiten berücksichtigen. Zum aktuellen Stand sind weiße/cremefarbene Klinkerfassaden vorgesehen.
- Die Begrifflichkeit „Kapitänshäuser“ ist eine Anlehnung an die Gestaltungsprinzipien dieses Baustils, der von Ziergiebeln geprägt ist und die höhere Stellung und finanziellen Mitteln der Kapitäne anzeigte.

➤ Nichtbeachtung privater Einwendungen

- Die Zielsetzungen in den Stellungnahmen einzelner Bürger unterscheiden sich häufig von den Zielsetzungen des Rates der Stadt Varel.
- Häufig ist es nicht möglich, die Zielsetzungen der Einwender zu übernehmen ohne den Willen des Rates zu negieren. Bei derartigen Zielkonflikten wird häufig die Formulierung gewählt, dass ein Sachverhalt „zur Kenntnis genommen“ wird.
- Dabei besteht auch die Möglichkeit, dass einer Anregung nicht gefolgt wird. Insbesondere bei unterschiedlichen Zielsetzungen zwischen den Vorstellungen der Einwenderin und denen des Stadtrates ist das nicht abschließend darzulegen.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. geregelt werden können.
- Die Ansiedlung möglicher Kurärzte, gastronomischer Betriebe oder die Ausgestaltung eines Kurbetriebes sowie die generelle Standortfrage gehören u.a. nicht dazu.

➤ **Umgehung UVP-Pflicht**

- Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt, wie durch die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vorgegeben, im Rahmen einer vollumfänglichen Umweltprüfung.
- Die Prüfinhalte sind durch die Maßgaben des Baugesetzbuchs bestimmt, insbesondere durch § 2 Abs. 4, § 2a, § 4c BauGB und die Anlage 1.
- Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und somit Bestandteil der Planunterlagen.
- Die Stadt Varel hat keinen Ermessensspielraum, im Bebauungsplanverfahren anstelle der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.
- Die Stadt Varel hat für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A gerade nicht das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt und somit auch nicht von der Umweltprüfung abgesehen.

➤ **Mangelnde Eignung Kompensationsfläche**

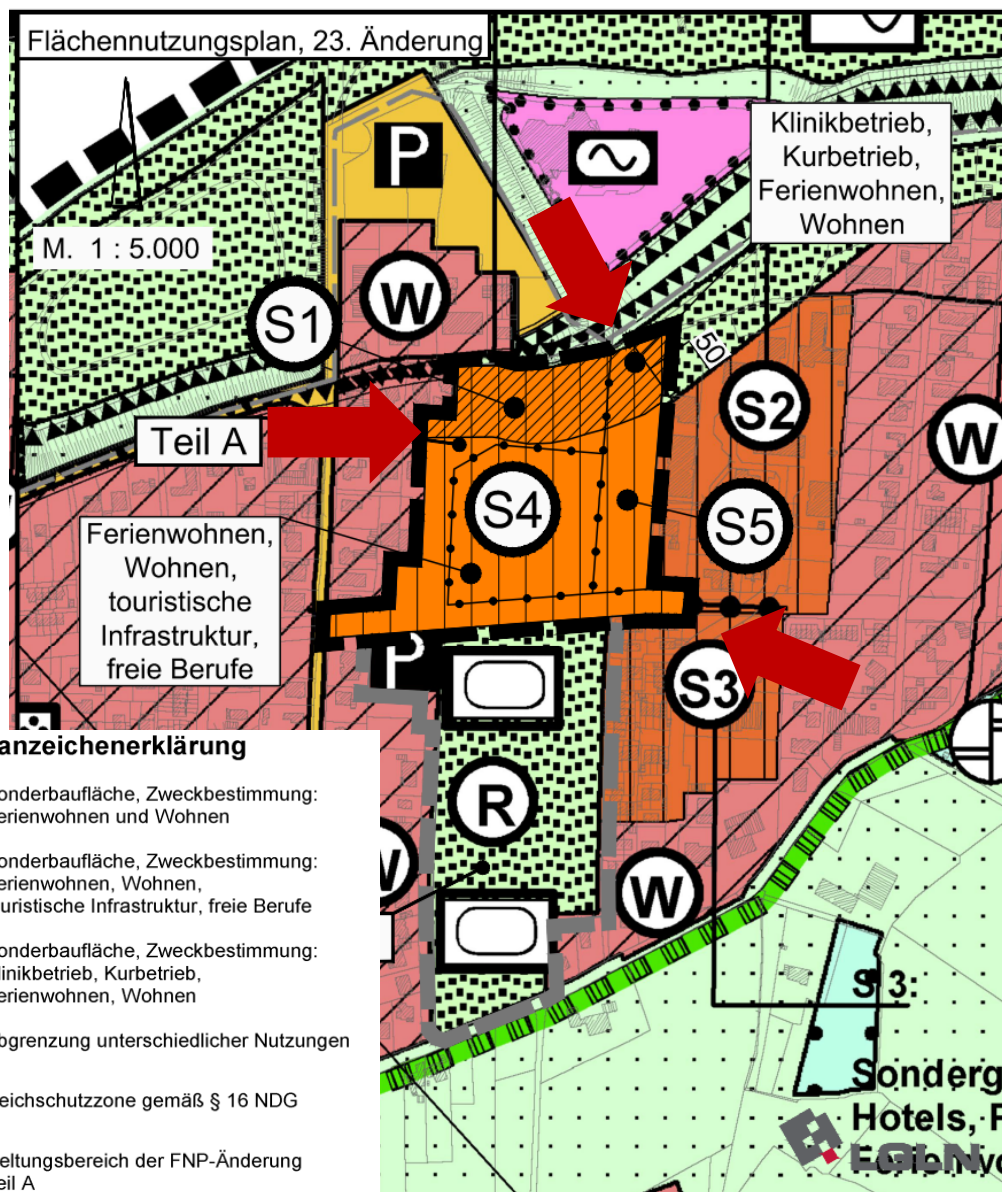
- Die Eignung der Kompensationsfläche wurde im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt, von dort wurden keine Bedenken hinsichtlich der fachlichen Eignung vorgebracht.
- Insofern behält die Stadt Varel die vorgesehene Kompensationsfläche bei.

➤ **Erhalt des Biotops**

- Die besonderen Wertigkeiten der Biotopstrukturen (Stillgewässer und umliegende Gehölzstrukturen) und Amphibienvorkommen wurden bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt.
- Inwieweit das Stillgewässer und die randlichen Gehölzstrukturen bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden können und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Amphibienvorkommen vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein..

Ergebnisse

23. Änderung Flächennutzungsplan Teil A



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.

Geobasisdaten der Niedersächsischen
Verwaltung,
Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Entwurf zur erneuten Auslegung, Juli 2015

Landkreis Friesland:

Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone sind kritisch zu sehen und werden abgelehnt.

Im VHB 212 A werden Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone ausschließlich in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde vorgesehen - Aufnahme in textliche Festsetzung.

Festsetzung der abgestimmten Anpflanzung entspricht zudem dem Minimierungsgebot der Eingriffsregelung.

Die bestehenden Gehölze gehören ortsbildtypisch zum Geestrücken und stehen dem Deichschutzgedanken nicht entgegen.

Im VHB 214 werden keine Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone vorgesehen.

II. Oldenburgischer Deichband:

Hinweise auf Deichschutzzone und das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung, die vor Beginn der Maßnahmen beim Landkreis Friesland beantragt werden muss.

Die Deichschutzzone ist in den Planunterlagen gekennzeichnet und die deichrechtlichen Belange in der Begründung ausführlich thematisiert.

Die angesprochene Ausnahmegenehmigung liegt für die geplante Errichtung von fünf Gebäuden vor und wurde bereits ministeriell geprüft.

Die geplante SO Darstellung auf Ebene des FNP ist vom Grundsatz her mit den Anforderungen der Deichsicherheit vereinbar.

Keine Anregungen und Bedenken zu den geänderten Planinhalten (Darstellungen Deichschutzzone, Anpassung Geltungsbereich, Teilung FNP in Teil A und Teil B) hatten:

Entwässerungsverband Varel

EWE NETZ GmbH

Kabel Deutschland

TenneT TSO GmbH

Avacon AG

Deutsche Telekom Technik GmbH

Industrie- und Handelskammer Oldenburg

Polizeiinspektion Wilhelmshaven/ Friesland

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Belange der Deichsicherheit werden bei einer Darstellung von Sonderbauflächen ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahmen Entwurf zur erneuten Auslegung, Juli 2015

**Die nachfolgenden Folien geben die wesentlichen Inhalte der privaten
Stellungnahmen wieder.**

➤ **Deichschutz**

➤ **Weitere Themen:**

- **Im Wesentlichen werden von der Mehrzahl der Einwender die bereits im ersten Auslegungsverfahren geäußerten Einwendungen zu den verschiedensten Themenbereichen aufrecht erhalten.**
- **Auch werden Einwendungen vorgebracht, die sich auf die nachgelagerten Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung (VHB 212 A und VHB 214) beziehen und dort zu beantworten sind und wurden.**
- **Die Stadt Varel berücksichtigt dieses und verweist auf die eben in den früheren Verfahrensschritten getroffenen Abwägungen.**
- **Für eine Rechtskraft der Planung ist die abschließende Beschlussfassung der Stadt Varel, die alle Belange berücksichtigt, maßgeblich.**

➤ Deichrecht

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

Die Sachentscheidung wurde vom Umweltministerium nicht angezweifelt.

Landkreis Friesland hat die Begründung um die Atypik des Einzelfalls ergänzt .

Die Bebauung der Deichschutzzone in der beantragten Weise ist landseitig unter Berücksichtigung einer baufreien Zone von 20 m, gemessen ab Deichfuß, realisierbar. **Die ausgesprochene Ausnahmegenehmigung bleibt bestehen.**

Die Ausweisung von Bauflächen (FNP) widerspricht nicht den Belangen des Deichschutzes, da eben gerade durch die erfolgte Prüfung des Einzelfalls keine die Deichsicherheit beeinträchtigenden Anlagen vorbereitet werden.

Für den Bereich der Mutter-Kind-Klinik (VHB 214) wurde eine Genehmigung für die geplante Festsetzung von Stellplätzen nicht in Aussicht gestellt.

Folglich : Eine Umplanung VHB Nr. 214 ist für den Bereich der Deichschutzzone erforderlich und bereits durchgeführt = Paralleles Planverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

➤ Deichrecht

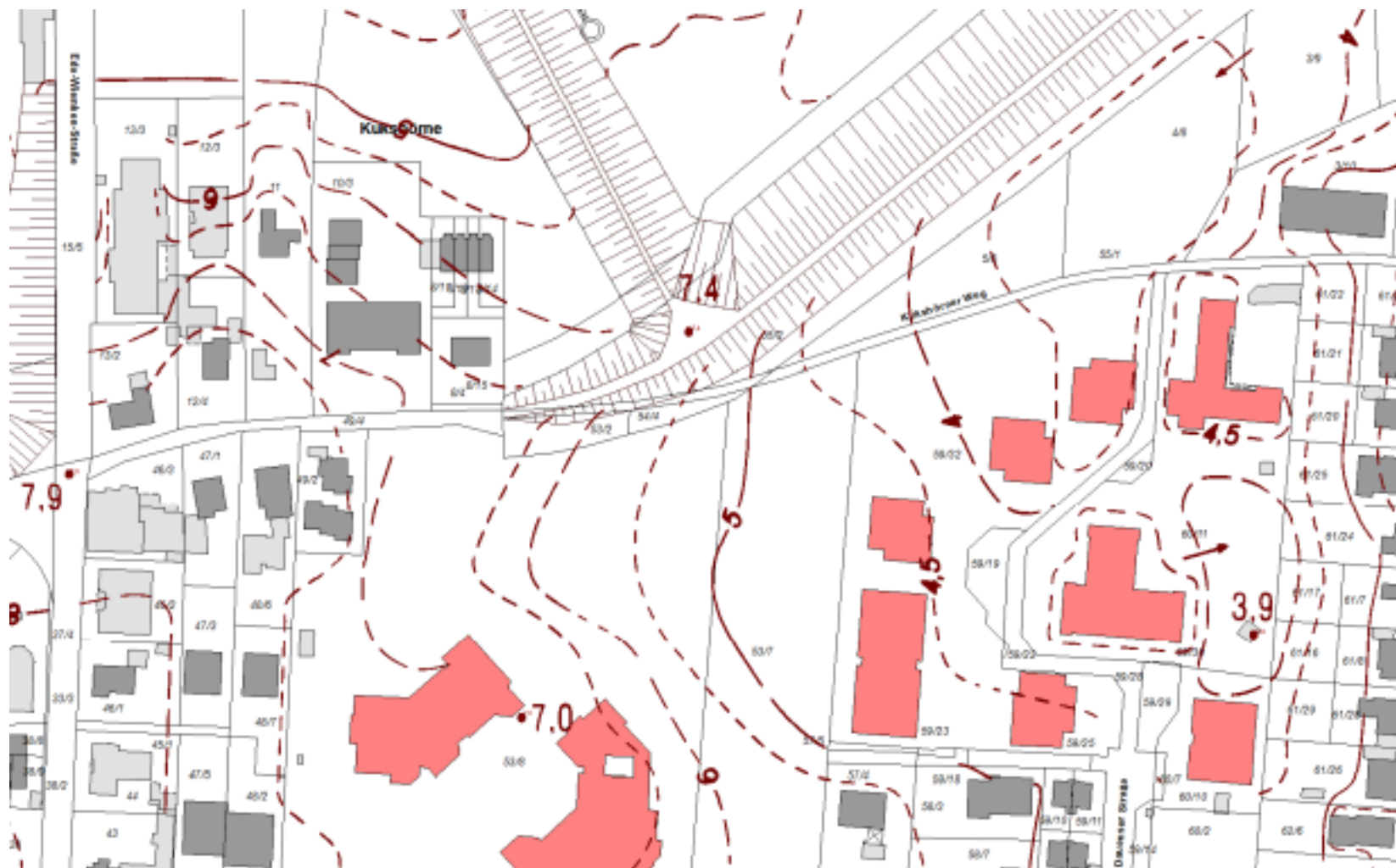
§ 16 NDG steht der Darstellung von Bauflächen nicht entgegen, sofern die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 Abs. 2 NDG nicht auszuschließen ist = Befreiungsvorbehalt bei besonderen Situationen. (OVG Lüneburg, 04.05.2000, 1 L 2995/98, RN 12, 23)

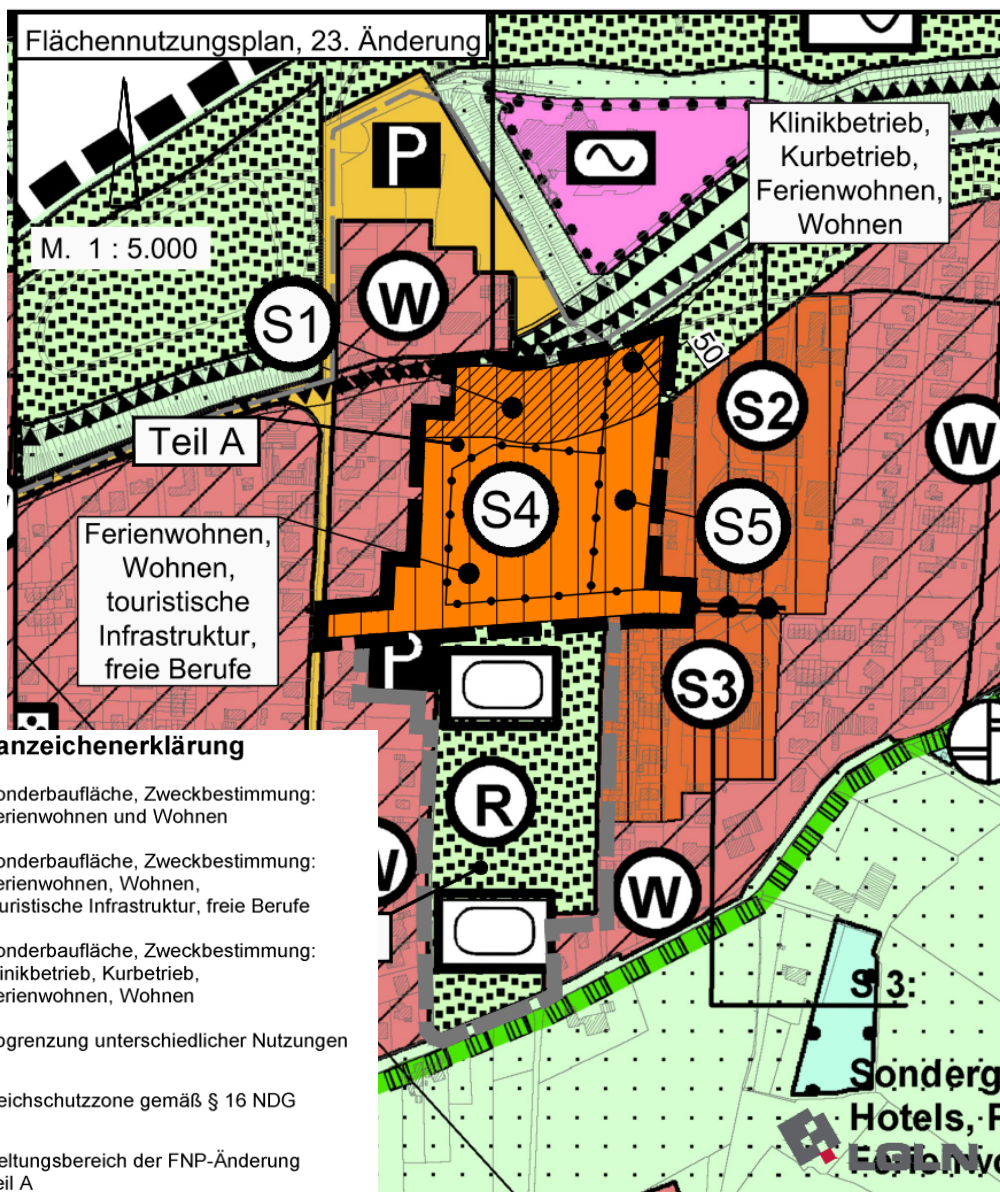
Schutzgut der Norm (NDG) ist die Deichsicherheit! Dieser Belang wurde durch die Darstellung der Deichschutzzone gemäß § 16 NDG in die Planzeichnung und der ausführlichen Erläuterung in der Planbegründung abwägungsrelevant gewürdigt.

Die Einschränkungen der Bodennutzungen durch die Vorgaben des Deichrechtes sind klar erkennbar. Ein Verstoß gegen die Rechtsvorschriften des NDG ist nicht erkennbar. Das gilt sowohl für den öffentlichen als auch den privaten Grundbesitz = Kein Konflikt zum Deichschutz – eine Darstellung als Grünfläche zur Wahrung der Deichsicherheit ist nicht erforderlich!



Private Stellungnahmen - Entwurf zur erneuten Auslegung, Juli 2015





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 Landesverwaltung, Information 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

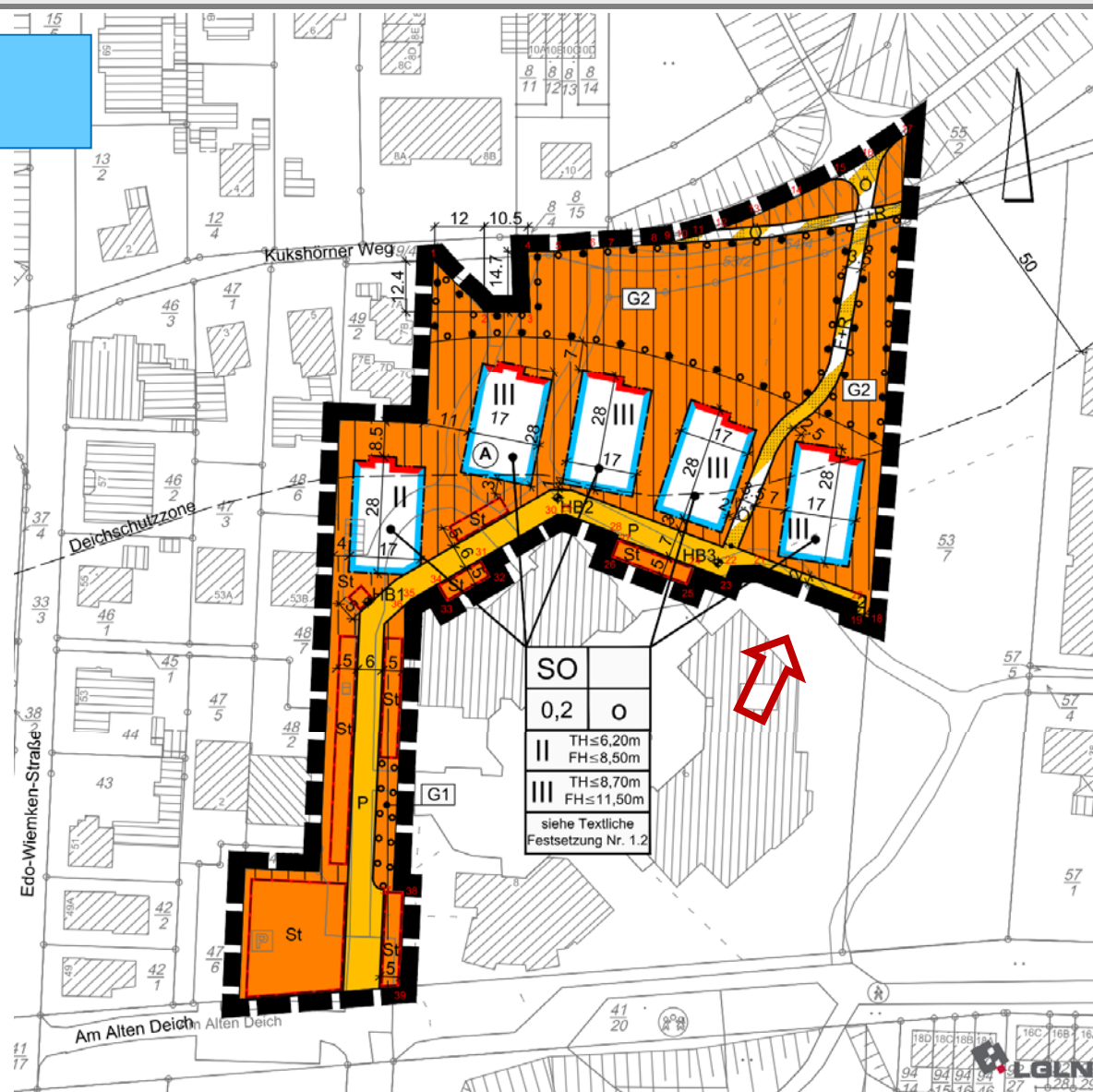
Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der 50 m Deichschutzzone. Zur Realisierung von Vorhaben ist grundsätzlich vor Baubeginn der Maßnahmen eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Weitere Abstimmungen sind mit dem II. Oldenburgischen Deichband und dem Landkreis Friesland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

Entwurf zum Feststellungsbeschluss

Ergänzung der Koordinatenliste

Koordinaten im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Nr.	East	North
1.	32441522.92	5922574.18
2.	32441535.18	5922561.79
3.	32441546.20	5922561.73
4.	32441545.71	5922576.40
5.	32441552.99	5922576.51
6.	32441561.31	5922577.14
7.	32441565.11	5922577.48
8.	32441576.22	5922578.25
9.	32441579.36	5922578.66
10.	32441582.85	5922579.31
11.	32441586.68	5922580.24
12.	32441592.33	5922582.00
13.	32441600.20	5922585.02
14.	32441610.44	5922589.57
15.	32441621.03	5922594.77
16.	32441627.62	5922598.53
17.	32441637.21	5922604.87
18.	32441628.06	5922487.70
19.	32441624.95	5922488.83
20.	32441625.17	5922491.53
21.	32441601.63	5922500.35
22.	32441594.67	5922500.11
23.	32441593.52	5922497.21
24.	32441586.04	5922500.01
25.	32441584.29	5922495.33
26.	32441565.56	5922502.35
27.	32441567.32	5922507.03
28.	32441566.79	5922508.19
29.	32441554.98	5922512.62
30.	32441552.82	5922512.66
31.	32441534.46	5922501.98
32.	32441536.97	5922497.66
33.	32441526.17	5922491.38
34.	32441523.65	5922495.70
35.	32441517.45	5922492.10
36.	32441516.30	5922491.06
37.	32441513.29	5922421.91
38.	32441516.06	5922421.78
39.	32441514.99	5922398.61



Planzeichnung B-Plan - Satzungsfassung

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

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

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

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als

- Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

b) Wohnungen

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

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

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

(2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:

- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

- (2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:
- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.
 - Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

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

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,45 bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

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

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkte zur Höhenmessung werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenfestpunkte 1, 2 und 3 mit den jeweiligen NN-Höhen von HB1 = 7,20 m, HB2 = 6,80 m und HB3 = 6,40 m festgesetzt.
- (3) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden, Traufhöhen) ist die Höhenlage der südlich gelegenen Planstraße mit dem jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.
Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.
- (4) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- (1) Es gilt die offene Bauweise.

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

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit G1 bezeichneten Fläche sind eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten und mit G2 bezeichneten Flächen sollen mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (in der Summe beider Flächen) angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Anpflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Deichschutzbehörde vorzunehmen. Es sind Arten der untenstehenden Gehölzliste zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
- (3) Pro 10 neu angelegte Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.



Redaktionelle Korrektur

6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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.

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.

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.

Deichschutzzone

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

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.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit