

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214

<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 01.06.15</p> <p>1. Da durch das Vorhaben die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden, erhalten Sie die uns überreichten Unterlagen hiermit zurück.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>II. Oldenburgischer Deichband Stellungnahme vom 08.06.15</p> <p>Der II. Oldenburgische Deichband hat die o. g. Planunterlagen erhalten und nimmt dazu wie folgt Stellung:</p> <p>1. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 50m-Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nicht die notwendigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigungen, die vor Durchführung von Maßnahmen eingeholt werden müssen. Für den Planbereich innerhalb der Deichschutzzone ist daher eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde - zu beantragen. Der II. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt.</p> <p>Grundsätzlich darf durch Maßnahmen die Deichsicherheit nicht gefährdet und die Deichhaltung nicht beeinträchtigt werden. Erfordert der Küstenschutz Deichbaumaßnahmen, so sind dem II. Oldenburgischen Deichband alle Kosten zu ersetzen, die durch evtl. Anlagen Dritter zusätzlich entstehen. Genehmigte Maßnahmen stehen unter dem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Deichrechtliche Genehmigungen ersetzen keine privatrechtlichen Gestattungen und Nutzungsverträge.</p> <p>Eine Nutzung des Deiches ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzung der § 14, 15 und 16 NDG erfüllt werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich von Maßnahmen in der 50 m - Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage bei der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Anlagen landseitig bis zu 50 Meter vom Deich nach § 16 NDG zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p> <p>Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung des Sammelparkplatzes für die Klinikmitarbeiter verzichtet. Auch die Flächen mit einem Anpflanzungsgebot bzw. einem Pflanzenerhaltungsgebot werden aufgegeben. Gleiches gilt für die bislang vorgesehene Wendeanlage an der Nordseite der inneren Erschließungsstraße.</p> <p>In den Bebauungsplan wird nunmehr 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.</p>

<p>noch II. Oldenburgischer Deichband</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.</p> <p>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.</p>
<p>Avacon AG Stellungnahme vom 10.06.15</p> <p>1. Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 10.06.15</p> <p>1. Nach Auswertung und Prüfung der übersandten Unterlagen werden aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 214 (Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Varel - Dangast) erhoben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 11.06.15</p> <p>1. Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 15.06.15</p> <p>1. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbe- reich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast, Am Alten Deich 4 -10, 26316 Varel-Dangast.</p> <p>Bitte beteiligen Sie daher o. g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderlich Ab- stimmungsmaßnahmen eingeleitet werden kön- nen.</p> <p>2. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert.</p> <p>Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorlie- gende Planung nicht berührt.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Stellungnahme vom 18.06.15</p> <p>1. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>2. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung frei- geben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versor- gungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Ar- beiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicher- heitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten wer- den. Im Bebauungsplan ist für die privaten Stra- ßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>3. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine evtl. Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschä- digung der Versorgungsleitungen auszuschlie- ßen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist un- zulässig.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p> <p>zu 2. Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Ent- sorgungsträger zu belastende Fläche festge- setzt. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.</p> <p>zu 3. Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.</p>

<p>noch EWE NETZ GmbH</p> <p>4. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Stellungnahme vom 24.06.15</p> <p>1. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsischer Heimatbund Stellungnahme vom 25.06.15</p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>1. Gegen die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir keine grundsätzlichen Einwände bzw. Bedenken, da der Eingriff in den Naturhaushalt relativ gering ist und die notwendige externe Kompensationsfläche in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass die vorgesehene Fläche für den externen ökologischen Ausgleich nun doch nicht dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Der notwendige Ausgleich soll deshalb 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 Varel-er Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen. Hier stehen noch genügend Werteinheiten zur Verfügung, die für den Bebauungsplan Nr. 214 angerechnet werden können. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.</p> <p>Aufgrund der Neuordnung der externen Kompensationsfläche erhält die textliche Festsetzung Nr. 6 nunmehr folgende Fassung:</p>

<p>noch Niedersächsischer Heimatbund</p> <p>2. Unter Punkt 2.4 des Umweltberichts wird auf Seite 17 darauf hingewiesen, dass die Flurstücke Nr. 34 und 35/5 des Flächenpools östlich von Dangast die Qualitäten eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops aufweisen. Folgerichtig sollte deshalb dessen rechtliche Absicherung nach § 24 NAGBNatSchG erfolgen. Wir bitten Sie, entsprechendes zu veranlassen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme</p> <p><i>Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 214 durchzuführen.</i></p> <p><i>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-Land den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 zugeordnet.</i></p> <p>zu 2. Der Inhalt der Stellungnahme ist nicht mehr relevant, da nunmehr eine andere externe Ausgleichsfläche benannt wurde (s. o.).</p> <p>Die Verwaltung der Stadt Varel hat aber die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Friesland entsprechend in Kenntnis gesetzt.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 30.06.15</p> <p>1. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik sowie den Bau von Ferienwohnungen im Nordseebad Dangast schaffen.</p> <p>Neben der Erweiterung des Klinikangebotes ist das Ziel die Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung der veränderten Nachfragesituation sowie aufbauend darauf die Wahrung der Funktionalität des Nordseebades Dangast. In der Vorbereitung war dazu von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die nebenstehenden Aussagen beschreiben die Planungsziele für das Vorhaben korrekt.</p>

**noch Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer**

2.

Wir begrüßen nach wie vor die Bestrebungen der Stadt Varel, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.

3.

Gleichwohl weisen wir erneut darauf hin, dass das Nordseebad Dangast unseren Informationen zufolge über kein touristisches Leitbild verfügt. Aus unserer Sicht wäre es für Dangast grundlegend wichtig, ein touristisches Leitbild aufzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der o. g. Planungen empfehlen wir ein entsprechendes Leitbild für Dangast 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.

4.

Ein besonderes Augenmerk sollte bei der touristischen Entwicklung Dangasts auf die Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität gelegt werden. Dies wird auch als Ziel für die Nordseeküstenorte im „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“ des Tourismus Verbandes Nordsee e.V. genannt und sollte bei den Planungen der neuen Ferienwohnungen berücksichtigt 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

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Qualifizierung des örtlichen Angebotes von Ferienwohnungen. 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 Deichhorn (Ferienwohnen und Klinikerweiterung) 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.

zu 4.

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 preisleistungsge rechten Angeboten.

<p>noch Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 30.06.15</p> <p>5. Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte haben wir gegen das Planvorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4. Im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes Nr. 214 sollen ebenfalls Gästewohnungen und -appartements entstehen. Diese sollen vorzugsweise von den Klinikpatienten (Mütter mit ihren Kindern) bewohnt werden. Die Neubauten sollen zur Qualitätsverbesserung des Klinikangebotes beitragen und müssen bereits aus diesem Grund einen hohen qualitativen Standard aufweisen.</p> <p>zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 01.07.15</p> <p>Wir haben den o. g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <p>1. Trinkwasser 2. Abwasser</p> <p>1. Trinkwasser</p> <p>1.1 Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>1.2 Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Varel und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>1.3 Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Hinsichtlich der konkreten Regelungen des Anschlusses wird seitens des Vorhabenträger bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p> <p>zu 1.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>noch OOVV Brake</p> <p>1.4 Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>1.5 Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>1.6 Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>1.7 Um die Wiederaufnahme der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>1.8 Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>1.9 Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, 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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varef</p> <p>zu 1.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.5 Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplanentwurf werden für die Trassen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.</p> <p>zu 1.6 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 1.8 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1.9 Die allgemeinen Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der konkreten Regelungen zum Einbau von Einrichtungen zum Brandschutz wird seitens des Vorhabenträger bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOVV erfolgen.</p>
--	---

<p>noch OOWV Brake</p> <p>noch 1.9 Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>1.10 Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2 . Abwasser</p> <p><u>A. Schmutzwasser</u></p> <p>2A.1 Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>2A.2 Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>2A.3 Die Kläranlage in Varel kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1.10 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2A.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2A.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2A.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>2A.4 Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt/Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>2A.5 Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>2A.6 Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>2A.7 Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>2A.8 Bei Einleitung der Schwimmbadabwässer in das OOWV - Schmutzwassernetz sind sowohl die Anforderungen der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV (AEB) als auch die Anforderungen gemäß Anhang 31 der Abwasserverordnung einzuhalten. Die Einleitung u. a. von Feststoffen in Form von „Schlammködern“ (z. B. Naturmoorvollbad) ist gemäß AEB verboten.</p> <p><u>B. Oberflächenwasser</u></p> <p>2B.1 Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann. Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2A.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2A.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2A.6 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2A.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2A.8 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2B.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>2B.2 Darum müssen zwei Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum einen ob eventuell ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, zum anderen die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.</p> <p>2B.3 Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>2B.4 Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt/Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>2B.5 Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>2B.6 Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt/Gemeinde, um folgende Punkte zu klären - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - anfallende Abwassermengen</p> <p>2B.7 Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2B.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Hinsichtlich der zum Einsatz kommenden Variante zur Oberflächenentwässerung wird seitens des Vorhabenträger bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p> <p>Derzeit wird seitens des Vorhabenträgers eine Versickerung auf der Vorhabenfläche präferiert.</p> <p>zu 2B.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2B.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2B.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2B.6 Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Punkte wird seitens des Vorhabenträger bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p> <p>zu 2B.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger die Erschließung des Baugebietes übernimmt.</p>
---	---

<p>noch OOWV Brake</p> <p>2B.8 Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2B.9 Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost/ Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>2.B.10 Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2B.8 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2B.9 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2B.10 Der Bitte wird gefolgt. Der OOWV erhält nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes.</p>
---	--

<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 02.07.15</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt:</p> <p><u>Untere Deichbehörde:</u></p> <p>1. Anlagen jeder Art dürfen nach § 16 Abs. 1 NDG innerhalb der Deichschutzzone (50 m Zone) u. a. nicht errichtet werden.</p> <p>Ausnahmen davon bedürfen der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG.</p> <p>Eine Beplanung der Deichschutzzone ist vor Erteilung einer solchen Genehmigung unzulässig.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich von Maßnahmen in der 50 m - Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüneten Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage bei der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Anlagen landseitig bis zu 50 Meter vom Deich nach § 16 NDG zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p> <p>Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung des Sammelparkplatzes für die Klinikmitarbeiter verzichtet. Auch die Flächen mit einem Anpflanzungsgebot bzw. einem Pflanzehaltungsgebot werden aufgegeben. Gleiches gilt für die bislang vorgesehene Wendeanlage an der Nordseite der inneren Erschließungsstraße.</p> <p>In den Bebauungsplan wird nunmehr 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.</p> <p>Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.</p> <p>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.</p>
---	--

<p>Landkreis Friesland</p> <p>2. Aus der Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Naturschutzbehörde</u>, der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></p> <p>3. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes innerhalb der Deichschutzzone wird vorgenommen, da die Flächen an einen privaten Vorhabenträger veräußert wurden und deshalb die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 61 B nicht mehr den Planungszielen der Stadt Varel entspricht.</p> <p>Zwar ist innerhalb der Deichschutzzone aufgrund der Vorgaben des § 16 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes die Errichtung von Anlagen jeder Art nicht zulässig, doch können die Freiflächen im Rahmen des Klinikbetriebes genutzt werden.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 vorgebrachten Anregungen

<p>Wolfgang Wilts Kiebitzweg 20 26316 Varel (Posteingang am 16.06.2015)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>1. zum o. g. Vorentwurf des B-Plan Nr. 214 möchte ich folgende Hinweise geben:</p> <p>1.) in der Verbotszone nach § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches (bin-nenseitige Grabenkante) nicht errichtet werden.</p> <p>2.) Die Deichbehörde kann widerrufliche Befei-ungen vom Verbot nur zulassen, wenn die in § 16 Abs.2 NDG genannten drei Bedingungen nebeneinander erfüllt sind. Dies ist im vorliegen- den Fall nicht gegeben.</p> <p>3.) Bei Verkehrsanlagen bedarf es einer wider- ruflichen deichrechtlichen Ausnahmegenehmi- gung nach § 16 Abs. 2 NDG unter der sinngemä- ßen Anwendung des § 15 NDG.</p> <p>Die Schlussfolgerung hieraus ist, dass keine Maßnahmen, die die Deichsicherheit beeinträch- tigen könnten, durchzuführen sind. Danach sind die geplanten Baumanpflanzungen, Hecken, Büsche, Spielgeräte usw. innerhalb der Verbots- zone zu unterlassen und die vorhandenen Baumbestände innerhalb der Verbotszone zu beseitigen, da diese eine effektive Deichverteidi- gung bzw. Katastropheneinsatz behindern und darüber hinaus bei stürmischen Wetterlagen den Hauptdeich durch Windbruch usw. beschädigen könnten. In diesem Zusammenhang möchte ich auf § 318 StGB - Beschädigung wichtiger Anla- gen - hinweisen</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hin- sichtlich von Maßnahmen in der 50 m - Deich- schutzzone werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplat- zes und einer Wendeanlage bei der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Aus- nahmegenehmigung zur Errichtung von Anlagen landseitig bis zu 50 Meter vom Deich nach § 16 NDG zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p> <p>Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung des Sammelparkplatzes für die Klinikmitarbeiter ver- zichtet. Auch die Flächen mit einem Anpflan- zungsgebot bzw. einem Pflanzhaltungsgesetz werden aufgegeben. Gleiches gilt für die bislang vorgesehene Wendeanlage an der Nordseite der inneren Erschließungsstraße.</p> <p>In den Bebauungsplan wird nunmehr eine Nach- richtliche Übernahme aufgenommen, die besagt, dass eine Teilfläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes innerhalb der 50 m - Deich- schutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deich- gesetzes liegt.</p> <p>Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicher- haltung nicht beeinträchtigen.</p> <p>Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtli- che Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.</p>
--	--

Bürgerinformation am 29.06.2015

Am Montag, den 29.06.2015 fand im Sitzungssaal des Rathauses Windallee 4 die frühzeitige Bürgerinformation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 statt. 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.

1. Thematik: Verkehrliche Erschließung

Das vorgesehene Erschließungskonzept für die Vorhabenfläche wird kritisiert. Dies betrifft sowohl die Regelungen für einen Teilabschnitt der Wegeverbindung *Am Alten Deich* als auch die vorgesehene Haupteerschließung der drei neuen Gebäude über den vorhandenen Ost-West-Stichweg.

Zum einen sei diese Wegeverbindung zu schmal und aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Bäume, sonstiger Bewuchs) nicht sicher genug für Radfahrer und Fußgänger. Weiterhin würden die entlangfahrenden Kraftfahrzeuge nur drei Meter Abstand zu den bestehenden Gebäuden einhalten, so dass die Anlieger mit Lärm und Abgasen belastet würden.

Es wird angeregt, dass die Erschließung der Vorhabenfläche über das bestehende Klinikgelände mittels einer Abzweigung von der dort verlaufenden *Dauenser Straße* im Bereich eines dort bestehenden Gehweges erfolgen soll. Diese Variante könnte auch als Einbahnstraßenregelung spezifiziert werden, bei der über das Klinikgelände die Anfahrt und über den Ost-West-Stichweg die Abfahrt erfolgt.

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

zu 1.

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 im Bereich des Gehweges zwischen den Gebäuden 19C und 19D wurde deshalb verworfen, da bei beiden Klinikgebäuden die Hauszüge zur bestehenden Fußwegeverbindung ausgerichtet sind. Aufgrund der dortigen beengten Verhältnisse und des hohen Fußgängeraufkommens (insbesondere Kinder) wäre die Errichtung einer Erschließungsstraße dort mit einem zu hohen Sicherheitsrisiko verbunden.

Der Gutachter schlägt deshalb vor, den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Vorhabenfläche über den vorhandenen (städtischen) Ost-West-Stichweg abzuwickeln.

Hier steht eine Trasse zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen benötigt. Die derzeitige Befestigung weist lediglich eine Breite von 3,00 m auf.

Deshalb soll die Wegeverbindung auf Kosten des Vorhabenträgers so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse (s. o.) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Bei der Realisierung wird ein besonderes Augenmerk auf eine verkehrssichere Gestaltung des Straßenraums gelegt. Sichtbehindernde Hindernisse müssen dabei entfernt werden.

Bürgerinformation am 29.06.2015

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 1.

Sollten die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sein, sondern zu Wohnzwecken genutzt werden, ist eine Variation der verkehrlichen Erschließung dahingehend vorgesehen, dass dann auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung *Am Alten Deich* für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird. Dies geschieht aus dem Grund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.

Zwecks Klarstellung der Planungsziele erhält die textliche Festsetzung Nr. 7 nunmehr folgende Fassung:

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 Therapie-räumlichkeiten) 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 zum Bebauungsplan kommt nicht in Frage, da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, der bereits jetzt eine Investitionssicherheit bieten muss.

Hinsichtlich der Gestaltung des ggf. zur Erschließung der Vorhabenfläche heranzuziehenden Teilabschnitts des *Alten Deichs* bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Entweder wird eine geschwindigkeitsbeschränkte Mischverkehrsfläche entstehen oder es wird für Kraftfahrzeuge eine gesonderte Trasse zur Verfügung gestellt. Da diese Variante eine deutlich breitere Verkehrsfläche benötigt, sind größere Eingriffe in die seitlich vorhandenen Grünstrukturen erforderlich. Über die zu wählende Gestaltungsvariante wird die Stadt Varel zu gegebener Zeit entscheiden.

<p>Bürgerinformation am 29.06.2015</p> <p>3. Thematik: Deichschutz</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3.</p> <p>Der Vorhabenträger hatte die Absicht für die Errichtung eines eingegrüntem Sammelparkplatzes und einer Wendeanlage bei der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahme genehmigung zur Errichtung von Anlagen landseitig bis zu 50 Meter vom Deich nach § 16 NDG zu stellen. Vorgespräche haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p> <p>Deshalb wird nunmehr auf die Ausweisung des Sammelparkplatzes für die Klinikmitarbeiter verzichtet. Auch die Flächen mit einem Anpflanzungsgebot bzw. einem Pflanzhaltungsgesamt werden aufgegeben. Gleiches gilt für die bislang vorgesehene Wendeanlage an der Nordseite der inneren Erschließungsstraße.</p> <p>In den Bebauungsplan wird nunmehr 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.</p> <p>Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deichhaltung nicht beeinträchtigen.</p> <p>Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahme genehmigung beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.</p>
---	---

<p>Bürgerinformation am 29.06.2015</p> <p>4. Thematik: Bedarf der Planung</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 4.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--