

**Stadt Varel**

**Landkreis Friesland**

**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,  
Planung und Umweltschutz am 20.10.2015**

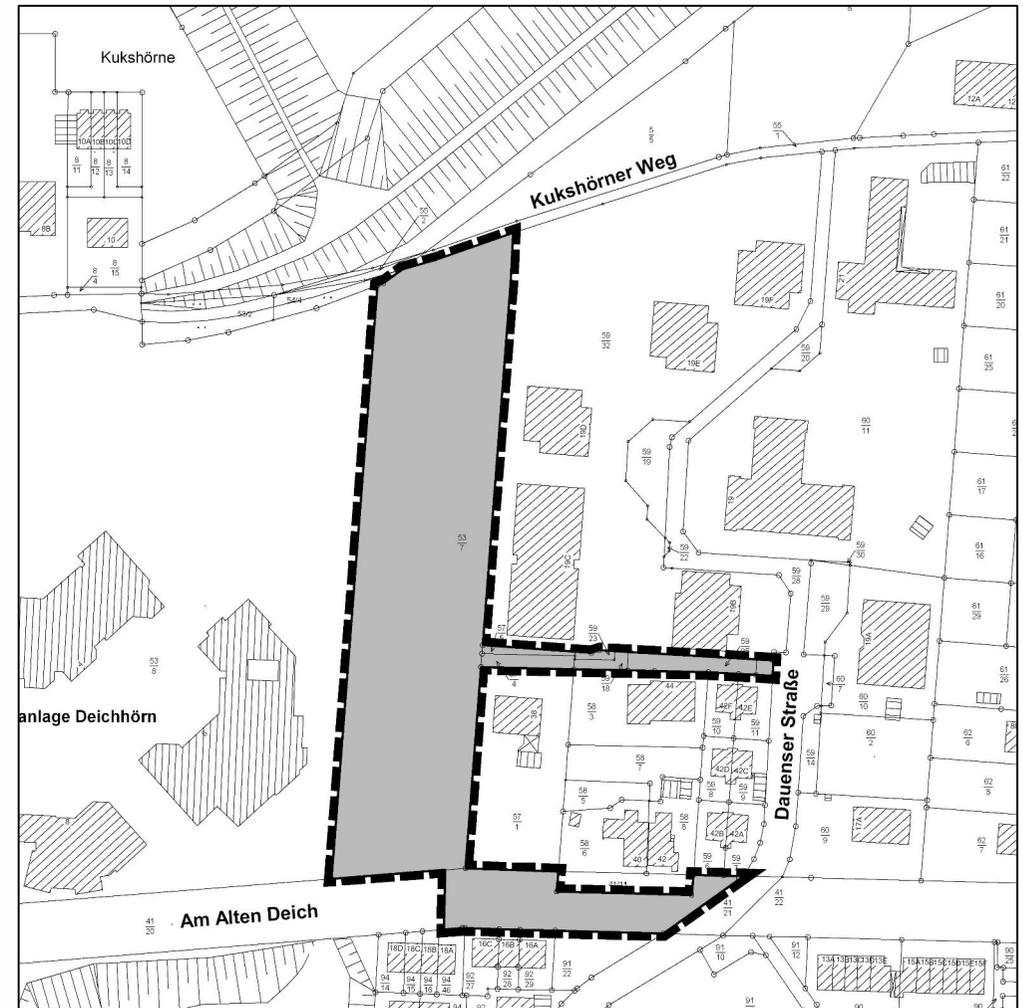
**Bebauungsplan Nr. 214**

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

**Abwägung zu den Stellungnahmen der  
Behörden und sonstigen Trägern öffent-  
licher Belange**

**Abwägung zu den Stellungnahmen, die  
im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
eingegangen sind**

**Vorbereitung Satzungsbeschluss**



# Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



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

- Entwässerungsverband Varel
- TenneT TSO GmbH
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Avacon AG
- OOWV Brake
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (untere Abfallbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde)
  - FB Straßenverkehr
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Brand- / Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
- Niedersächsischer Heimatbund
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie



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

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



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

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.06.2015 verwiesen, die nach wie vor gültig ist. Danach befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast. Diese sollte direkt am Verfahren beteiligt werden.

## **Abwägung der Stadt Varel**

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 15.06.2015 wurden bereits in das Kapitel 5.5 der Begründung aufgenommen.

Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes

Der Deichband weist darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb der 50 m - Deichschutzzone liegt und somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes unterliegt.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich von Maßnahmen in der 50 m - Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes

Er macht weiterhin darauf aufmerksam, dass in den Anlagen VEP 05 + 06 zum vorhabenbezogenen B-Plan 214 der Bau von Zuwegungen in der 50-m-Deichschutzzone ausgewiesen ist; dies jedoch nach § 16 NDG nicht zulässig ist.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf den Bau von Zuwegungen in der 50 m - Deichschutzzone, auch wenn sie nur einen sehr kleinen Randbereich betreffen, wird nunmehr verzichtet. Der VEP wird entsprechend geändert.



bisherige Fassung



neue Fassung

## Zusammenfassung der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes

Außerdem führt er an, dass Bäume im Küstenschutz regelmäßig ein Hindernis in der Deichverteidigung darstellen. Neuanpflanzungen innerhalb der 50-m-Deichschutzzone sind deshalb kritisch zu sehen. Die Ausweisung von Flächen mit einem Anpflanzungsgebot soll aufgegeben werden, die vorgesehenen Neuanpflanzungen sind deshalb abzulehnen.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Bebauungsplan Nr. 214 sieht in der 50 m - Deichschutzzone kein Anpflanzungsgebot vor. Vielmehr wird der dort vorhandene Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird allerdings ergänzend geregelt, dass solche Gehölzfällungen zulässig sind, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich werden. Damit bleiben die Belange des Deichschutzes gewahrt.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

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

## Abwägung der Stadt Varel

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



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland - Untere Deichbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Anlagen VEP 05 + 06 zum vorhabenbezogenen B-Plan 214 der Bau von Zuwegungen in der 50-m-Deichschutzzone ausgewiesen ist; dies jedoch nach § 16 NDG nicht zulässig ist.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf den Bau von Zuwegungen in der 50 m - Deichschutzzone, auch wenn sie nur einen sehr kleinen Randbereich betreffen, wird nunmehr verzichtet. Der VEP wird entsprechend geändert.



bisherige  
Fassung



neue  
Fassung

## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland - Untere Deichbehörde

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Bäume im Küstenschutz regelmäßig ein Hindernis in der Deichverteidigung darstellen. Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone sind daher kritisch zu sehen. Seitens des Landkreises Friesland als untere Deichbehörde ist die vorgesehene Neuanpflanzung deshalb abzulehnen.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Bebauungsplan Nr. 214 sieht in der 50 m - Deichschutzzone kein Anpflanzungsgebot vor. Vielmehr wird der dort vorhandene Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird allerdings ergänzend geregelt, dass solche Gehölzfällungen zulässig sind, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich werden. Damit bleiben die Belange des Deichschutzes gewahrt.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland - Untere Wasserbehörde

Auf die Beseitigung des Oberflächenwassers ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Es ist der Nachweis zu führen, dass ein Versickern ganzjährig sicher möglich ist.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Rechtzeitig vor Baubeginn wird der Nachweis geführt, dass ein Versickern ganzjährig sicher möglich ist.

Eine im Vorfeld durchgeführte Bohrkernuntersuchung hat ergeben, dass die über dem Grundwasserspiegel anstehenden Sande für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer

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

## Abwägung der Stadt Varel

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

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



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer

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

## Abwägung der Stadt Varel

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

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

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



## Zusammenfassung der Stellungnahme des EWE NETZ GmbH

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

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

## Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der Anregung der EWE NETZ GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.



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

**Änderungen hinsichtlich der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.**

**Die Karten zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden dahingehend geändert, dass in der Deichschutzzone keine Zuwegungen errichtet werden.**



Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 31 Stellungnahmen abgegeben. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die nachfolgend aufgeführten Themenfelder. Weiterhin enthalten die Eingaben Inhalte, die sich auf die spezielle Situation der jeweiligen Einwender beziehen.

Seitens des Planungsbüros wurden hierzu in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Varel jeweils ausführliche Abwägungsvorschläge erarbeitet.

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

Ergänzend dazu wird eine Kurzform der Abwägung wiedergegeben.



## Verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

### Abwägung der Stadt Varel

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR, Schortens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde.

Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

Variante A Kukshörner Weg,

Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,

Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,

Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,

Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.



## Verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

### Abwägung der Stadt Varel

Die Stadt Varel hat die fünf Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft.

Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt (**Variante C**), als Hapterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen.

Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwarten ist.

Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der **Variante B** (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeraufkommen (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.



## Verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

### Abwägung der Stadt Varel

Bei der **Variante B** beträgt der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D lediglich 9,50 m.

Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der 2,50 m breite Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zu den Gebäuden nur noch 2,50 m.

Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.



## Verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

### Abwägung der Stadt Varel

Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (**Variante D**) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.

Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.

Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Das zukünftige Kfz-Aufkommen kann als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden.



## Verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

### Abwägung der Stadt Varel

Der Kukshörner Weg (**Variante A**) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt.

Die Möglichkeit, die Vorhabenfläche von der Westseite aus (**Variante E**) zu erschließen, lässt sich nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Im Entwicklungskonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vorgesehen.



## Gebäudehöhe / Gebäudegestaltung entspricht nicht der Dangaster Bebauung

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.

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

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung ist festzustellen, dass es schwer fallen dürfte, einen für Dangast allgemein typischen Baustil zu identifizieren. Der persönliche Geschmack des Betrachters spielt bei der Beurteilung der Architektur eine wesentliche Rolle. Die Stadt Varel ist der Auffassung, dass sich die geplanten Gebäude durchaus in die Gestaltqualität des überwiegenden Teils der Bebauung in Dangast eingliedern.



## Befürchtung einer unzumutbaren Lärmbelastung für die Anlieger

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass sich grundsätzlich der Verkehrslärm im Umfeld der Vorhabenfläche erhöhen wird. Den Grad der Mehrbelastung sieht die Stadt Varel jedoch als zumutbar an, da auch zukünftig an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten werden.



## Infragestellung des Bedarfs an Klinikerweiterungsflächen

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorgesehenen Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik aufgestellt wird. Seitens des Klinikbetreibers besteht Bedarf an weiteren Therapieräumen und Wohnungen für Klinikgäste.

Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.

Diese Alternative hinsichtlich einer möglichen Nutzung der neuen Gebäude sieht die Stadt Varel als geboten an, damit im Falle der Nichtnutzung durch die Klinik keine Leerstände mit negativen Einflüssen auf das Umfeld entstehen. Die vorgesehene Alternative (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) würde sich in die bestehenden und zukünftigen (B-Plan 212 A) Nachbarschaften einfügen.



## Fehlende fußläufige Durchlässigkeit des überplanten Gebietes

### Abwägung der Stadt Varel

Es trifft zu, dass auf der rund 40 m breiten Vorhabenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 keine öffentliche fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen ist. Allerdings ist geplant, dass die benachbarte Vorhabenfläche für Fußgänger durchlässig bleibt.



## Befürchtete Beeinträchtigung des Dorfcharakters durch die Gesamtmaßnahme

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durchführt.

Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht.

Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet. Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.



## Verlust der Grünfläche und von Freizeitmöglichkeiten

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen.

Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.



## Infragestellung der touristischen Ausrichtung bzw. der Verträglichkeit

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.

Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als „Künstlerdorf“.

Hierauf aufbauend wurden in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung Konzepte mit dem Ziel erarbeitet, den Standort Dangast für die bestehende Gästekundschaft attraktiv zu halten und neue Gästeschichten zu gewinnen. Dabei finden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wurden Fachgutachten zum Thema Verkehr und Lärmschutz eingeholt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich keine unzumutbaren Mehrbelastungen durch die Erhöhung des Gästeaufkommens ergeben.



## Erstellung mehrerer vorhabenbezogener Bebauungspläne für das Gesamtareal

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert.

Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich.

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt.

In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen.



## Auswirkungen auf die generelle Verkehrssituation in Dangast

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.



## Erreichbarkeit des Ortes für Rettungsfahrzeuge

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in Dangast Deichhörn in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad) befindet. Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden.

Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann u. a. diese Störfälle auslösen.

Eine im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung durchgeführte Abstimmung hat ergeben, dass hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes die zuständigen Rettungsdienste aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten sehen.

Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen.



## Befürchtete Verschärfung der Parkplatzproblematik in Dangast

### Abwägung der Stadt Varel

Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.



## Planung widerspricht den Zielen der Dorferneuerungsplanung

### Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. 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.



**Sollte den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gefolgt werden, kommt es nicht zu einer Veränderung der grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele.**

**Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dann nicht erforderlich.**



# Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



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

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

1.

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

2.

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

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

3.

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

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

und

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



## Nr. 2 Anzahl der Wohnungen

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

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

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

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

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



## Nr. 3 Gebäudehöhe

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

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

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

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

## Nr. 4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

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

## Nr. 5

wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gestrichen



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

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

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

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

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



## **Nr. 8 Baumschutz**

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

## **Nr. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Deichschutzzone**

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

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

