

Stadt Varel

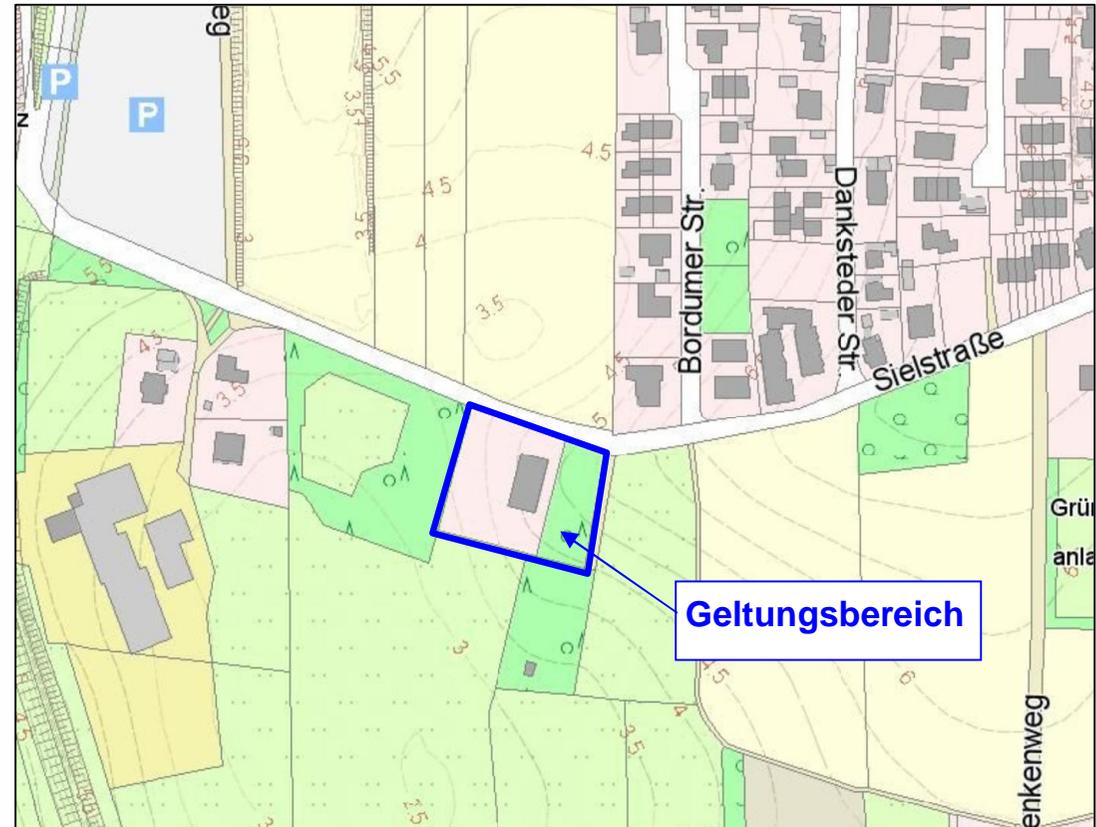
Landkreis Friesland

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 232
und 38. FNP-Änderung**

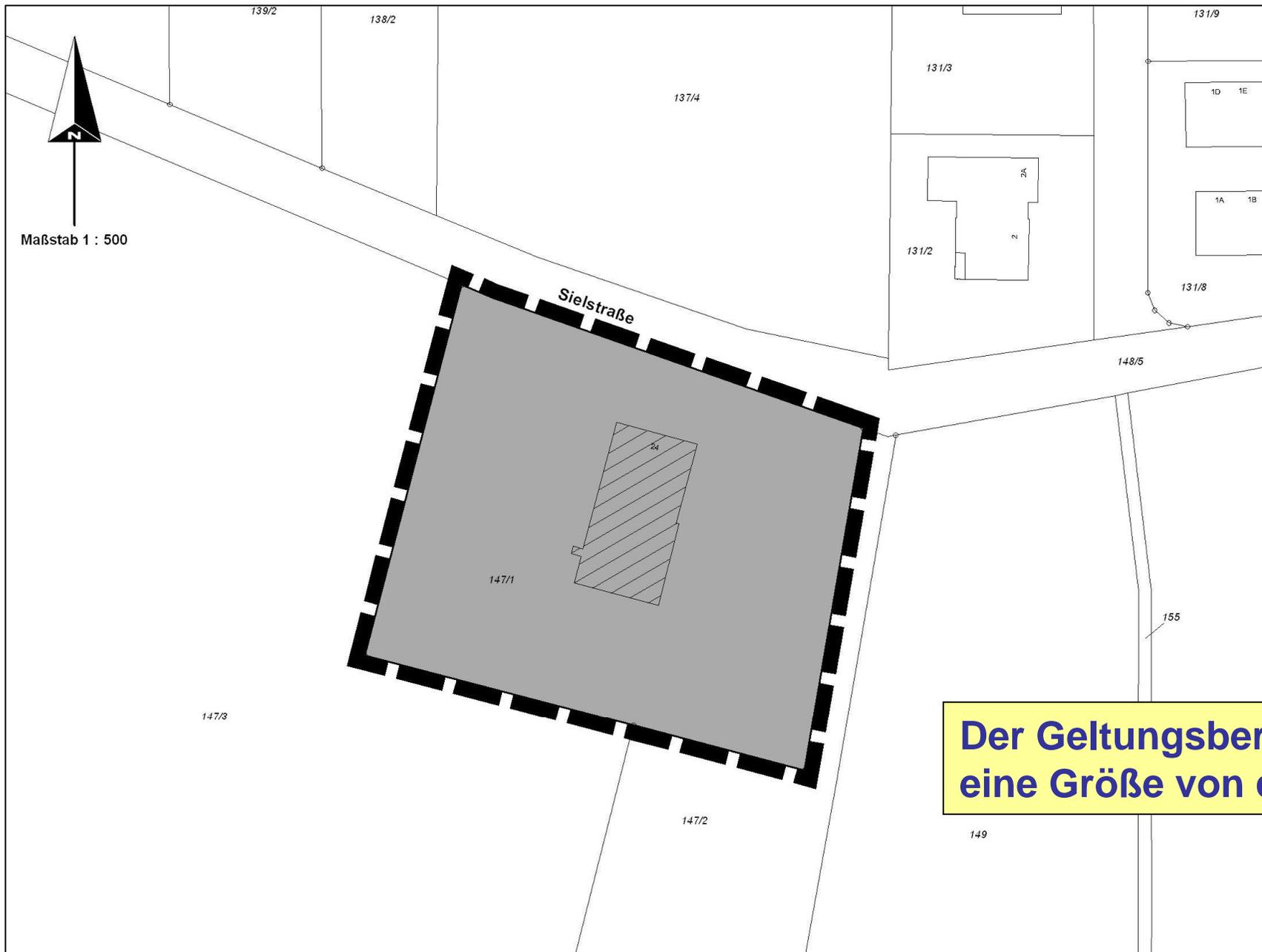
**Vorhabenträger:
Hoppmann Immobilienverwaltungs KG**

**Abwägung der Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungs-
verfahren**

**Vorstellung des Entwurfs zur
öffentlichen Auslegung**



Abgrenzung Planbereich



Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,35 ha.



Der Vorhabenträger hat das Grundstück Sielstraße 24 erworben, um dort ein für die Region neuartiges Projekt umzusetzen. Zum einen soll das bestehende Hofgebäude saniert werden und zukünftig eine Pflegeeinrichtung beherbergen. Vorgesehen ist die Bildung einer Wohngruppe für sechs pflegebedürftige Personen. Da insbesondere Intensivpflegepatienten angesprochen werden sollen, wird eine „Rund um die Uhr - Betreuung“ durch entsprechendes Pflegepersonal sichergestellt.

In Ergänzung dazu ist vorgesehen, in einem separaten Gebäude drei Ferienwohnungen zu errichten, die so konzipiert und ausgestattet sind, dass diese auch von pflegebedürftigen Menschen genutzt werden können. Als Zielgruppe für die Ferienwohnungen kommen insbesondere Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern in Frage.

Die angestrebte Baumaßnahme fügt sich nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung ein. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Anlass und Ziel der Planung



Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Ferienwohnungen.



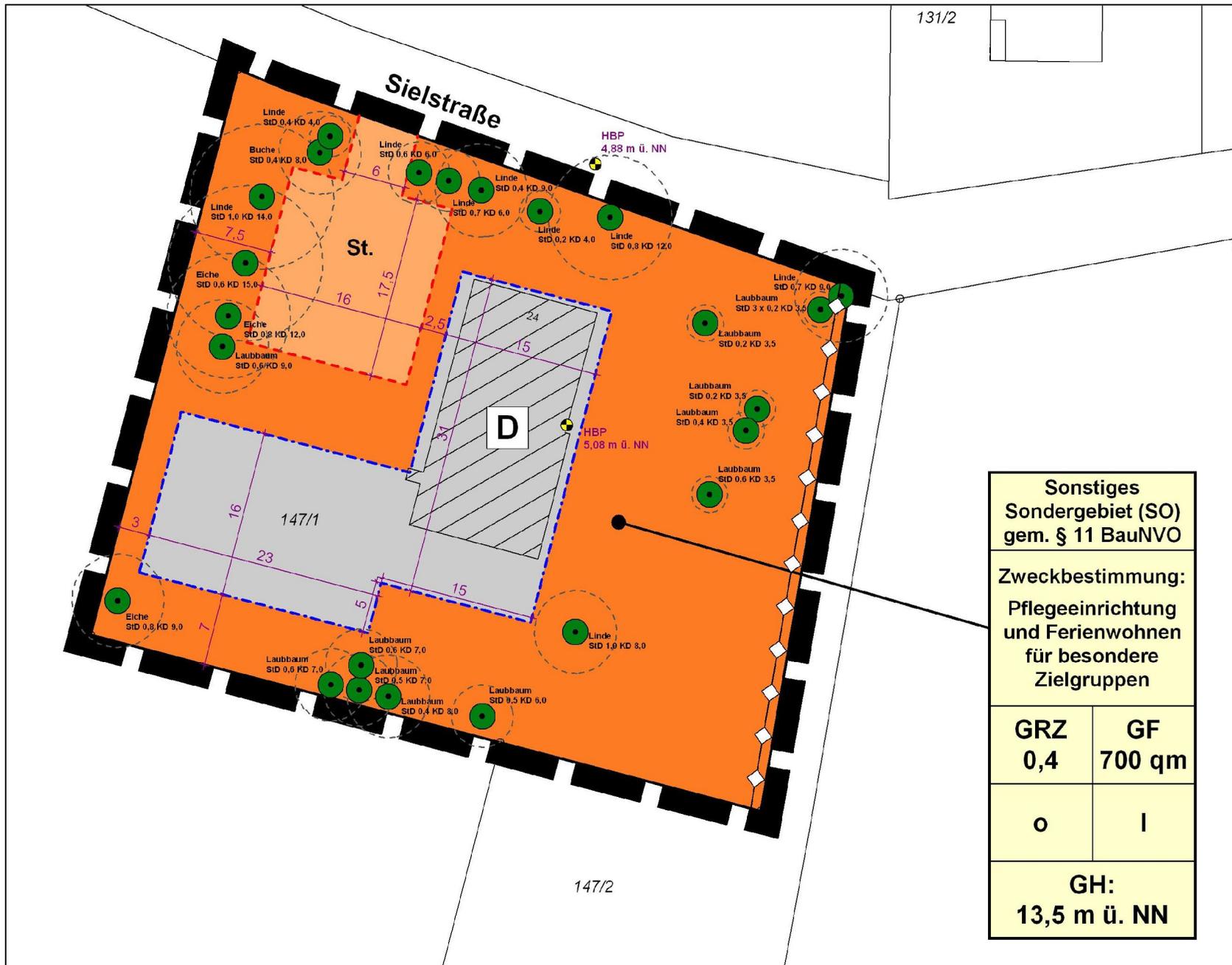
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Nr. 2 Gebäudehöhen

Nr. 3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nr. 4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Dachform und Dachneigung

§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

§ 4 Fassadengestaltung



Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B

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

- Entwässerungsverband Varel
- Avacon AG
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- TenneT TSO GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (untere Wasserbehörde)
 - FB Umwelt (untere Immissionsschutzbehörde)
 - FB Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Brandschutz)
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Denkmalschutz)
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie



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

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Freiwillige Feuerwehr
- OOWV Brake
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH



Zusammenfassung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Es werden allgemeine Hinweise zum Umgang mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen gegeben. Es wird weiterhin bestätigt, dass die Erstellung eines Geruchsgutachtens erforderlich ist, um die konkrete Immissionssituation zu klären. Erst nach Vorlage des Ergebnisses des Gutachtens ist somit zu bewerten, ob landwirtschaftliche Betriebe durch das Vorhaben in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden könnten.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Geruchsmissionen bei der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde ein Immissionsgutachten erstellt und am 13.03.2017 vorgelegt. Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt weiter unten.



Zusammenfassung der Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Varel vom 12.02.2017

In dieser Stellungnahme werden Bedenken dahingehend geäußert, dass im Falle eines Brandes den pflegebedürftigen Personen seitens der Feuerwehr nicht schnell genug geholfen werden kann.

Es wird die frühzeitige Unterrichtung des Trägers dieses Projekts über die Feststellung o. g. Bedenken empfohlen, damit dieser die der geografischen Lage geschuldeten zusätzlichen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz rechtzeitig mit der Baubehörde abstimmen und in seine Planung aufnehmen kann.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen wurden zum Anlass genommen, gemeinsam mit den betroffenen Stellen die Eckpunkte für ein Rettungs- und Brandschutzkonzept festzulegen. Hierzu fand am 24.02.2017 ein Abstimmungsgespräch mit der Freiwilligen Feuerwehr Varel, der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als zukünftigen Betreiber und dem Architekten des Vorhabens statt.

Bei diesem Treffen wurde eine Reihe von Maßnahmen festgelegt, die bei der Umsetzung des Projektes zu beachten bzw. durchzuführen sind. Die Maßnahmen werden auch als Auflagen bei der Baugenehmigung ihren Niederschlag finden.



Zusammenfassung der Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Varel vom 24.02.2017

Es wird festgestellt, dass das Gespräch zwischen Projektträger, Behörden und Feuerwehr aus Sicht der Feuerwehr sehr konstruktiv war. Es fand ein Interessenaustausch zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung in Dangast statt. Das Projekt wurde durch die anwesenden Herren Kulawik und Lücking detailliert und aus Feuerwehr-Sicht inhaltlich gut nachvollziehbar vorgestellt. Insbesondere die Definition „Intensivpflege“ wurde ausreichend beleuchtet.

Gemeinsam mit der Brandschutzprüferin des Landkreises Friesland, Frau Rieken, wurde das Schutzziel „Rettung von Menschen“ des §14 NBauO als sensibelster Punkt herausgestellt.

Es wird abschließend festgestellt, dass der Realisierung des Projekts unter Berücksichtigung der aufgezeigten Bedenken feuerwehrseitig nichts entgegensteht.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die bei der Besprechung am 24.02.2017 gemeinsam entwickelten Maßnahmen werden bei der Umsetzung des Vorhabens Berücksichtigung finden.



Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV

Es werden Hinweise hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Ableitung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.

Die Sicherung des Grundschutzes hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird in einem städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auferlegt.

Da das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen wird, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Der Vorhabenträger wird die von ihm präferierte Methode der Oberflächenentwässerung, nämlich die Versickerung auf dem Grundstück, frühzeitig mit dem OOWV abstimmen.



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Naturschutzbehörde

1. Artenschutz

Hinsichtlich der mit dem Vorhaben verbundenen Umbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäude sind insbesondere die Arten in und an Gebäuden (Fledermäuse, Eulen, Schwalben, Dohlen, etc.) im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Bäume ist zudem davon auszugehen, dass europäische Vogelarten und ggf. weitere Arten zu erwarten sind. Auch hier ist eine eingehende Prüfung durchzuführen.

Abwägung der Stadt Varel

Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem geprüft wird, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere wird untersucht, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

Die Prüfung wird vor Beginn der öffentlichen Auslegung durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt.



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Naturschutzbehörde

Schutzgebiete

1.

Die mögliche Betroffenheit des benachbarten (ca. 230 m) Vogelschutzgebietes V64 „Marschen am Jadebusen-West“ ist im Rahmen einer Vorprüfung zu untersuchen.

2.

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit durch die Planung bzw. das Vorhaben eine mögliche Betroffenheit für das LSG FRI 110 „Dangast“ gegeben ist.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die Vorprüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des benachbarten Vogelschutzgebietes wird vor Beginn der öffentlichen Auslegung durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt.

Die Prüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird vor Beginn der öffentlichen Auslegung durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt.



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Naturschutzbehörde

Bäume

Laut Planunterlagen wird die Fällung mehrerer Bäume zwingend erforderlich. Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Ein Erhalt eines Großteils der Bäume (und damit eine Eingriffsminimierung) ist jedoch augenscheinlich bereits durch eine leicht veränderte Planung möglich:

- Durch eine Verlegung des Parkplatzes auf die östliche Seite des Hauptgebäudes können zwei größere Bäume (Buche und Linde) erhalten werden. Auf der Ostseite des Hauptgebäudes müssten im Rahmen der Planung lediglich drei jüngere Laubbäume gefällt werden. Zudem ist an dieser Stelle bereits eine Zufahrt vorhanden.
- Durch eine Verschiebung des geplanten Geräteschuppens (z. B. nach Süden) kann eine Fällung der Bäume am ursprünglich geplanten Standort vermieden werden.
- Durch eine geringfügige Anpassung des Nebengebäudes können die vorhandenen Bäume an der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks erhalten werden.

Ich halte es daher für erforderlich, sich im Rahmen einer Alternativenprüfung erneut mit dem möglichen Erhalt der genannten Bäume auseinander zu setzen. Sollte ein Erhalt der Bäume weiterhin nicht möglich sein, ist die Notwendigkeit der gewählten Maße und des Standortes nachvollziehbar und ausführlich zu begründen. Der geschilderte Krankheitsbefall der gelb markierten Eiche ist zudem ausführlicher zu dokumentieren bzw. zu belegen.



Abwägung der Stadt Varel

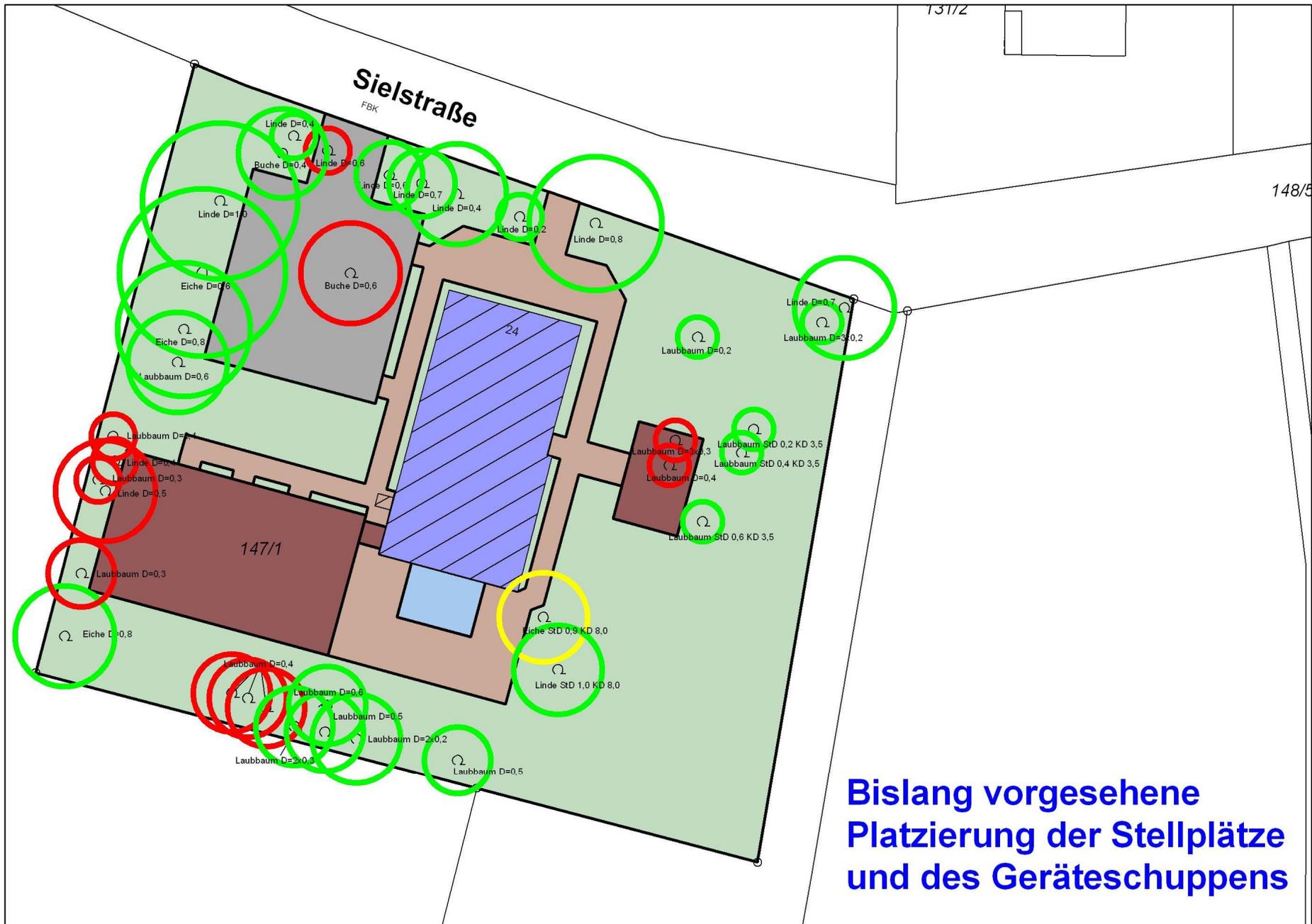
Der Anregung wird gefolgt.

Es wird geprüft, ob es möglich ist, die Planung für das Vorhaben so zu ändern, dass mehr Bäume als bisher geplant, erhalten werden können. Dabei werden die Vorschläge des Landkreises Friesland Berücksichtigung finden.

Sollte sich ergeben, dass die Vorschläge nicht oder nur zum Teil umsetzbar sind, wird die Notwendigkeit der Fällung von Bäumen nachvollziehbar und ausführlich begründet.



Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung



**Bislang vorgesehene
Platzierung der Stellplätze
und des Geräteschuppens**



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Naturschutzbehörde

Kompensation

Als Kompensation für die beanspruchte Fläche sind nach Möglichkeit eingriffsnahe Flächen zu wählen. Da es zudem möglicherweise zu einem Eingriff in den weitestgehend geschlossenen Baumbestand kommt, sind hierfür gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen (Ersatzpflanzungen) zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzuplanen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die vorgesehenen Kompensationsflächen und die dort vorgesehenen Maßnahmen werden noch bekannt gegeben.



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Abfallbehörde

Es wird um eine redaktionelle Änderung unter Punkt 5.7 der Begründung gebeten. (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG))

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Der entsprechende Passus in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 232 wird entsprechend angepasst.



Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Regionalplanung

Es wird folgender redaktioneller Hinweis gegeben:

Laut RROP 2003 liegt das Planvorhaben in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung, in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - besondere Funktion und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Das Planvorhaben ist auf diese Belange - insbesondere die umgebende, landwirtschaftliche Nutzung - abzustimmen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Das Kapitel 5 der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend ergänzt.



Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom Technik GmbH

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Telekommunikationslinien bei der Bauausführung vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.



Berücksichtigung landwirtschaftlicher Geruchsmissionen

Sachverhalt

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, war zu klären, ob unzuträgliche Gerüche aus der Landwirtschaft auf das Plangebiet einwirken. Zu diesem Zweck wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten erstellt und am 13.03.2017 vorgelegt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass beim **derzeitigen Viehbestand** des westlich der Vorhabenfläche liegenden Hofes Geruchshäufigkeiten von 8,5 % bis 5,9 % der Jahresstunden im Plangebiet auftreten. Allerdings hat der Betriebsinhaber mitgeteilt, dass er eine Aufstockung des Viehbestandes plant. Diese geäußerte Erweiterungsabsicht muss aus Gründen des Betriebsschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Legt man die **geplante Tierhaltung** den Berechnungen zugrunde, ergeben sich im Plangebiet Geruchshäufigkeiten von 14,5 % bis 10,3 % der Jahresstunden.

Die Immissionsgrenzwerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) liegen für Wohn- und Mischgebiete bei 10,0 % der Jahresstunden, für Gewerbe- und Industriegebiete bei 15 % der Jahresstunden und für Dorfgebiete ebenfalls bei 15 % der Jahresstunden. Gemäß GIRL sind sonstige Gebiete, also auch Sondergebiete, hinsichtlich ihres Schutzstatus entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts einer dieser Gebietskategorien zuzuordnen.

Der Geruchsgutachter stellt fest, dass der Schutzanspruch vor Gerüchen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen“ nicht direkt aus der GIRL abgeleitet werden kann. Er regt deshalb an, den Schutzanspruch des Plangebietes vor Gerüchen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen, wobei die Entwicklungsfähigkeit des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung muss also die Frage geklärt werden, welcher Gebietskategorie gemäß GIRL das festgesetzte Sondergebiet zuzuordnen ist und welcher Schutzanspruch vor Gerüchen somit besteht.



Berücksichtigung landwirtschaftlicher Geruchsmissionen

Berücksichtigung bei der Bauleitplanung

Für die Ermittlung des Schutzanspruches sind die Prägung der Umgebung und die Ziele des Vorhabens unter der Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme maßgebend. Die Stadt Varel kommt nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten zu dem Ergebnis, dass der Vorhabenstandort der Gebietskategorie „Dorfgebiet“ zuzuordnen ist. In dieser Kategorie darf die Geruchshäufigkeit 15 % der Jahresstunden nicht überschreiten.

Diese Einordnung basiert insbesondere auf der Tatsache, dass das Vorhaben bewusst im Außenbereich, also in ländlicher Umgebung angesiedelt wird. Für die Pflegeeinrichtung mit angegliedertem Ferienwohnen wird eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Anspruch genommen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen zur allgemeinen Wohnnutzung ist somit nicht das Ziel, kann also auch nicht einen solchen Schutzanspruch begründen. Für die Vereinbarkeit von landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Wohnnutzungen ist die Einstufung als Dorfgebiet (MD) innerhalb des Nutzungskatalogs der BauNVO vorgesehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine Vereinbarkeit der Realisierung des Vorhabens mit den Belangen der Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes gegeben.

Die Prüfungsergebnisse werden nunmehr ausführlich in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 dokumentiert. In den Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Hinweis hinsichtlich der derzeitigen und der evtl. zukünftigen Geruchsbelastung aufgenommen. Außerdem wird die Zweckbestimmung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes dahingehend geändert, dass ausdrücklich auf die räumliche Lage der geplanten Einrichtungen hingewiesen wird. Sie erhält nunmehr folgende Fassung: **„Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“**.

Weiterhin ist vorgesehen, dass im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt wird, dass dem Vorhabenstandort das Schutzniveau eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet wird und der Vorhabenträger mit der Einstufung einverstanden ist.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Informationsveranstaltung am 20.02.2017 angeboten, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen.

Zu der Veranstaltung sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Es liegt jedoch eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers vor.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Bürgers 1

1.

Die Maßnahme ist grundsätzlich für zu pflegende Personen und aus sozialer Sicht durchaus zu begrüßen.

2.

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan 232 mit folgenden Begründungen:

2.1

Die Gebäudesubstanz ist höchst instabil, so dass es unwahrscheinlich ist, auf der Basis des vorhandenen Gebäudes eine Pflegeeinrichtung sowie in dem neu zu erstellenden Gebäude Ferienwohnungen für das Personal oder die Angehörigen zu erstellen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.1

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel davon ausgeht, dass der Vorhabenträger die Bausubstanz geprüft und für tauglich für das Vorhaben eingestuft hat. Da die planungsrechtliche Vorbereitung des Projektes über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, ist es nicht möglich, ein anderes Nutzungs- und Baukonzept umzusetzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Bestandsgebäude unter Denkmalschutz steht. Änderungen daran sind zwingend mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Bürgers 1

2.2

Es bestehen umfassende seriöse Studien, dass pflegebedürftige Personen keines falls in den Randbereich von Ortschaften oder Siedlungen zu verlegen sind. Es ist eine Ausgliederung aus dem Lebens- und Erlebensbereich. Die Personen gehören in die Nähe eines Ortsmittelpunktes. Wenn das Pflegepersonal oder die Angehörigen eine Auszeit oder Urlaub benötigen, stehen in unmittelbarer Nachbarschaft in den Randbereichen von Varel ausreichend Quartiere zur Verfügung.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.2

Hierzu ist festzustellen, dass die Wahl des Standortes für eine Pflegeeinrichtung von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist. Insbesondere ist die Ausrichtung des Pflegekonzeptes, die Größe der Einrichtung und die angesprochene Zielgruppe zu berücksichtigen. Bei dem anstehenden Projekt handelt es sich um eine Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen für pflegebedürftige Personen. Damit kommt der touristischen Ausrichtung eine besondere Bedeutung zu. Insofern bietet der gewählte Vorhabenstandort aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Tourismusschwerpunkt Dangaster Hafen günstige Voraussetzungen dafür. Auch das Vorhabengelände selbst eignet sich aufgrund der Lage und naturräumlichen Ausstattung gut für eine ruhige Erholung. Ob Pflegebedürftige lieber im Ortsmittelpunkt oder in ruhiger Umgebung leben wollen, liegt nicht im Ermessen der Stadt Varel, sondern muss individuell von den Betroffenen entschieden werden.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Bürgers 1

2.3

Die Sielstraße steht unter Denkmalschutz. So ist es höchst eigenartig wenn an dieser Stelle gebaut wird wo ein übermäßiger Verkehr stattfindet. An den Wochenenden ist bereits jetzt auf der Straße ein lauter, sehr oft intensiver PKW Verkehr, der durch die Frequentierung und Lautstärke selbst für die Anlieger sehr störend ist. Aus diesem Grund wurden bereits die Holzpfähle gesetzt um die Verkehrslage und das Tempo zu lenken.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.3

Hierzu ist festzustellen, dass der auf der *Sielstraße* erzeugte Verkehrslärm als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden muss. Allerdings ist mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet auch der Schutzanspruch entsprechend gering, da dieses aufgrund der angestrebten Nutzung einem Mischgebiet entspricht. Das Bestandsgebäude hält überdies einen Abstand von 12 Metern zur Fahrbahn der *Sielstraße* ein, auf der eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. Der geplante Ergänzungsbau liegt sogar 34 Meter von der Fahrbahnkante entfernt. Somit ist von einer Verträglichkeit mit dem bestehenden Verkehrslärm auszugehen.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden Nutzerstruktur zu keiner unzutraglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Bürgers 1

2.4

Dangast ist ohne Arzt, ohne ärztliche Bereitschaft, besitzt keine Apotheke. Ein Arzt benötigt auch im Normalfall 15-20 Minuten Anfahrtzeit, soweit dann noch durch die Bundesbahn die Schranken geschlossen sind, 30 - 40 Minuten. In einer derart dünnen Struktur Pflegebedürftige unterzubringen ist annähernd verantwortungslos.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.4

Hierzu ist festzustellen, dass die Problematik der Erreichbarkeit von Dangast für Rettungsfahrzeuge aufgrund der Schrankenanlage, der Stadt Varel als Problem bekannt ist. Es kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden, dass auf Maßnahmen zur Ortsentwicklung verzichtet wird.

Für das hier anstehende Projekt wurden im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr Varel, der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als zukünftigen Betreiber und dem Vorhabenträger Eckpunkte für ein Rettungs- und Brandschutzkonzept festgelegt, die bei der Umsetzung des Projektes zwingend zu berücksichtigen sind.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Bürgers 1

2.5

Mit dem Vorgang möchten wir die Unzulänglichkeit der Versorgung bei Notfällen in Dangast unterstreichen. Da eine Einrichtung für Schwerstbehinderte im Regelfall wesentlich intensiver mit einer schnellen Versorgung bei Notfällen bedient werden muss, halten wir die Installation der Einrichtung in Dangast für unverantwortlich.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.5

Hierzu ist festzustellen, dass die Frage einer schnellen ärztlichen Versorgung bei Notfällen kein spezifisches Problem der geplanten Pflegeeinrichtung ist, sondern für alle Einwohner der Ortschaft Dangast gilt.

Es kann aus der Problematik der temporär schwierigen Erreichbarkeit von Dangast für Rettungsfahrzeuge jedoch nicht abgeleitet werden, dass pflegebedürftige Personen nicht ihren Wohnsitz im Ort nehmen dürfen.

Die geplante Einrichtung ist als Wohnprojekt jedem anderen Wohngebäude in Dangast gleichzustellen. Es ist davon auszugehen, dass auch in anderen Wohnungen im Ort pflegebedürftige Personen leben. Insofern stellt die neue Anlage an der Sielstraße 24 keine Besonderheit dar. Dem Paritätischen Wohlfahrtsverband (zukünftiger Betreiber der Pflegeeinrichtung) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Eintreten eines Notfalls bei schwerstpflegebedürftigen Personen signifikant höher liegt, als bei dem Durchschnitt der Bevölkerung. Ebenso wenig ist belegbar, dass bei dieser Personengruppe ein wesentlich schnelleres Eingreifen erforderlich ist, als bei anderen Patienten.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Bürgers 1

2.6

Wir weisen auf die Belastung der Umluft bei der Ausbringung von Gülle, Roundup oder anderen Pestiziden, Herbiziden usw. hin. (Beachtung der TA Luft und GIRL Verordnung).

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.6

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel davon ausgeht, dass auf den landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft eine ordnungsgemäße Landwirtschaft stattfindet, die verträglich mit den angrenzenden Wohnbauflächen ist. Eine besondere Betroffenheit des Vorhabenstandortes ist nicht zu erkennen.

Unabhängig davon ist jedoch zu prüfen, ob das Plangebiet von unzuträglichen Geruchsimmissionen betroffen ist, die von viehhaltenden Betrieben ausgehen. Hierzu wird derzeit ein Gutachten erstellt, das klären soll, ob die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) am Vorhabenstandort eingehalten werden.

Anmerkung: Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor (s. o.)

Abwägung der Stadt Varel

Fazit

Die Stadt Varel hat die einzelnen Punkte geprüft, die vom Einwender gegen den Bebauungsplan vorgebracht wurden. Aus ihrer Sicht ergibt sich keine stichhaltige Veranlassung, auf die anstehende Bauleitplanung zu verzichten.

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Pflegeeinrichtung in Form einer Wohngruppe mit sechs Pflegeplätzen,
2. Drei Ferienwohnungen für Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder für sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern,
3. Funktionsgebäude und Anlagen zum Betrieb der o. a. Einrichtungen,
4. Stellplätze für Bewohner und Gäste.

Nr. 2 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 13,5 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt bei den Gebäuden ist die Oberkante des Dachfirstes.



Nr. 3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet bis zu einer Flächengröße von insgesamt 100 qm zulässig. Zur nördlichen Plangebietsgrenze müssen Nebenanlagen in Form von Gebäuden einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Nr. 4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 5 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Anmerkung:

Der Standort für die ökologische Ausgleichsmaßnahme steht derzeit noch nicht fest. Der genaue Wortlaut der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird in die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingefügt.



Nr. 6 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.



§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit einem Satteldach oder einem Krüppelwalmdach zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandene Dachneigung zu erhalten.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.



§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

Bei Bauvorhaben sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun oder rot-bunt (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung

Beim Bestandsgebäude ist das vorhandene Mauerwerk zu erhalten.

Bei neuen Bauvorhaben sind die Außenwände in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden. Das Aufbringen von Holzverkleidungen ist bis zu einem Anteil von 25 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.



38. Änderung des Flächennutzungsplanes

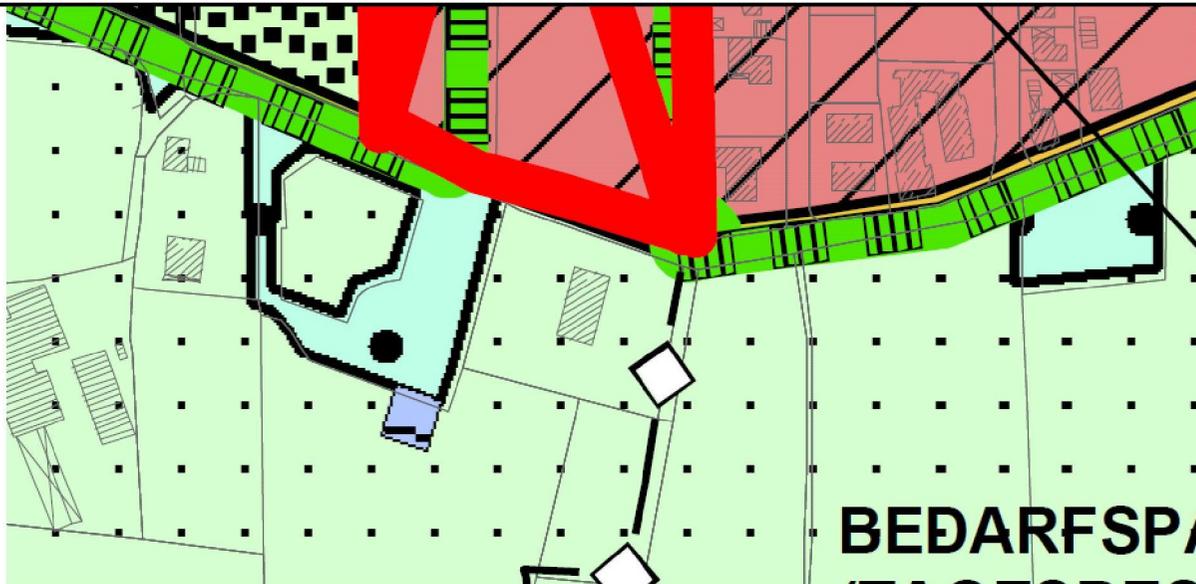
BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Vorentwurf zur 38. FNP-Änderung - Planzeichnung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.500)



38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.500)

