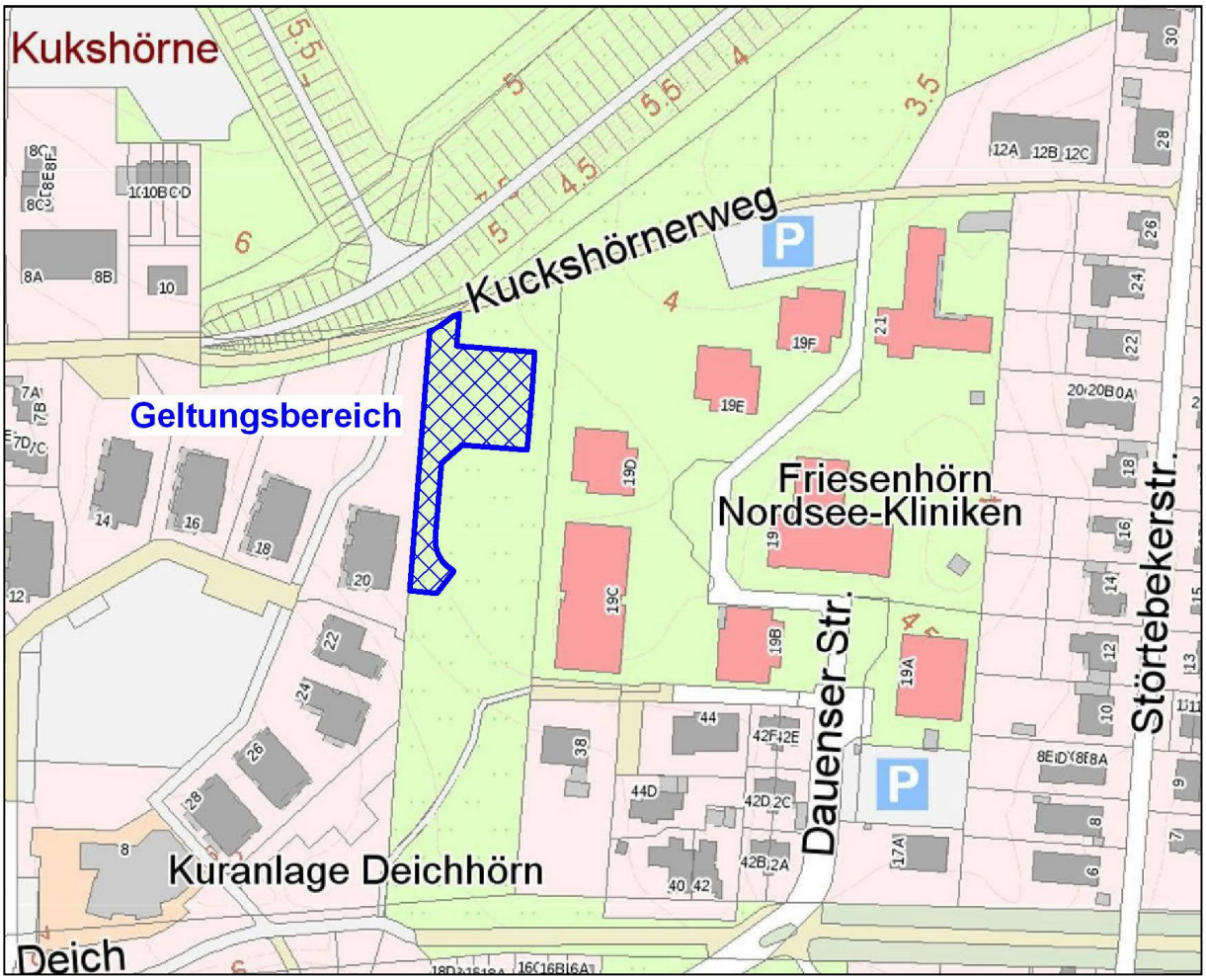
Stadt Varel

Landkreis Friesland

1. Änderung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214

„Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“



Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 06.05.2019

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Vorbemerkung 1
1.1 Verfahrensgrundlage 1
1.2 Verfahrensablauf 1
1.3 Planunterlage 1

2. Anlass und Ziel der Planung 2

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 3

4. Planungsrechtliche Situation 3

4.1 Raumordnung 3
4.2 Stand der Bauleitplanung 5
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB 6

5. Bestandssituation 8

6. Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung 8

6.1 Vorgesehene Änderungen 8
6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung 12
6.3 Verfahrensrechtliche Belange 12
6.4 Flächenbilanz 12

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange 13

7.1 Verkehrliche Belange 13
7.2 Natur- und Landschaftsschutz 13
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz 13
7.4 Belange des Immissionsschutzes 14
7.5 Wasserwirtschaft 16
7.6 Ver- und Entsorgung 17
7.7 Abfallbeseitigung 17
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen 17
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz 18
7.10 Deichschutz 18

8. Hinweise 19

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten vom 15.08.2018 (Verfasser: ITAP OLDENBURG)

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

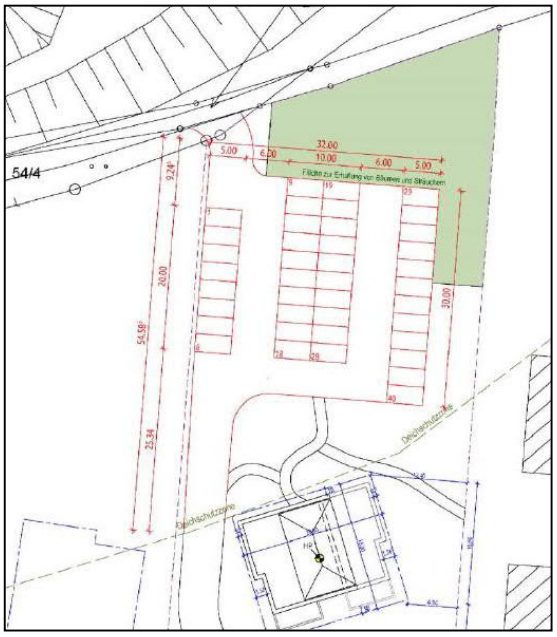
Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 07.11.2017), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 46/2018), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken betreiben im Dangast eine Mutter-Kind-Kurklinik. In den nächsten Jahren sind verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Außerdem ist die Errichtung von Neubauten für die Gästebeherbergung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 geplant. Um eine ausreichende Versorgung mit Kfz-Stellplätzen sicherzustellen, ist die Errichtung weiterer Parkplätze erforderlich. Wie die nebenstehende Karte zeigt, sollen diese im Nordwesten des Klinikgeländes angelegt werden.



In der derzeit gültigen Ursprungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 ist die Errichtung eines Sammelparkplatzes nicht vorgesehen. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Deshalb hat die AMJ - Verwaltungsgesellschaft mbH, als Grundstückseigentümer, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 beantragt. Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Deichsicherungsplatzes geschaffen werden, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch als Parkplatz von den Friesenhörn Nordsee Kliniken genutzt werden kann. Diese multifunktionale Nutzung wurde bereits mit den zuständigen Deichbehörden abgestimmt.

Da die Mutter-Kind-Kurklinik für die weitere Entwicklung des Nordseebades Dangast von besonderer Bedeutung ist, unterstützt die Stadt Varel das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 die folgenden Ziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Klinikgelände in Dangast,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Deichsicherungsplatzes, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch als Parkplatz genutzt werden kann.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 53/7 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land im Bereich der Friesenhörn - Nordsee - Klinik im Stadtteil Dangast.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha. Zwecks eindeutiger Identifizierung der Abgrenzung enthält die Planzeichnung die UTM - Koordinaten der Eckpunkte.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Varel u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung im Ortsteil Dangast ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen. Der Jadebusen ist Teil eines großräumigen Natura 2000 Gebietes.

<u>Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland</u>

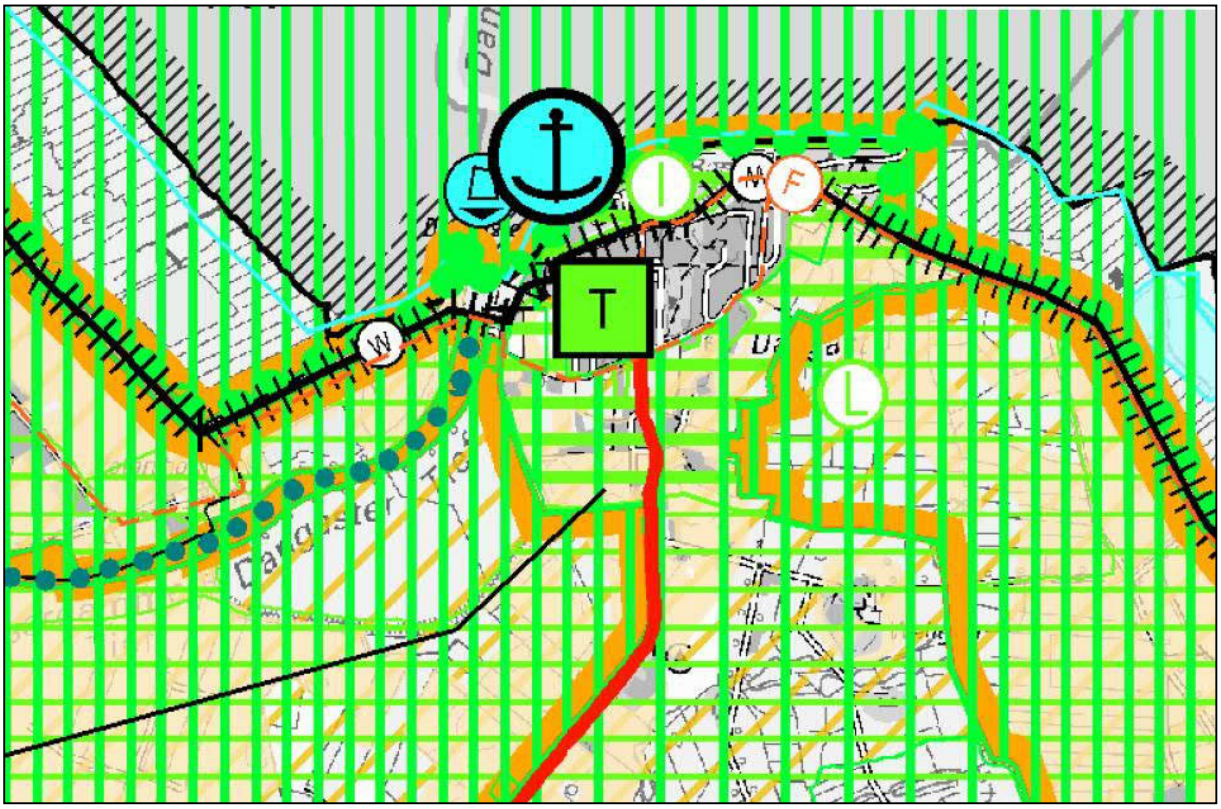
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) für den Landkreis Friesland wird der Stadt Varel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Mittelzentren sind so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt wird. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg im Süden und Wilhelmshaven im Norden.

Weiterhin obliegt der Stadt Varel die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Gemäß RROP ist deshalb durch bedarfsgerechte und geeignete Maßnahmen des Städtebaus ein zukunftsorientiertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei sind Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere die Zuordnung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgungseinrichtungen anzuwenden. Als weitere Schwerpunktaufgabe hat die Stadt Varel die „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ übertragen bekommen. Hier soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten bereitgestellt werden.

Darüber hinaus erfolgt im RROP für das Stadtgebiet Varel die Zuordnung der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“, was zur Folge hat, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist. Dem Ortsteil Varel-Dangast ist die „Besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugeordnet. Mit der ergänzenden Darstellung des Sportboothafens erhält der Standort eine Gewichtung in Richtung Freizeit und Erholung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 liegt innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast, so dass hier keine weiteren Festlegungen (z. B Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete) gelten. Zwischen der Ortslage und der Küste des Jadebusens wird ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen. Südlich der Siedlungsflächen schließt sich ein Vorsorgegebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert wird.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der aktuelle Vorentwurf liegt seit dem 06.06.2018 vor. Die Aussagen des Vorentwurfs des RROP 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.



Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Vorentwurf keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

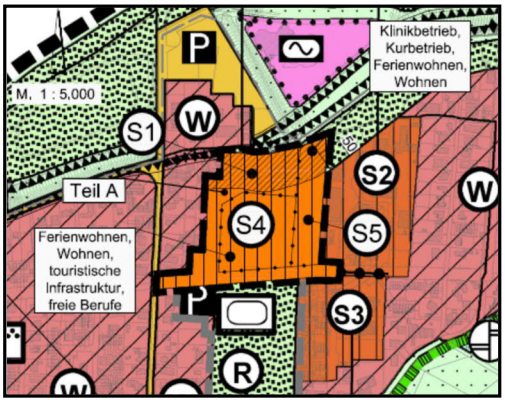
Dem Nordseebad Dangast wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugeordnet. Hier soll, laut Begründung zum Vorentwurf, der Tourismus - einschließlich Infrastruktur - in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor gesichert und weiterentwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber Belangen anderer Wirtschaftszweige und sollen so abgestimmt werden, dass den Tourismus störende Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die Absicherung und Weiterentwicklung des Klinikbetriebes bilden einen Beitrag zur Verwirklichung dieses Ziels.

Im Süden grenzt an die Ortslage ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials. Dieses wird überlagert von einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung und von einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Nördlich der Ortslage entlang des Jadebusens sieht der RROP-Vorentwurf ein Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung vor.

Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht zu erwarten.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er im Rahmen der 23. Änderung für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche (S5) - Klinikbetrieb, Kurbetrieb, Ferienwohnen, Wohnen - dar. Damit kann der Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich.



Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 214 abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das anstehende Änderungsgebiet derzeit als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ ausgewiesen.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzuhalten. Für den Änderungsbereich sind keine überbaubaren Flächen vorgesehen. Im südlichen Bereich werden eine private Verkehrsfläche und eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche tangiert.

4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.

- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um eine Teilfläche des Dangaster Entwicklungsbereiches südlich des *Kukshörner Wegs*, die aufgrund der geplanten und zum Teil schon umgesetzten städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Das Plangebiet ist zudem bereits weitgehend von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varel die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Da im Zuge der anstehenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch keine Errichtung weiterer Gebäude vorgesehen ist, wird auch keine neue Grundfläche geschaffen. Die Vorgaben hinsichtlich der oben angeführten Obergrenze werden somit eingehalten.

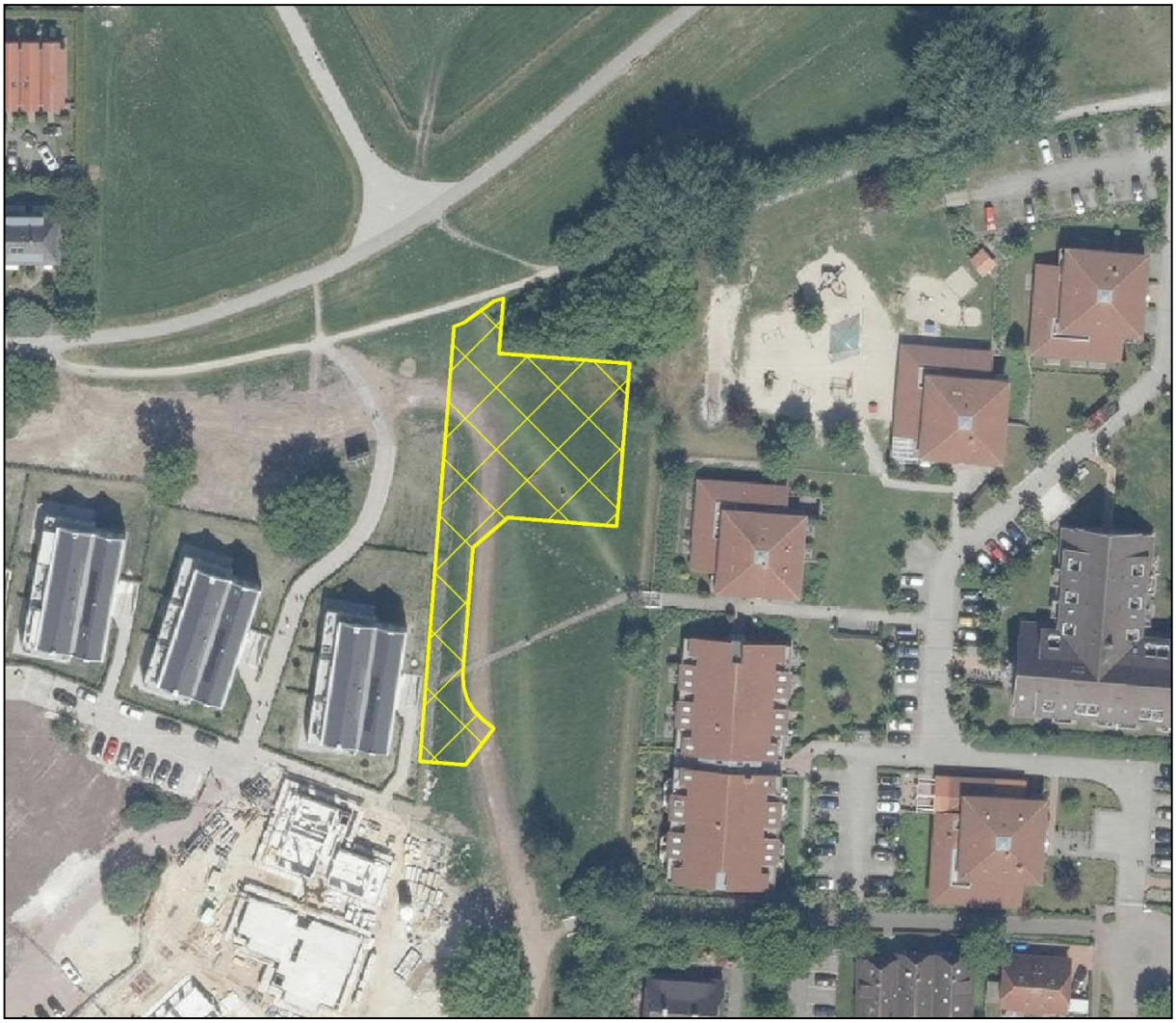
Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (DE2210-401) in einer Entfernung zum Plangebiet von rd. 500 m. In der gleichen Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (2306-301), das sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet überlagert.

Maßgebliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzweck dieser Schutzgebiete sind bei Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Biotopstrukturen im Plangebiet unterscheiden sich als auf einer sandigen Geestzunge binnendeichs gelegene Bereiche grundsätzlich von den marin geprägten Lebensräumen des Wattenmeeres. Zudem weisen sowohl die Grünflächen und Gebäude innerhalb des Plangebietes als auch die umliegenden Siedlungsflächen von Dangast bereits aktuell deutliche Nutzungseinflüsse auf. Somit ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer relevanten Zunahme von Störwirkungen auszugehen, die in das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet hineinwirken würden.

5. Bestandssituation

Die Flächen im Plangebiet stellen sich mit Ausnahme einiger Wegeverbindungen als Rasenflächen dar. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Einzelheiten zur vorhandenen Nutzungsstruktur sind dem folgenden Luftbild zu entnehmen.



6. Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung

6.1 Vorgesehene Änderungen

Nachfolgend werden die vorgesehenen Änderungen im Einzelnen erläutert.

<u>Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</u>

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung im Wesentlichen wieder aufgenommen. Allerdings wird der zulässige Nutzungskanon um die Punkte „Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten“ und

„Deichsicherungsplatz“ ergänzt. In der Textlichen Festsetzung Nr. 1 werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die nunmehr zulässigen Nutzungen abschließend geregelt. Sie hat folgenden Wortlaut:

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 können nicht vorgehalten werden.

3.
Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleichbleibenden 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.

4.
Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten

5.
Deichsicherungsplatz

Ausweisung einer Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze

Den größten Teil des ausgewiesenen Sondergebietes nimmt eine Fläche ein, die multifunktional genutzt werden soll. Zum einen dient das Areal als Deichsicherungsplatz falls aufgrund einer Sturmflut die Deichverteidigung erforderlich ist. Ansonsten kann der Bereich von den Friesenhörn-Nordsee-Kliniken als Parkplatz genutzt werden. Der Bereich hat eine Größe von rund 1.100 qm und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze festgesetzt. In der textlichen Festsetzung wird die zulässige Nutzung näher geregelt. Sie hat folgenden Wortlaut:

Nr. 2 Deichsicherungsplatz und Stellplatzanlage

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze soll im Falle einer Sturmflut für die Lagerung von Gerät und Material zur Deichverteidigung für den unmittelbaren Einsatz am Deich genutzt werden. Der Deichsicherungsplatz ist somit Bestandteil des Deichverteidigungskonzeptes Dangast. In der übrigen Zeit steht die Fläche der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH & Co. als Stellplatzanlage zur Verfügung.

Bei der Errichtung der Stellplatzanlage sind die in der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 14.12.2017 genannten Inhalts- und Nebenbestimmungen sowie die dort aufgeführten Hinweise zu beachten.

Die Nutzung der Stellplatzanlage ist aus Lärmschutzgründen nur im Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.

Da die Anlage innerhalb der 50 m - Deichschutzzone errichtet werden soll, ist hierfür eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung des Landkreises Friesland (Untere Deichbehörde) erforderlich. Diese liegt seit dem 14.12.2017 vor. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit folgenden Inhalts- bzw. Nebenbestimmungen verbunden:

a) Abweichungen von den vorgelegten Antragsunterlagen sind, sofern sie den Hauptdeich oder den landseitigen Deichschutzbereich betreffen unverzüglich bei mir anzuzeigen und mit dem II. Oldenburgischen Deichband vor Beginn der geänderten Maßnahme abzustimmen.

b) Eine auf Grundlage der Aufbauempfehlung erstellte Ausführungsplanung ist sowohl mir als auch dem II. Oldenburgischen Deichband vor Bauausführung vorzulegen. Änderungen von dieser Ausführungsplanung sind ebenfalls vor Bauausführung mit dem II. Oldenburgischen Deichband abzustimmen und mir anzuzeigen.

c) Vor Bauausführung ist die Tragfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen.

d) Bei der weiteren Bauausführung ist die Tragfähigkeit der einzelnen Schicht gemäß der Ausbauempfehlung nachzuweisen.

e) Die erforderlichen Nachweise sind unverzüglich zu fertigen und dem II. Oldenburgischen Deichband und mir ebenso unverzüglich vorzulegen.

f) Sie bzw. Ihr Rechtsnachfolger haben die Anlage in dem genehmigten Zustand zu erhalten. Spätere Umbauten oder Änderungen im Deichbereich bedürfen einer erneuten Genehmigung.

g) Beginn und Fertigstellung der Arbeiten sind mir jeweils spätestens 14 Tage danach mitzuteilen. Die Meldungen sind zeitgleich auch an den II. Oldenburgischen Deichband zu schicken.

Weiterhin enthält die Ausnahmegenehmigung folgende Hinweise:

1. Diese Genehmigung ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften etwa notwendigen Genehmigungen (z. B. baurechtliche Genehmigung, naturschutzrechtliche Genehmigungen).

2. Für den Fall, dass Belange der Deichsicherheit den Widerruf der Ausnahmegenehmigung erfordern, haben Sie bzw. Ihr Rechtsnachfolger das Material auf Ihre Kosten vollständig zu beseitigen. Einen Anspruch auf Entschädigung können Sie gemäß § 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) nicht geltend machen.

3. Erfordert der Küstenschutz Deichbaumaßnahmen, so sind dem Deichband alle Kosten zu ersetzen, die durch den Gegenstand dieser Genehmigung zusätzlich entstehen.

Neuausweisung von Flächen mit Anpflanzungsgeboten

Der neue Multifunktionsplatz wird an der Nordostseite bereits von einem bestehenden Feldgehölz zu den angrenzenden Flächen abgeschirmt. Um auch an der Westseite eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, werden dort Flächen mit Anpflanzungsgeboten in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Für den Bereich, der innerhalb der Deichschutzzone liegt, ist die Anpflanzung von Gehölzen jedoch aus Deichsicherheitsgründen nicht möglich. Deshalb soll hier ein Streifen aus hochwachsenden Gräsern angepflanzt werden. Die Wuchshöhe soll mindestens 1,50 m betragen. Im Bereich außerhalb der Deichschutzzone ist ein Anpflanzungsgebot für heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen. Die weitere Ausgestaltung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

Nr. 4 Anpflanzungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen **innerhalb** der Deichschutzzone sind mit hochwachsenden Gräsern zu bepflanzen, so dass eine durchgängige Grashecke entsteht. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von 2 Pflanzen pro 1 qm erreicht wird. Bei der Auswahl der Gräser ist zu berücksichtigen, dass diese eine Wuchshöhe von mindestens 1,50 m erreichen. Eine Liste möglicher Gräser befindet sich unter Hinweis Nr. 9.

Die mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen **außerhalb** der Deichschutzzone sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von 1 Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm bzw. Sträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 10.

Anpassung der Flächen für eine private Erschließungsstraße

Wie der Auszug aus der Ursprungsplanung auf Seite 6 zeigt, endet die private Erschließungsstraße kurz vor der geplanten Stellplatzanlage in einer Wendeanlage. Zwecks Anbindung der Anlage an das innergebietliche Erschließungssystem wird die Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche neu gefasst. Die Privatstraße verläuft nunmehr in einer Breite von 5 Metern bis an die Multifunktionsfläche heran. Sie wird als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Anpassung der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Da die Trasse der privaten Erschließungsstraße neu gefasst wird, wird auch die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, entsprechend neu abgegrenzt.

6.2 Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Auch die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird übernommen.

6.3 Verfahrensrechtliche Belange

Da es sich bei der anstehenden Bauleitplanung um die Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt, dass es auch eines Durchführungsvertrages zur Umsetzung der neuen Planinhalte bedarf. Gleiches gilt auch für den Fall, dass weitere oder andere Nutzungen umgesetzt werden sollen.

Nr. 3 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.

6.4 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 1.409 qm
davon:	
Sonstiges Sondergebiet (SO):	ca. 1.409 qm
davon	
Deichsicherungsplatz / Stellplatzanlage	ca. 1.104 qm
Private Verkehrsfläche	ca. 123 qm
Flächen mit Anpflanzungsgeboten	ca. 163 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die in der Ursprungsplanung vorgesehene private Erschließungsstraße reicht bis an den Geltungsbereich heran. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung wird die Trassierung so angepasst, dass die neue Stellplatzanlage an das interne Erschließungssystem angebunden wird.

Eine Zufahrt vom *Kukshörner Weg* ist für die Parkplatznutzung nicht vorgesehen. Im Deichverteidigungsfall darf der Deichsicherungsplatz jedoch von dort aus angefahren werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Erschließung des Erweiterungsgeländes bereits in der Ursprungsplanung geregelt wurde (siehe Karte auf Seite 6). So soll die verkehrliche Anbindung über den vorhandenen Stichweg erfolgen, der vom Wendehammer der *Dauenser Straße* abzweigt. Unter besonderen Voraussetzungen wäre auch eine Erschließung über die Wegeverbindung *Am Alten Deich* möglich.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, 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 Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Im Plangebiet ist derzeit keine Bebauung vorhanden. Mit Ausnahme einiger Wegeverbindungen sind dort nur Rasenflächen vorzufinden. Im Nordosten grenzt älterer Baumbestand an. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Im Zuge der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde für das Plangebiet bereits eine standortbezogene Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dokumentiert. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen aufzeigt. Allerdings sind ggf. Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Vogelniststätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen, zudem sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsanforderungen zu berücksichtigen.

Da im Plangebiet keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, haben die aufgeführten Maßnahmen zum Vogelschutz keine Relevanz für den hier anstehenden Geltungsbereich und müssen somit auch nicht planungsrechtlich geregelt werden.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig vorhanden, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

In relevanter Entfernung zum Plangebiet sind keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen vorhanden, von denen unzuträglicher Betriebslärm ausgeht. Auch landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche aus der Viehhaltung ausgehen, sind im Umfeld nicht ansässig.

Die zu erwartenden Veränderungen hinsichtlich des Verkehrslärms wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht, das die Firma ITAP, OLDENBURG verfasst hat (siehe **Anlage 1**). Zu beurteilen war die Lärmentwicklung, die von der Gemeinschaftsstellplatzanlage (Mitarbeiterparkplatz) ausgehen wird. Weiterhin war der An- und Abfahrtsverkehr hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten im Umfeld des neuen Parkplatzes wurde dabei der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet. Die zulässigen Nutzungszeiten liegen zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr.

In der Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmquellen sowie maßgeblichen Immissionsorte IP 1 bis IP 4 definiert. Durch entsprechende Ausbreitungsberechnungen ergaben sich die Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten, die dann mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen wurden, um so die Verträglichkeit zu überprüfen.

Im Ergebnis wird eine Verträglichkeit der Planung prognostiziert, und zwar sowohl für die vom geplanten Parkplatz ausgehenden Geräuschimmissionen als auch für die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen der geplanten Zufahrt. An den maßgeblichen Immissionsorten werden die jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten.

Da es sich bei dem von der *Dauenser Straße* abzweigenden Stichweg um eine bestehende öffentliche Verkehrsfläche handelt, greifen die Regelungen der TA Lärm. Danach sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, die der Anlage (Klinikerweiterungsbereich) zuzuordnen sind, nach der TA Lärm in einem Abstand bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie den Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens um 3 dB erhöhen,

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Maßnahmen werden nur erforderlich, wenn alle drei genannten Punkte zutreffen.

Da sich der Kfz-Verkehr der Klinikerweiterungsflächen mit dem Verkehr der Anlieger des Stichwegs und der *Dauenser Straße* vermischen wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass sich am Tag entlang der Zuwegung zum neuen Sammelparkplatz in einem Abstand von 5 Metern zum Fahrbahnrand ein Beurteilungspegel von 49 dB (A) ergibt. In einem Abstand von 3 Metern beträgt der Beurteilungspegel 52 dB (A) (vgl. Abbildung 4 des Schalltechnischen Gutachtens). Dabei wird davon ausgegangen, dass es pro Tag zu einem betriebsbedingten Verkehrsaufkommen von 240 Pkw kommen wird. In den Nachtstunden zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr darf der Parkplatz nicht genutzt werden.

Das nächstgelegene Wohngebäude am Stichweg hält einen Abstand von 3 Metern zur Verkehrsfläche ein. Somit ist dort ein Beurteilungspegel von 52 dB (A) zu verzeichnen. Damit wird der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgegebene Orientierungswert von 55 dB eingehalten.

Hinsichtlich einer möglichen Erschließung über die Trasse des *Alten Deichs* kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich durch die sich ggf. einstellende verkehrliche Mehrbelastung auf der Trasse des *Alten Deichs* zwischen *Dauenser Straße* und der privaten Erschließungsstraße keine unzumutbaren Geräuschbelastungen an der vorhandenen Wohnbebauung ergeben. Besondere passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind daher im Bebauungsplan nicht vorzusehen

Somit kann abschließend festgestellt werden, dass hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen keine Konflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Voraussetzung dafür ist es, dass der Mitarbeiterparkplatz nicht in den Nachstunden genutzt wird. Deshalb enthält die textliche Festsetzung Nr. 2 eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Nutzungszeiten.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Wie schon in der Begründung zur Ursprungsplanung ausgeführt, verläuft nach Auskunft des OOWV zwar angrenzend zum Bebauungsgebiet ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann, bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit jedoch stark eingegrenzt. Deshalb muss entweder ein Regenrückhaltebecken errichtet werden oder es ist von der Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken Gebrauch zu machen. Derzeit wird seitens des Vorhabenträgers eine Versickerung auf der Vorhabenfläche präferiert.

Zwecks Prüfung der Versickerungstauglichkeit des anstehenden Bodens wurden vom RASTEDER ERDBAULABOR insgesamt 10 Bohrungen durchgeführt. Die Bohrkernuntersuchung hat ergeben, dass überwiegend Fein- und Mittelsande anstehen, in die teilweise relativ schmale Schlufflagen eingelagert sind. Grundwasser wurde rund 3,20 m bis 4.00 m unter Gelände angetroffen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die über dem Grundwasserspiegel anstehenden Sande für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.

Die genaue Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung der Versickerungseinrichtungen müssen noch ermittelt werden. Die Lösungsvariante wird frühzeitig mit dem OOWV abgestimmt. Hierzu wird insbesondere auf das gesonderte wasserwirtschaftliche Genehmigungsverfahren verwiesen. Für die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG beim Landkreis Friesland - Untere Wasserbehörde - zu beantragen.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Kurverwaltung Dangast ist über die anstehende Bauleitplanung informiert.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Friesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet / entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Weiterhin ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

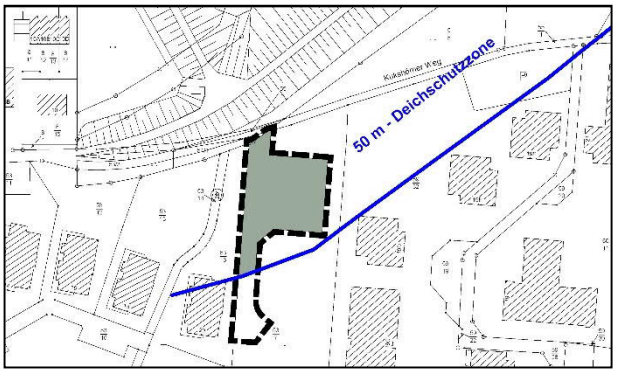
Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8 - Hinweise).

7.10 Deichschutz

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 50m - Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Eine bauliche Nutzung des Bereichs ist grundsätzlich verboten und nur unter den engen Voraussetzungen des § 16 NDG ausnahmsweise möglich. Grundsätzlich darf durch Maßnahmen die Deichsicherheit nicht gefährdet und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigt werden. Vor der Durchführung einer Maßnahme nach § 16 NDG im Deichschutzbereich ist eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde - zu beantragen. Der II. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird folgende Nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:



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 nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

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.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass für die Errichtung des Deichsicherungsplatzes, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch als Parkplatz genutzt werden kann, bereits die erforderliche deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

8. Hinweise

Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 2 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Nr. 3 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Nr. 4 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 5 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 6 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

Nr. 7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Nr. 8 Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 9 Pflanzenliste Gräser

- Pampasgras (Cortaderia selloana)
- Chinaschilf (Miscanthus sinensis)
- Reitgras Karl Förster (Calamagrostis acutiflora Karl Förster).

Nr. 10 Pflanzenliste Bäume und Sträucher

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gemeiner Flieder (Syringa vulgares)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Rat der Stadt Varel hat die vorstehende Begründung am ..... gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser