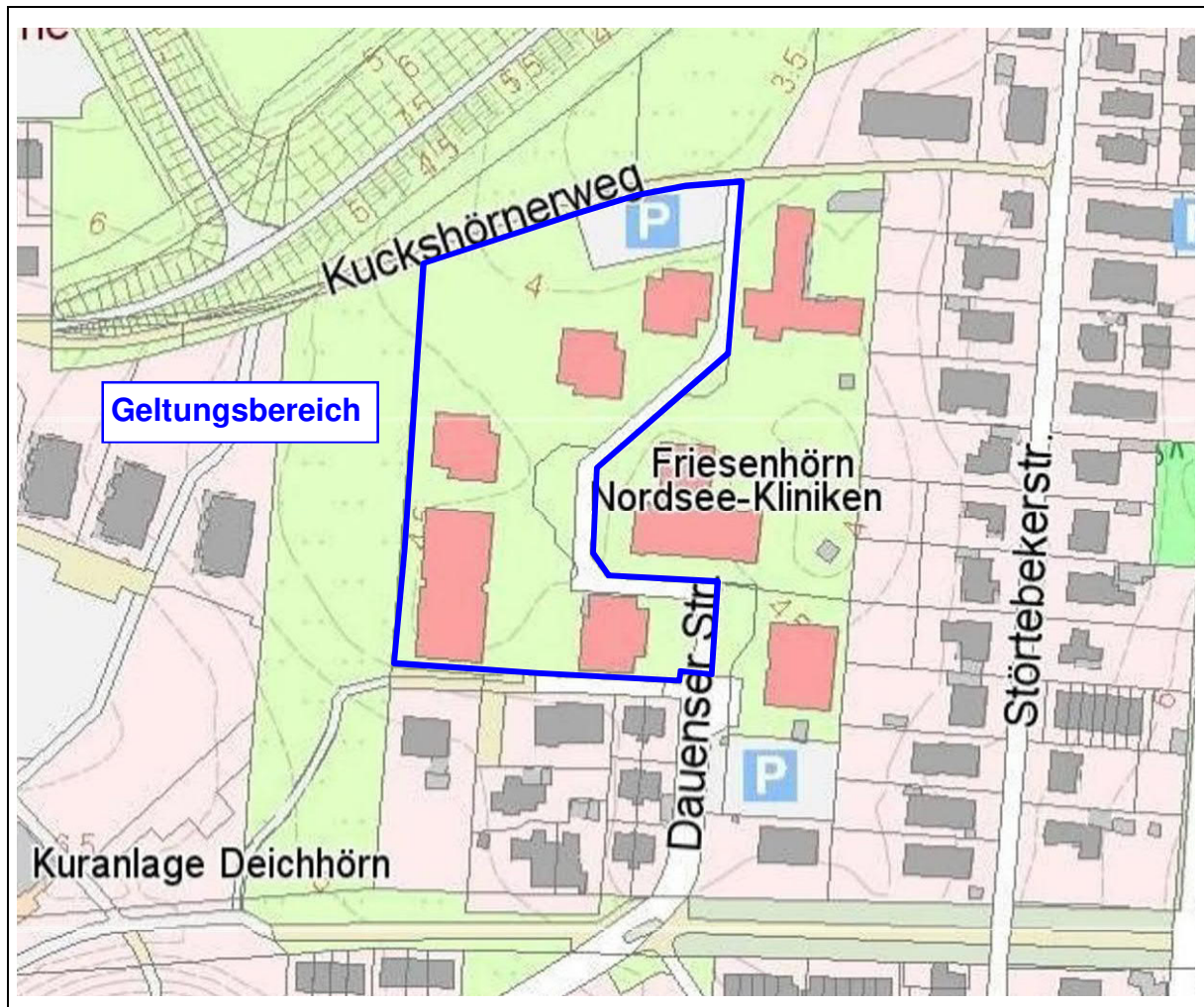




13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik Dangast



Begründung - Entwurf

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 18.08.2019



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 13. Bebauungsplanänderung	9
6.1 Vorgesehene Änderungen	9
6.2 Übernahmen aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B	12
6.3 Flächenbilanz	13
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	13
7.1 Verkehrliche Belange	13
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	14
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	15
7.4 Belange des Immissionsschutzes	16
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

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 26.10.2017 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B 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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem geänderten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

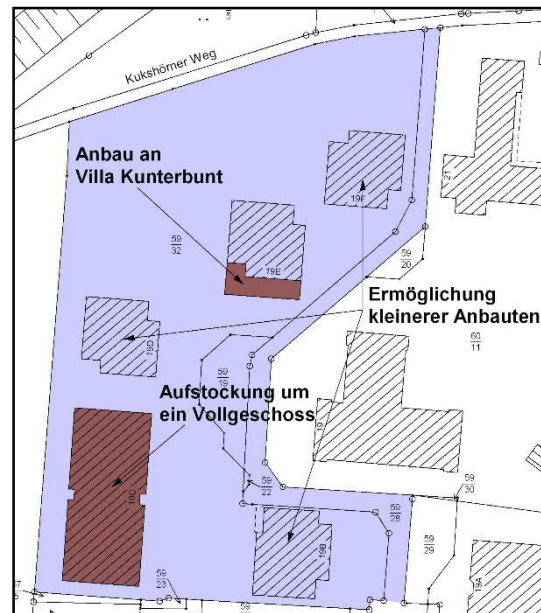
1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 07.11. 2017), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L 4 - 372/2017), 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. Die nebenstehende Karte zeigt den gegenwärtigen Stand der geplanten Einzelmaßnahmen.

Die derzeit gültige 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B enthält in seiner derzeitigen Fassung hinsichtlich der überbaubaren Bereiche und des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzungen, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes sehr einengen. Die angestrebten Baumaßnahmen fügen sich deshalb nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung ein. Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Deshalb hat die AMJ - Verwaltungsgesellschaft mbH, als Grundstückseigentümer, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beantragt. Durch entsprechende Neufestsetzungen möchte der Vorhabenträger mehr Flexibilität für zukünftige bauliche Veränderungen erreichen, um auf Veränderungen auf dem Gesundheitsmarkt besser und schneller reagieren zu können. Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bereits geplante und für zukünftige Bauvorhaben geschaffen werden und zwar in einem dem Standort angemessenen Rahmen.



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. Eine maßvolle Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Klinikflächen ist geboten, da der zusätzlich benötigte Raumbedarf anderweitig nicht gedeckt werden kann. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Stadt Varel auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Varel mit der Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B die folgenden Ziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Klinikgelände in Dangast,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen).

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B umfasst die Flurstücke 59/32, 59/19, 59/22 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 59/28 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. 1,12 ha.

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.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland

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 werden. 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.

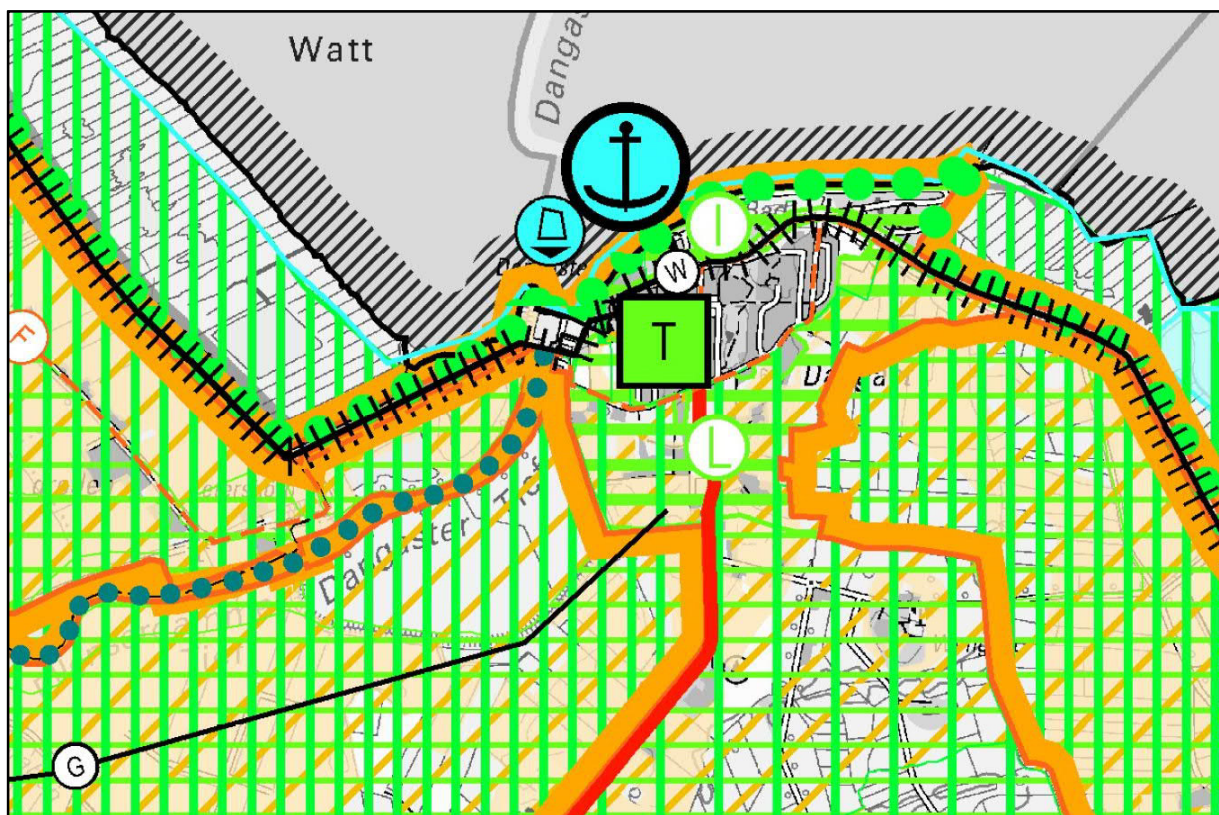
Darüber hinaus erfolgt im RROP für das Stadtgebiet Varel die Zuordnung der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“, was zur Folge hat, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist. Dem Ortsteil Varel-Dangast ist die „Besondere

Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugeordnet. Mit der ergänzenden Darstellung des Sportboothafens erhält der Standort eine Gewichtung in Richtung Freizeit und Erholung.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B 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 1. Entwurf liegt seit dem 08.01.2019 vor. Die Aussagen des 1. Entwurfs 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 1. Entwurf des RROP 2018 keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

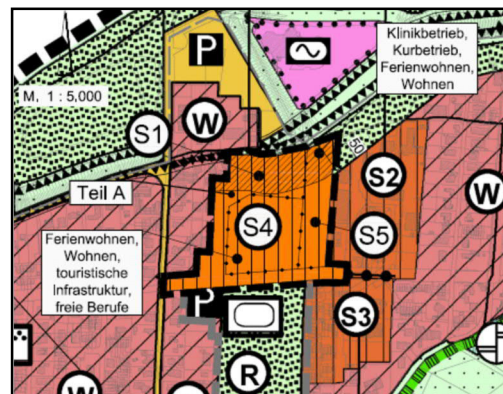
Dem Nordseebad Dangast wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugeordnet. Hier soll, laut Begründung zum 1. Entwurf, der Tourismus - einschließlich Infrastruktur - in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor gesichert und weiterentwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber Belangen 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 1. RROP-Entwurf 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.

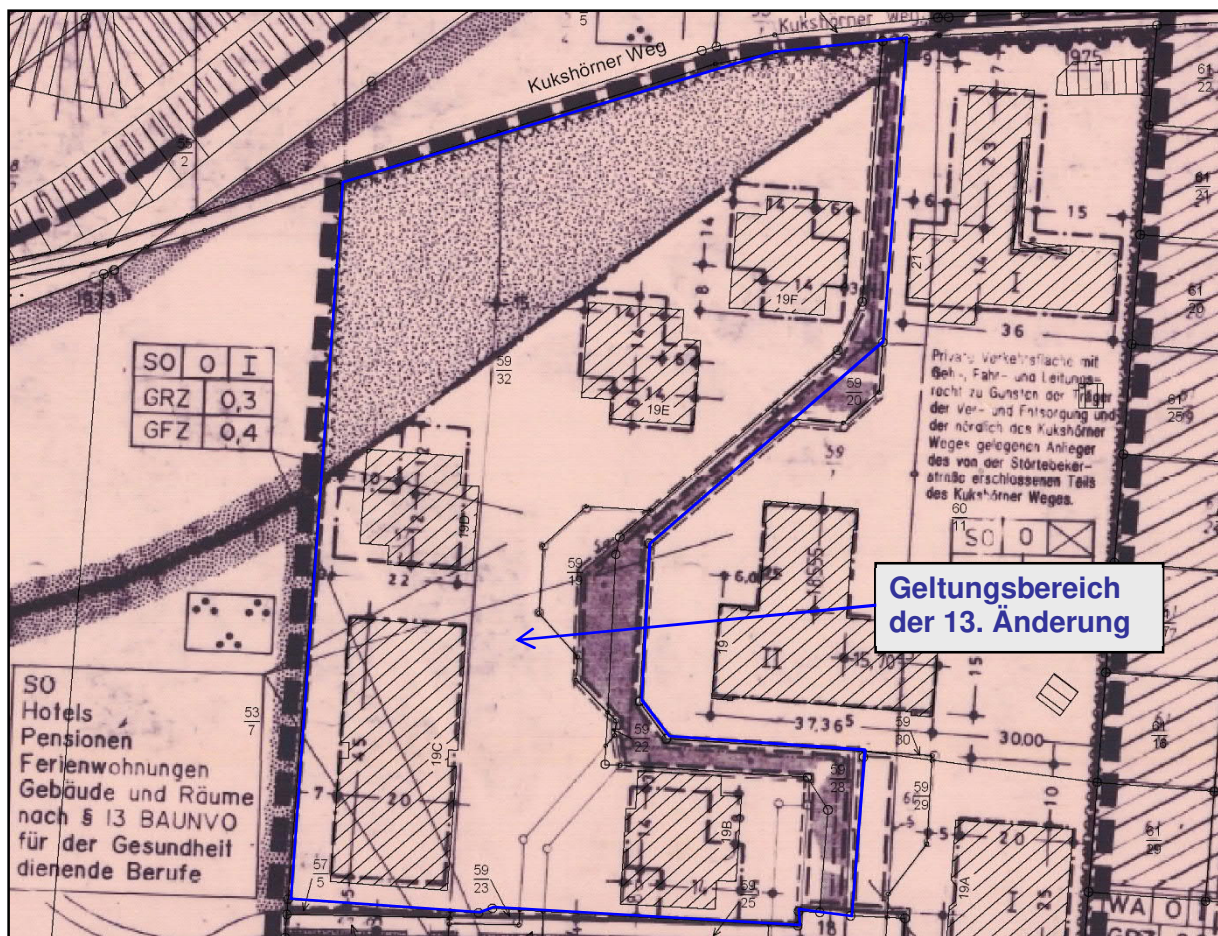
4.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist seit dem 18. Juli 2006 in Kraft. Wie aus der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt er für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche (S2) - Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Berufen - 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B abgedeckt. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, wird das anstehende Änderungsgebiet derzeit größtenteils als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe“ ausgewiesen. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 einzuhalten. Es gilt eine offene Bauweise und es ist ein Vollgeschoss zulässig. Die überbaubaren Bereiche sind sehr eng gefasst. Zum Teil überschreiten einzelne Gebäudeteile der vorhandenen Bebauung die Baugrenzen.

An der Ostseite sieht die 8. Änderung eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der nördlich des Kukshörner Weges gelegenen Anlieger des von der Störtebekerstraße erschlossenen Teils des Kukshörner Weges vor. Im Norden, im Bereich der Deichsicherungszone wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ausgewiesen.



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 einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Durch die anstehende Bauleitplanung sollen diese Strukturen im Quartier abgesichert werden, wobei auch eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen 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. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B die Realisierung von maximal 3.319 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
SO Teilbereich 1	4.673 qm	0,35	1.636 qm
SO Teilbereich 2	2.780 qm	0,425	1.182 qm
SO Teilbereich 3	955 qm	0,525	501 qm
Summe:			3.319 qm

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.

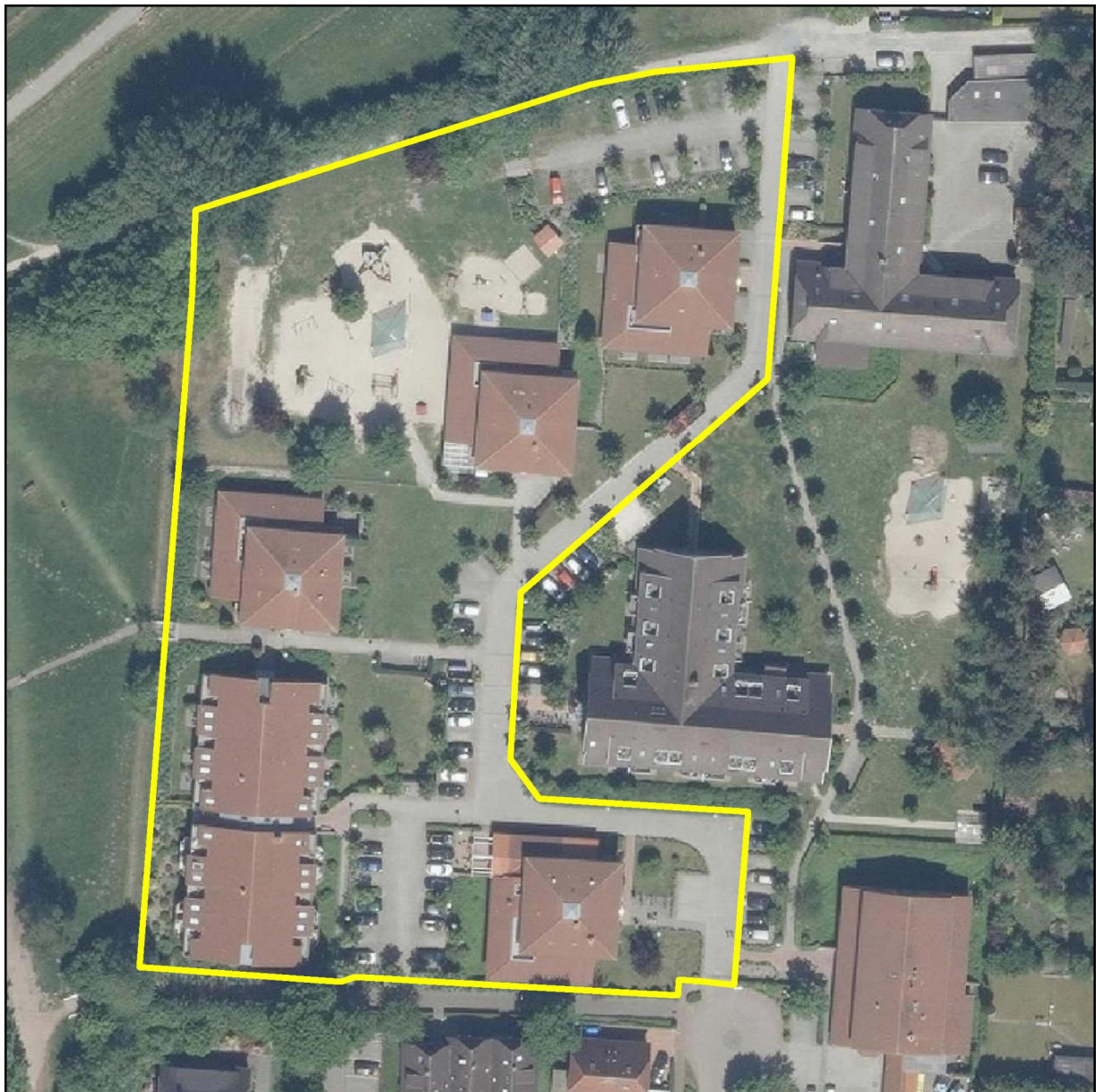
Maßgebliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzweck dieser Schutzgebiete sind bei Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Biotopstrukturen im Plangebiet unterscheiden sich als auf einer sandigen Geestzunge binnendeichs gelegene Bereiche grundsätzlich von den marin geprägten 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 des anstehenden Plangebietes sind Teil der Betriebsfläche der Friesenhörn Nordsee Kliniken. Neben den eingeschossigen Klinikgebäuden sind Verkehrsanlagen für den rollenden und ruhenden Verkehr, Verbindungswege und Funktionsflächen vorzufinden. Im Nordwesten befindet sich ein Spielplatz. Die Freiflächen stellen sich größtenteils als Rasenflächen dar. Über das Gelände verteilt sind einige Zierbäume und Ziergebüsche vorhanden.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind dem folgenden Luftbild zu entnehmen.



6. Inhalt der 13. Bebauungsplanänderung

Vorbemerkung:

Nach der ersten öffentlichen Auslegung und TöB - Beteiligung wurde am Planinhalt eine Änderung vorgenommen. So wird das Teilstück der *Dauenser Straße*, das innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung liegt, nicht länger als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Stattdessen erfolgt eine Ausweisung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“. Gleichzeitig wird für den Bereich eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der nördlich des Kukshörner Weges gelegenen Anlieger des von der Störtebekerstraße erschlossenen Teils des Kukshörner Weges festgesetzt. Damit wird der Rechtszustand aus der derzeit gültigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wieder aufgenommen.

Da diese Änderungen in ihrer Gesamtheit die Grundzüge der Planung berühren, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung.

6.1 Vorgesehene Änderungen

Die anstehende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B soll die geplante Flexibilisierung der baulichen Möglichkeiten auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken planungsrechtlich vorbereiten. Nachfolgend werden die dafür vorgesehenen Änderungen im Einzelnen erläutert.

Neufassung der überbaubaren Bereiche

Der Bebauungsplan 61 B sieht in seiner 8. Änderung sehr restriktiv gefasste überbaubare Bereiche vor (siehe graugrün hinterlegte Bereiche in der nebenstehenden Karte). Es zeigt sich, dass bereits die bestehende Bebauung die festgesetzten Baugrenzen nicht überall einhält. Auch für die anstehenden Bauprojekte sind die Baufenster nicht ausreichend dimensioniert.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden deshalb die Bauteppiche entsprechend vergrößert, wobei das System der punktuellen Bebauung aufrechterhalten wird. Mit den gewählten Abmessungen ist die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nunmehr möglich.



Neuabgrenzung des Sonstigen Sondergebietes im nördlichen Bereich

In der bisherigen Planfassung wird die gesamte Deichschutzzone als private Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen dieser Planänderung wird ein Teilbereich dieser Grünfläche aufgegeben und nunmehr dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet. Hierdurch wird der sich zwischenzeitlich eingestellten Nutzungssituation entsprochen.

Neufestsetzung der Maße der baulichen Nutzung

Für den hier anstehenden Änderungsbereich sieht die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 vor. Damit die geplanten Baumaßnahmen realisiert werden können, ist eine Änderung dieser Werte erforderlich. In den Teilbereichen 1 und 3 gilt zukünftig eine GRZ von 0,35 bzw. 0,525. Da weiterhin nur eingeschossig gebaut werden darf wird hier auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Dem Teilbereich 2 werden eine GRZ von 0,425 und eine GFZ von 0,65 zugeordnet.

Mit den festgesetzten Werten wird zum einen der Bestandssituation entsprochen und zum anderen dem Klinikbetreiber eine angemessene Entwicklung hinsichtlich der Erweiterung des Gebäudebestands ermöglicht. Durch die Festsetzungen dieser 13. Änderung ergibt sich ein möglicher Zuwachs der Bruttogeschossfläche von rund 1.600 qm gegenüber den bisherigen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B. Gleichzeitig setzen die neuen Grund- und Geschossflächenzahlen aber auch eine Grenze für die zukünftige bauliche Entwicklung. Eine noch stärkere bauliche Verdichtung könnte zu Problemen hinsichtlich der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen führen. Die festgesetzten Werte sind darüber hinaus erforderlich, da zum einen die Bezugsflächen (Teilflächen 1 bis 3) zugrunde zu legen und zum anderen auch die Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Im Teilbereich 2 ist die Aufstockung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Deshalb wird hier die zulässige Zahl der Vollgeschosse von eins (I) auf zwei (II) erhöht.

Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse reicht nach Ansicht der Stadt Varel nicht aus, um die Höhenentwicklung der Gebäude hinreichend zu steuern, da die Raumhöhen der einzelnen Geschosse rechtlich nicht definiert sind. Somit könnten bauliche Anlagen, auch wenn sie die Vorgaben hinsichtlich der Geschossigkeit erfüllen, Höhen erreichen, die der Gesamtsituation im Quartier abträglich wären.

Deshalb erfolgt nunmehr zusätzlich die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen. Dies war in der bisherigen Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet dürfen danach bei eingeschossiger Bauweise eine Höhe von 8,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt der Wert 11,00 m. Der Sachverhalt wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt geregelt:

Nr. 2 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 der Bebauungsplanänderung 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 5) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die NN-Höhen der Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung angegeben. Sie gelten jeweils nur für das zugeordnete Baufeld.

Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich 3

Für den Teilbereich 3 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,525. Da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 Prozent überschritten werden darf, ergäbe sich ein unverhältnismäßig großer Bereich, in dem eine Flächenversiegelung zulässig wäre. Dies ist jedoch nicht Planungswille der Stadt Varel. Deshalb wird die zulässige Grundfläche im Teilbereich 3 auf eine angemessene Größenordnung begrenzt. Einzelheiten regelt die textliche Festsetzung Nr. 3, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 3 Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich 3

Im Teilbereich 3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um nicht mehr als 20 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Begrenzung der zulässigen Brutto - Geschossfläche im Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Ergänzend dazu könnten auch die Dachgeschosse ausgebaut werden, wobei die Grundfläche nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Erdgeschosses betragen darf.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 könnte in den Erdgeschossen eine Geschossfläche von 1.636 qm und in den Dachgeschossen eine Geschossfläche von 1.090 qm realisiert werden. Somit betrüge die zulässige Brutto-Geschossfläche insgesamt 2.726 qm.

Dieser Wert fällt relativ hoch aus und würde eine bauliche Verdichtung im nördlichen Planbereich ermöglichen, die in dieser Größenordnung als nicht verträglich einzustufen ist, zumal in direkter Nachbarschaft der neue Seekurpark entstehen soll. Deshalb wird im Teilbereich 1 die zulässige Brutto - Geschossfläche eingeschränkt. Die Stadt Varel sieht eine Erhöhung der derzeit vorhandenen Geschossfläche um ca. 25 Prozent als angemessen an. Derzeit hat die Brutto - Geschossfläche im Erd- und Dachgeschoss der drei Gebäude im Teilbereich 1 eine Größe von zusammen rund 1.700 qm. Eine 25-prozentige Erhöhung beträgt demnach 425 qm. Zusammen ergibt sich somit ein Wert von 2.125 qm. Dieser wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 als Obergrenze festgesetzt.

Nr. 4 Begrenzung der zulässigen Brutto - Geschossfläche im Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes (SO) darf die Brutto - Geschossfläche im Erd- und Dachgeschoss aller Gebäude den Wert von insgesamt 2.125 qm nicht überschreiten.

6.2 Übernahmen aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In der Textlichen Festsetzung Nr. 1 werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die dort zulässigen Nutzungen ergänzend abschließend geregelt.

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

Im Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe

Weiterhin wird die Festsetzung zur Bauweise wieder aufgenommen. Es gilt eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Auch die private Grünfläche wird, mit Ausnahme des nunmehr als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereichs, beibehalten.

Für den Teilabschnitt der *Dauenser Straße*, der das Klinikgelände durchquert, sieht die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der nördlich des Kukshörner Weges gelegenen Anlieger des von der Störtebekerstraße erschlossenen Teils des Kukshörner Weges vor. Auch diese Festsetzung wird unverändert wieder aufgenommen.

6.3 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 11.220 qm

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO): ca. 8.410 qm

Private Verkehrsfläche ca. 970 qm

Private Grünfläche ca. 1.840 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die Bauflächen im Plangebiet werden von der *Dauenser Straße* erschlossen. Die Straße ist bereits ausgebaut und ist ausreichend dimensioniert für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion. Das gilt auch für den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der sich aus den erweiterten räumlichen Nutzungsmöglichkeiten ergibt, die in dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die mögliche zusätzliche Bruttogeschossfläche in Höhe von rund 1.600 qm soll für die Bereitstellung neuer Therapieräume und Gästeappartements genutzt werden. Dadurch wird sich auch die Belegungsrate der Klinik erhöhen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass nur wenige Klinikgäste mit dem eigenen Kfz anreisen. Derzeit werden durch die Klinikgäste rund 50 Fahrbewegungen am Tag generiert. Hinzu kommen rund 200 Fahrbewegungen am Tag durch die Klinikmitarbeiter. Somit ist derzeit ein Gesamtverkehrsaufkommen von rund 250 Fahrten am Tag zu verzeichnen.

Durch die Schaffung der neuen Klinikkapazitäten ist davon auszugehen, dass sich der durch die Klinikgäste erzeugte Verkehr um rund 15 %, also um rund 8 Fahrten am Tag erhöhen wird. Dieser Wert ergibt sich durch folgende Abschätzung, bei der die Angaben des Klinikbetreibers zugrunde gelegt wurden.

Derzeit 112 Appartements; 22 % der Gäste nutzen derzeit ihr Kfz für eine Hin- und Rückfahrt am Tag

$$112 \times 0,22 = 24,6 \times 2 \text{ Fahrbewegungen} = \text{rund } 50 \text{ Fahrten}$$

Durch die Planung werden rund 1.600 qm neue Geschossfläche zur Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass neben neuen Therapieräumen auch rund 20 neue Gästeappartements mit einer Gesamtfläche von 800 qm bis 1.200 qm entstehen werden. Somit erhöht sich die Zahl der Appartements auf insgesamt 132.

Zukünftig 132 Appartements; Anteil der Kfz-Nutzer bleibt gleich

$$132 \times 0,22 = 29,0 \times 2 \text{ Fahrbewegungen} = \text{rund } 58 \text{ Fahrten}$$

Somit ist eine Zunahme von **8 Fahrten** pro Tag zu erwarten. Das entspricht einer Zunahme von rund 15 %.

Durch das Personal werden rund 30 zusätzliche Fahrbewegungen am Tag erzeugt. Insgesamt ergibt dies eine Zunahme von 38 Fahrten am Tag.

Nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist es jedoch auch möglich, dass die zusätzliche Bruttogeschossfläche allein für die Errichtung von Ferienwohnungen genutzt wird. Unter Berücksichtigung gängiger Wohnungsgrößen könnten rund 20 neue Ferienwohnungen entstehen. Geht man davon aus, dass alle Gäste mit dem eigenen Kfz anreisen und dieses zweimal pro Tag bewegen (also 4 Hin- und Rückfahrten), ergeben sich auf der *Dauenser Straße* rund 80 zusätzliche Fahrbewegungen am Tag.

Es ist demnach davon auszugehen, dass durch die erweiterten räumlichen Nutzungsmöglichkeiten 38 bis 80 zusätzliche Fahrbewegungen am Tag, bzw. 2 bis 5 Fahrbewegungen pro Stunde zu erwarten sind. Diese Größenordnung kann das lokale Straßennetz problemlos aufnehmen. Für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr wird nur sehr sporadisch Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der Klinik zu verzeichnen sein.

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.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen liegen zum größten Teil außerhalb der festgesetzten Baufelder und sind daher von der anstehenden Planänderung nicht betroffen.

Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B 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.

Das Plangebiet wird von den bestehenden Klinikgebäuden mit ihren befestigten Hof- und Erschließungsflächen geprägt. Die Freiräume stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar, verbreitet sind auch Ziergebüsche und Hecken, die zum Teil als Einfriedung dienen. Älterer Baumbestand kommt nur sehr sporadisch vor. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung 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 zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Varel auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

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.

Der auf der *Dauenser Straße* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Allerdings kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf dieser Straße davon ausgegangen werden, dass keine unzuträglichen Lärmbelastungen bestehen. Dies wird auch durch die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens belegt, das im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 214 im Jahr 2015 erstellt wurde. Dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet wurde dabei aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird sich das Verkehrsaufkommen um 38 bis 80 Fahrzeugbewegungen am Tag erhöhen (siehe Kapitel 7.1). Diese Erhöhung fällt lärmtechnisch nicht wesentlich ins Gewicht, da sich der Beurteilungspegel dadurch um lediglich 0,5 bis 0,8 dB am Tage erhöht. Aufgrund der geringen Vorbelastung kann somit davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig keine Konflikte hinsichtlich des Verkehrslärms zu erwarten sind.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt jedoch 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, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. 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. Telefonerkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

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

Das in der 8. Änderung vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung wird in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wieder aufgenommen.

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

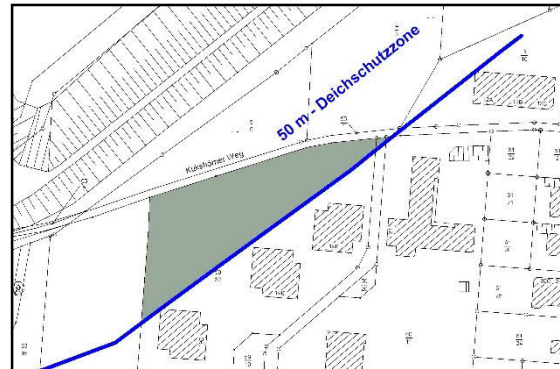
Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen 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 Boden-schutzbehörde, 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.

7.10 Deichschutz

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 50 m - 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. Die 13. Bebauungsplanänderung sieht jedoch keine neuen baulichen Maßnahmen innerhalb der Deichschutzzone vor.



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.

Der II. Oldenburgische Deichband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass Gehölze wie Bäume, Sträucher und Hecken auf Deichen die Standsicherheit sowie die Unterhaltung dieser Hochwasserschutzanlage beeinträchtigen. Deshalb ist bei der Herrichtung und weiteren Unterhaltung der innerhalb der 50 m - Deichschutzzone liegenden Grünflächen dauerhaft sicherzustellen, dass Neuanpflanzungen einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) vom Deichfuß aufweisen. Weitere Gehölze innerhalb des verbleibenden 40 m - Bereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden (siehe auch Kapitel 8).

8. Hinweise

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.

Altablagerungen / Altlasten

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

Brandschutz

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

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.

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.

Deichschutz

Bei der Herrichtung und weiteren Unterhaltung der innerhalb der 50 m - Deichschutzzone liegenden Grünflächen ist dauerhaft sicherzustellen, dass Neuanpflanzungen einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) vom Deichfuß aufweisen. Weitere Gehölze innerhalb des verbleibenden 40 m - Bereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B außer Kraft.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 13. Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 13. Bebauungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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