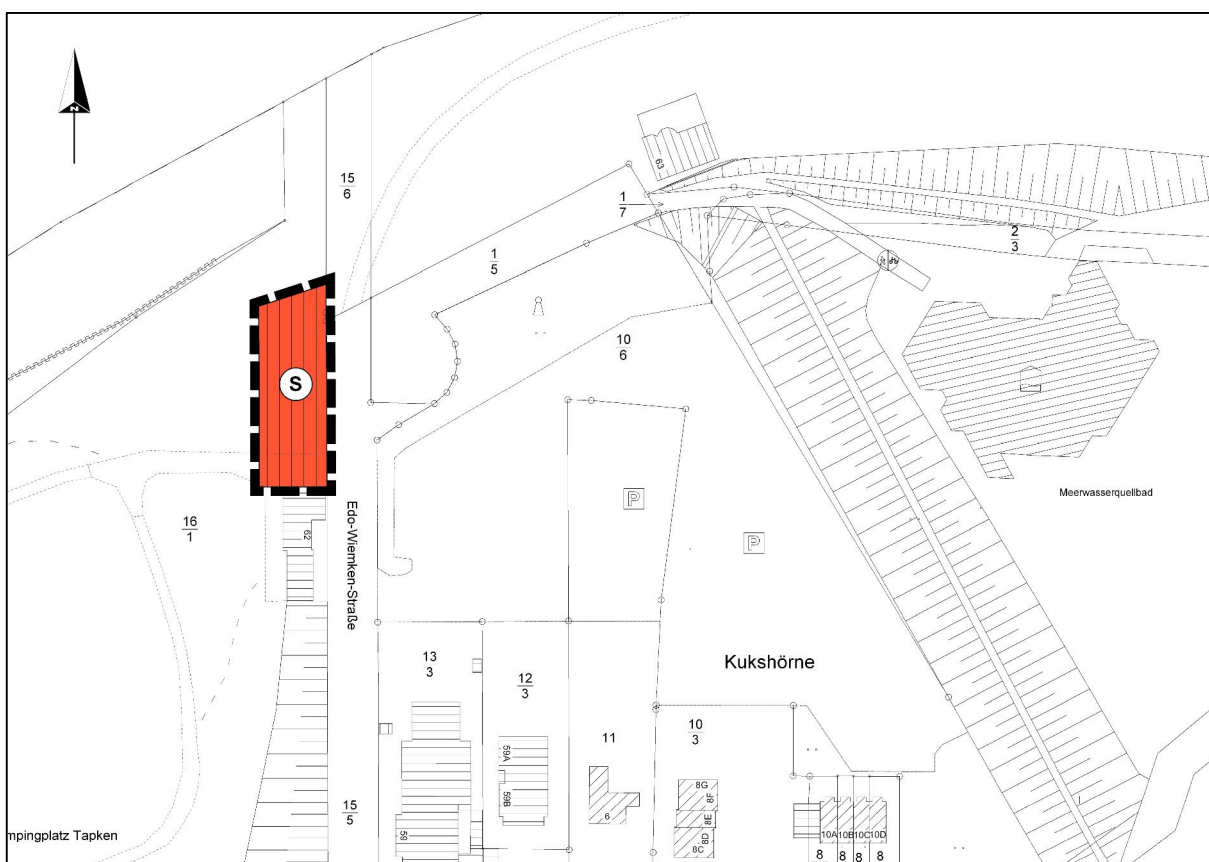




Entwurf der

24. Änderung

des Flächennutzungsplanes



Entwurfsbegründung (Teil 1)

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand: 23.11.2015



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1.	Anlass und Ziel der Planung	1
2.	Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
3.	Planungsrechtliche Situation	1
4.	Inhalt der 24. Flächennutzungsplanänderung	2
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	2
6.	Verkehrliche Erschließung	4
7.	Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	5
8.	Bau- und Bodendenkmalschutz	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Angelika Tapken, Danksteder Straße 26, 26316 Varel beabsichtigt die Errichtung eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes nördlich der Zufahrt zu ihrem Campingplatz an der Edo-Wiemken-Straße in Dangast. Damit soll zum einen die Attraktivität dieser Einrichtung gesteigert werden, zum anderen sollen auch die Urlauber aus anderen Einrichtungen und die Tagesgäste für das neue Angebot der touristischen Infrastruktur gewonnen werden.

Da die vorgesehene Betriebsfläche derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wird, bedarf es neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Der Stadt Varel ist daran gelegen ist, das touristische Angebot insbesondere in der touristischen Kernzone in Dangast weiter auszubauen. Deshalb unterstützt sie das Projekt und führt die notwendigen Bauleitplanverfahren durch. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat am somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 sowie der dazugehörigen 24. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Mit der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gastronomie- und Verkaufsgebäudes zu schaffen und so einen Beitrag für die weitere touristische Entwicklung des Nordseebades Dangast zu leisten.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

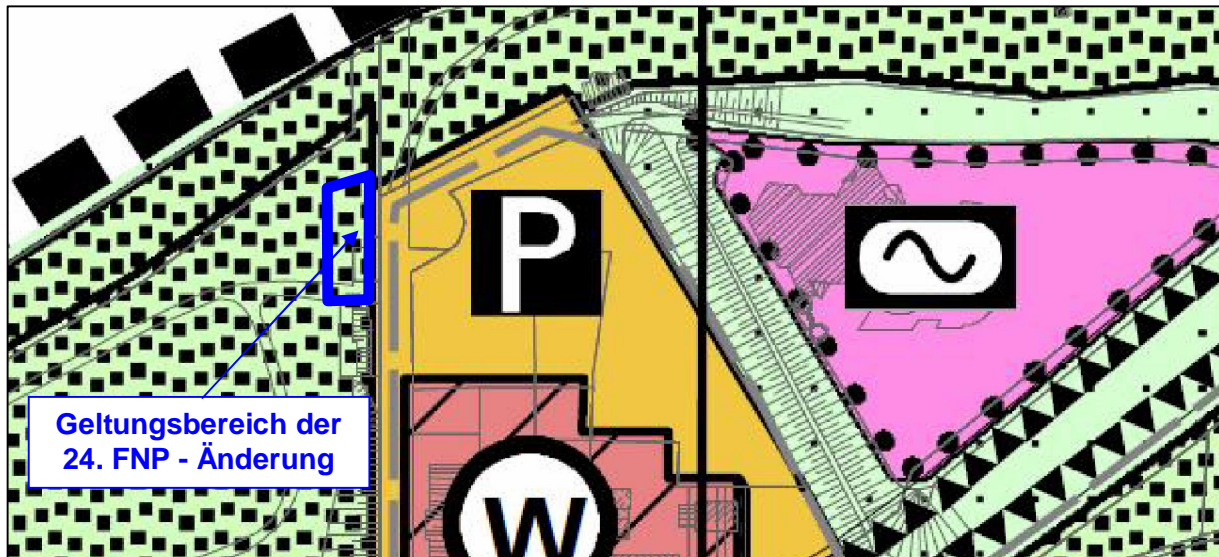
Der Geltungsbereich dieser 24. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche westlich der *Edo-Wiemken-Straße* im Ortsteil Dangast.

Betroffen von der Änderung sind Teilflächen des Flurstücks 16/1 der Flur 1, Gemarkung Varel - Land. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,079 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Wie aus der nachstehenden Abbildung (siehe nächste Seite) zu entnehmen ist, sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet derzeit eine Grünfläche vor.

Für die angestrebte Nutzung des Plangebietes als Sonderbaufläche ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die anstehende 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Für die direkt angrenzenden Bereiche stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls Grünflächen dar. Lediglich an der Ostseite wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

Der Geltungsbereich der 24. FNP - Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2014 (Deichvorlandverordnung). Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher bei der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung zu stellen.

4. Inhalt der 24. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Varel für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Es erfolgt nunmehr für das Plangebiet die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 0,079 ha.

Im Rahmen des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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.



Auszug aus dem RROP des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, liegt der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung nördlich des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast in einem Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Südlich der Siedlungsflächen schließt sich ein Vorsorgegebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das von einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung überlagert wird. Ansonsten enthält das RROP keine weiteren Vorgaben für den Geltungsbereich.

Für die 24. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Ziele der regionalen Raumordnung von Belang:

1.8 Vorranggebiete

1.8.01

In der zeichnerischen Darstellung werden für den Landkreis Friesland folgende landesweit bedeutsamen Vorranggebiete räumlich näher festgesetzt und um regional bedeutsame Gebiete ergänzt:

- für Rohstoffgewinnung
- für Natur und Landschaft
- für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.
- für Trinkwassergewinnung
- für ruhige Erholung in Natur und Landschaft,
- **für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung**

1.8.04

Vorranggebiete bzw. -standorte sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, d.h. es sind nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck vereinbar sind. Dies gilt auch für Entwicklungen in der räumlichen Umgebung.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Darstellungen der 24. Flächennutzungsplanänderung sich den Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen.

zu 1.8 (Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung)

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb eines Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Gemäß Ziel 1.8.04 sind nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck vereinbar sind.

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ wird die touristische Entwicklung des Nordseebades Dangast insgesamt gefördert. Damit wird insbesondere der „Besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ entsprochen, die dem Ortsteil Varel-Dangast zugeordnet ist. Die angestrebte Nutzung ist mit dem Nutzungszweck des o. a. Vorranggebietes vereinbar, da zu Erholungsbereichen mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung auch Einrichtungen der touristischen Infrastruktur gehören.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Planbereichs an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Edo-Wiemken-Straße*.

7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Gemäß § 2a BauGB ist einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) wurde der erforderliche Umweltbericht erarbeitet. Da die anstehende 24. Flächennutzungsplanänderung die Inhalte dieses Bebauungsplanes vorbereitet, gelten auch hierfür die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als **Teil 2** beigefügt und ist Teil dieser Begründung.

Durch die Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Deshalb sind gemäß § 13 BNatSchG entsprechende Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, den Eingriff zu kompensieren.

Im Kapitel 4.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 218 und zur 24. Flächennutzungsplanänderung wird die so genannte Eingriffsregelung komplett abgearbeitet und dokumentiert.

Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz Berücksichtigung interner Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig auf der Eingriffsfläche auszugleichen ist. Das ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 240 Werteinheiten soll daher extern kompensiert werden.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Varel derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf die entsprechende nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Stadt Varel erstellt von:

BONER + PARTNER

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann
Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 8 34 35 - Fax. 0441 / 8 35 12
E-Mail: Helmut-Gramann@ewetel.net

Oldenburg, den 23.11.2015

gez. Dr. Helmut Gramann

Stadt Varel

Landkreis Friesland



Entwurf zum

Bebauungsplan Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsbäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

und zur

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Entwurfsbegründung (Teil 2)

Fassung zum Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

Stand: 23.11.2015



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

Anmerkung

Auf die Dokumentation des Umweltberichts mit integrierter Eingriffsregelung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 wird an dieser Stelle verzichtet.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum B-Plan 218, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, zu entnehmen