

Stadt Varel

Landkreis Friesland

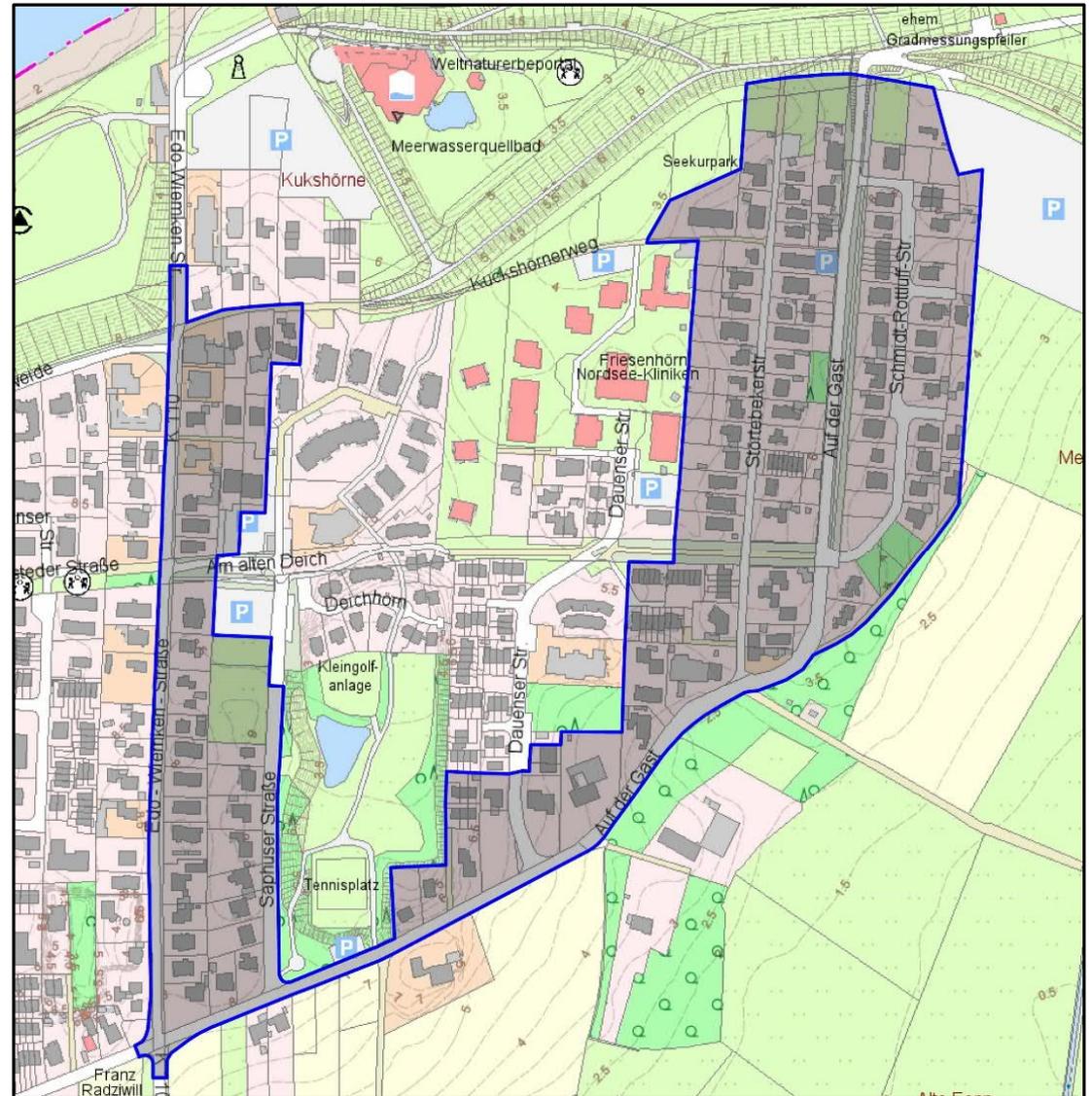
Aufstellung

der 6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 61A

**Abwägungsbeschluss zu den
Stellungnahmen aus den frühzeitigen
Beteiligungsverfahren**

Auslegungsbeschluss



Planungsausschusssitzung am 16.08.2022

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A veranlasst, da im Plangebiet zukünftig auch Ferienwohnungen in den bestehenden Reinen und Allgemeinen Wohngebieten allgemein zugelassen werden sollen.

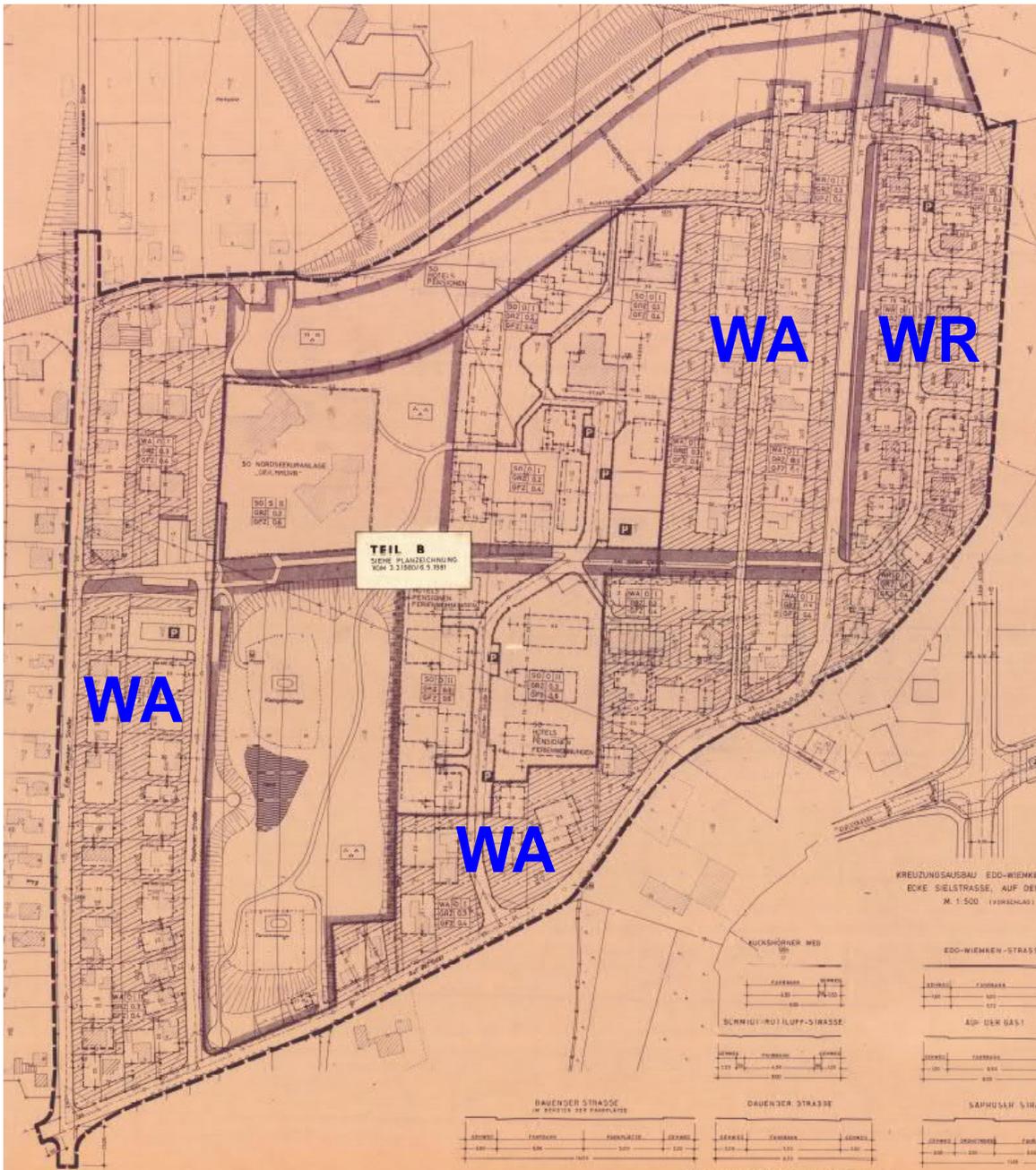
Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseeheilbad Dangast geleistet werden.

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Im Bebauungsplan 61 A wurden diese Nutzungen jedoch für nicht zulässig erklärt, so dass derzeit im Plangebiet keine neuen Ferienwohnungen genehmigt werden können.

Eine Zulässigkeit wäre nur gegeben, wenn die aktuell gültige verbindliche Bauleitplanung entsprechend geändert wird.



Derzeitiger Stand der Planung



Für den geplanten Änderungsbereich gelten derzeit die Ursprungsplanung und die rechtskräftigen Änderungen.

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen.

Eine Änderung der Planzeichnung ist bei der anstehenden Planung nicht erforderlich!

Die Änderung erfolgt in Form einer Satzung, die insbesondere

- Vorgaben zum räumlichen Geltungsbereich und

- textliche Festsetzungen zur zukünftigen Art der baulichen Nutzung

enthält.



§ 2 Art der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Reinen Wohngebieten (WR), die in der Ursprungsplanung bzw. in deren rechtsverbindlichen Änderungen festgesetzt wurden, „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO (Ferienwohnungen) allgemein zulässig sind.

§ 3 Art der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die in der Ursprungsplanung bzw. in deren rechtsverbindlichen Änderungen festgesetzt wurden, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO (Ferienwohnungen) und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 1 BauNVO (Ferienwohnungen) allgemein zulässig sind.



§ 4 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren rechtsverbindlichen Änderungen bleiben im Geltungsbereich dieser 6. Änderung unverändert bestehen. Gleiches gilt für die in den Planwerken enthaltenen Hinweise.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Andrea Arens (Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel)
- Entwässerungsverband Varel
- Avacon AG
- Telekom Deutschland GmbH
- II. Oldenburgischer Deichband
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Immissionsschutzbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde)
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal



Frühzeitige Beteiligungsverfahren

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

- OOWV Brake
- EWE Netz GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)



Stellungnahmen des OOWV und der EWE Netz GmbH

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung und Hinweise hinsichtlich der Modalitäten bei eventuellen Netzanpassungen vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Stellungnahme des Landkreises Friesland - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)

1.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Sofern durch Ersatzneubauten innerhalb der vorhandenen, bisherigen Wohnbebauung ein maßgeblich höherer Versiegelungsgrad bewirkt werden sollte, und die Oberflächenentwässerung ertüchtigt werden muss, ist dies Sache der Stadt Varel. Für Einleitungen in diesem Zusammenhang werden jeweils wasserrechtliche Antragstellungen erforderlich.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Stellungnahme des Landkreises Friesland - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)

2.

Gegen den vorgesehenen Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 61A bestehen Bedenken, da der Deichfußgraben und ein ihm zugeordneter Bauverbotsstreifen nicht mit einbezogen wurden.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

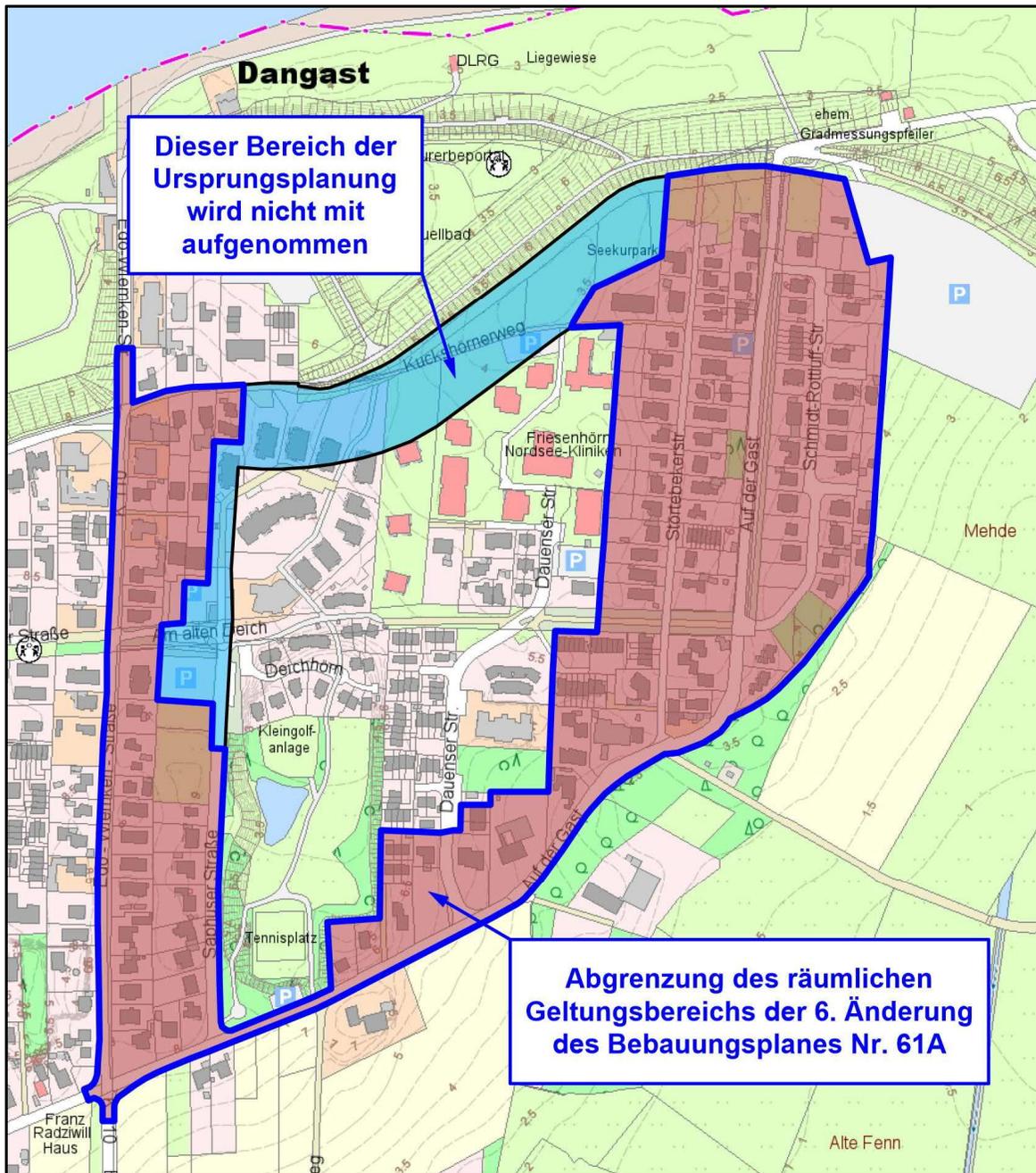
Hierzu ist festzustellen, dass der Geltungsbereich der 6. Änderung lediglich die Flächen festlegt, für die der Satzungsinhalt, nämlich die Zulassung von Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten und den Reinen Wohngebieten gilt. Die Bereiche aus der Ursprungsplanung, für die diese geplanten Regelungen nicht relevant sind, wurden dabei nicht berücksichtigt. Dabei handelt es sich vornehmlich um die Grünflächen der Deichschutzzone (vgl. Kapitel 3 der Begründung).

Für die nicht in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A berücksichtigten Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung. Insofern behält auch der Bauverbotsstreifen entlang des Deichfußgrabens weiterhin seine Rechtskraft. Eine Bebauung ist dort weiterhin nicht vorgesehen.

Zwecks Klarstellung werden die Ausführungen in der Begründung entsprechend ergänzt.



Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A umfasst den Großteil des in der Ursprungsplanung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches.

Nicht mit aufgenommen werden die nördlich gelegenen Flächen, da diese entweder zwischenzeitlich mit Sondergebieten überplant oder seinerzeit als Grünflächen (Deichschutzzone) festgesetzt wurden und damit für den Planinhalt der 6. Änderung nicht relevant sind.



FAZIT

Die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden bei der Planrealisierung beachtet.

Eine Änderung des Satzungstextes ist nicht erforderlich. Es erfolgen lediglich in der Begründung ergänzende Aussagen zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.

Somit könnte nunmehr die öffentliche Auslegung erfolgen und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

