

Stadt Varel

Landkreis Friesland

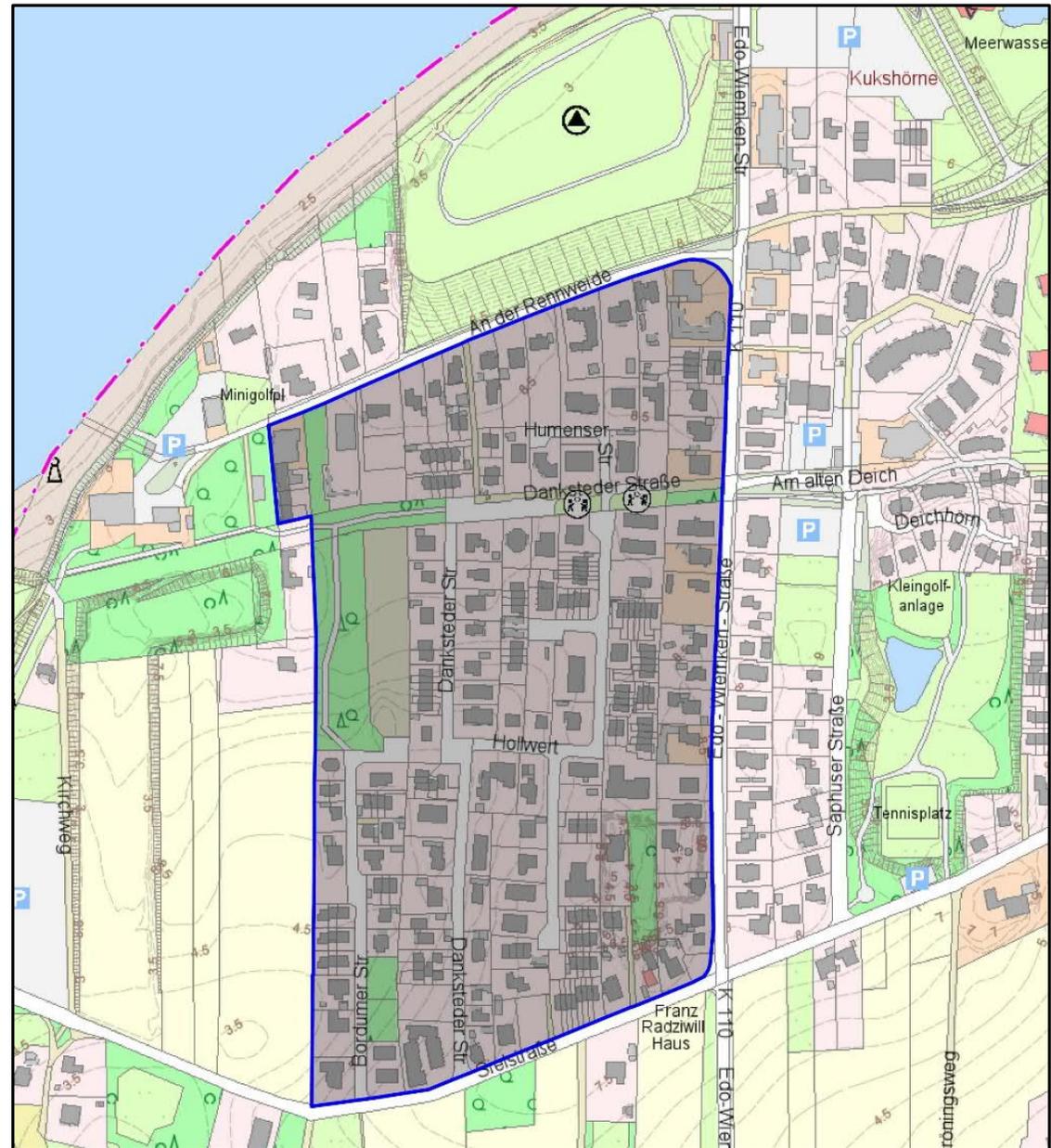
Aufstellung

der 14. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 62

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

Auslegungsbeschluss



Planungsausschusssitzung am 16.08.2022

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Planungsanlass / Planungsziele

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 veranlasst, da im Plangebiet zukünftig auch Ferienwohnungen in den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten allgemein zugelassen werden sollen.

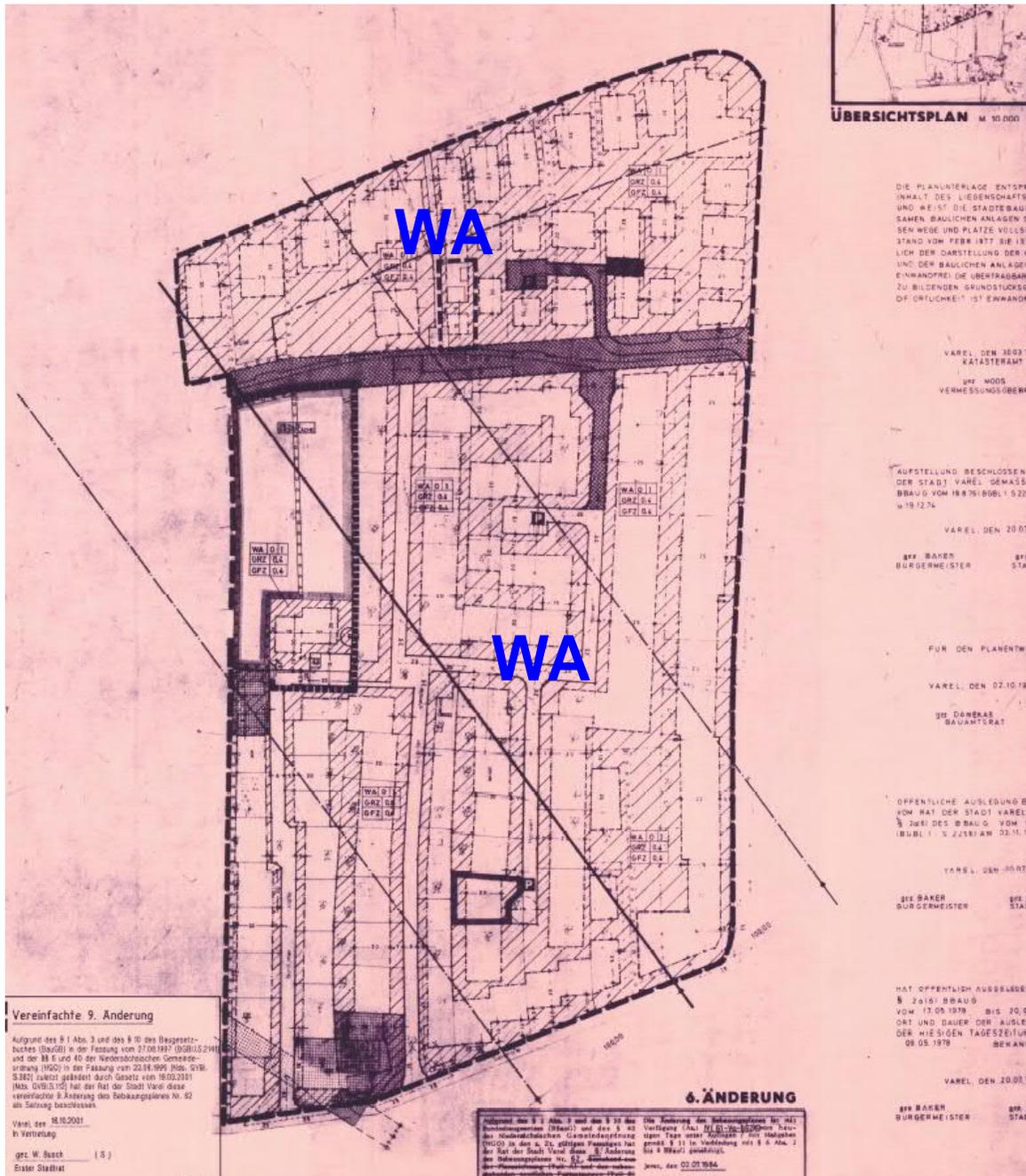
Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseeheilbad Dangast geleistet werden.

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Im Bebauungsplan 62 wurden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch für nicht zulässig erklärt, so dass derzeit im Plangebiet keine 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) 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

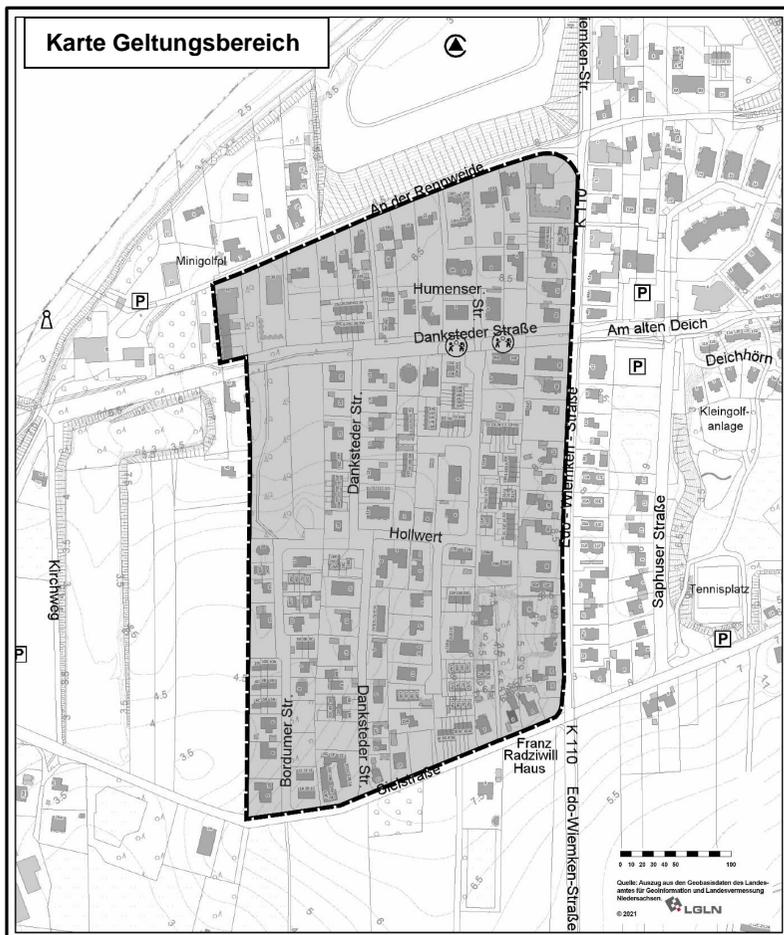
enthält.



Inhalt der Satzung zur Planänderung (Vorentwurf)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen (grau hinterlegte Fläche innerhalb der gestrichelten Linie).



§ 2 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.

§ 3 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren rechtsverbindlichen Änderungen bleiben im Geltungsbereich dieser 14. Änderung unverändert bestehen. Gleiches gilt für die in den Planwerken enthaltenen Hinweise.

§ 4 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
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- 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 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es werden Hinweise zur Situation des Nachbergbaus vorgebracht und es werden rechtliche Hinweise zum Umgang mit dem Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen gegeben.

Abwägung der Stadt Varel

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



Stellungnahme des Landkreises Friesland - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)

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

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



FAZIT

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

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

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 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

