

Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Auslegungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 261 „Weltnaturerbeportal“ und
49. Änderung des FNPs

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz

13.12.2022, öffentlicher Teil

Anlass und Ziel der Planung

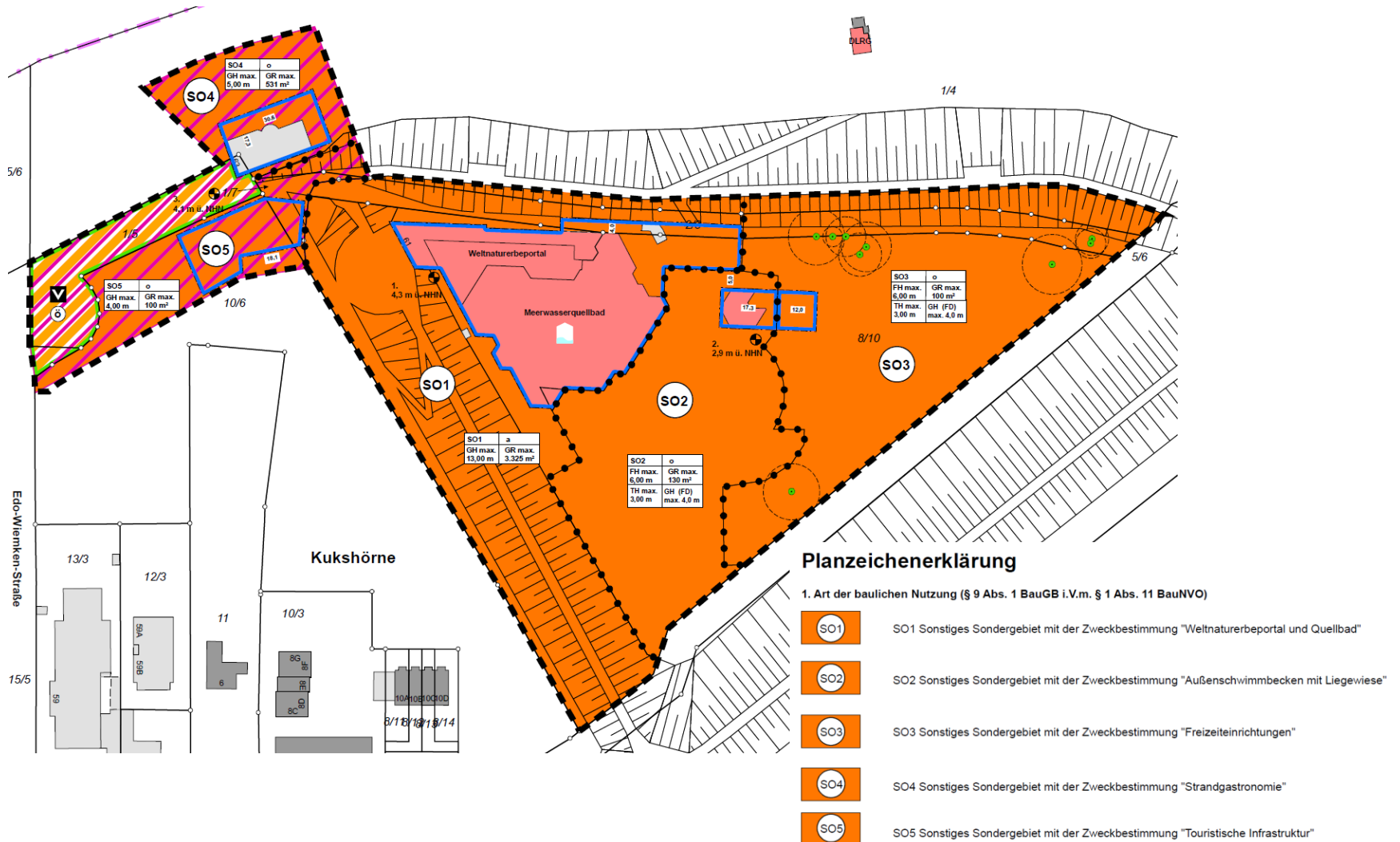
Die Kurverwaltung möchte rund um das Weltnaturerbeportal neue Freizeit- und Gastronomieangebote schaffen.

Das Plangebiet befindet sich allerdings im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die bisher genehmigten Anlagen, ist das Maß der baulichen Nutzung, das ohne Bauleitplanung möglich ist, ausgeschöpft.

Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt werden.

Ziel: Jetzigen Bestand rechtlich sichern, geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen und Rechtssicherheit für künftige Entwicklungen schaffen.

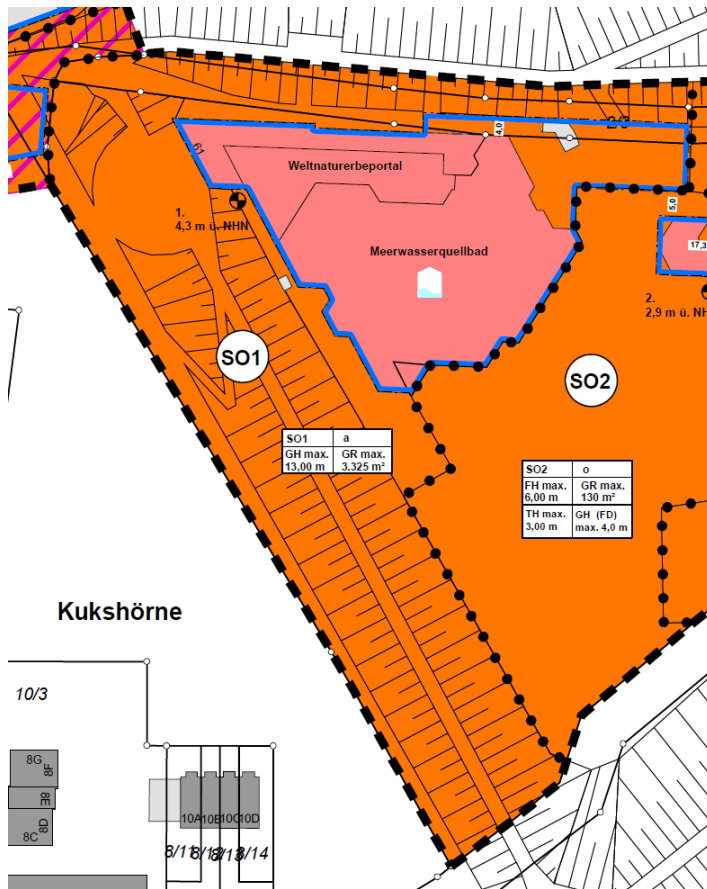
Planzeichnung



1. Art der baulichen Nutzung

Vorstellung der Sondergebiete

Sonstiges Sondergebiet 1



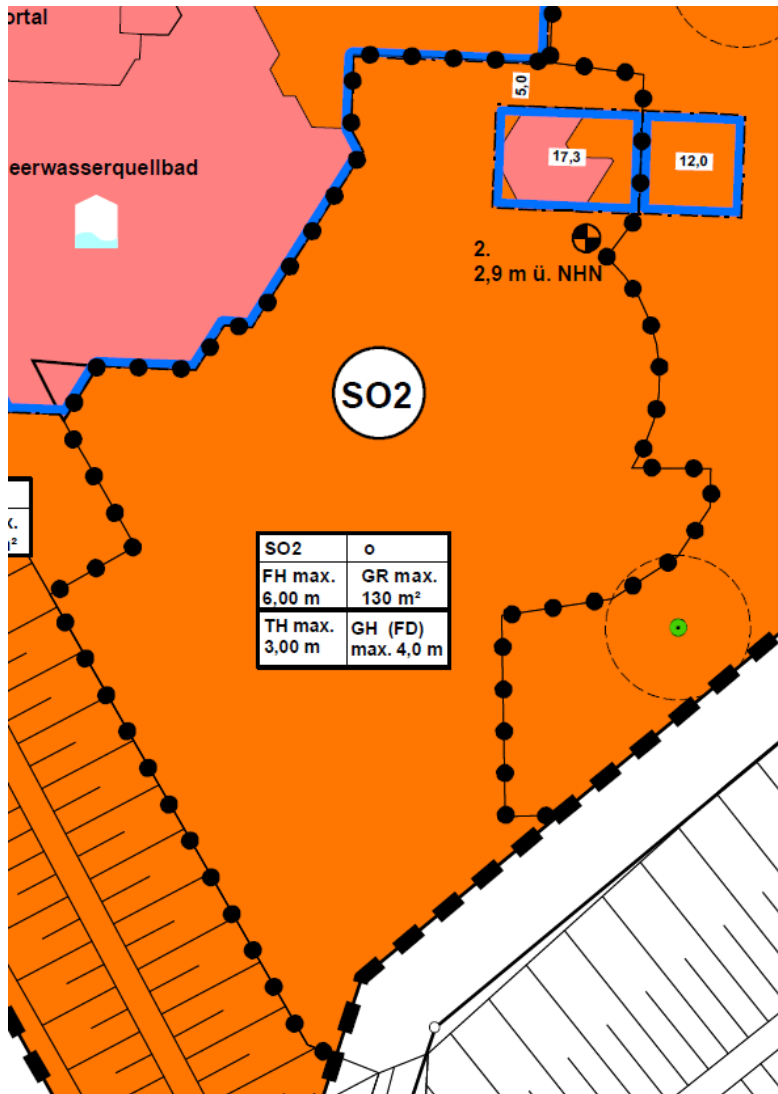
Im SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Innerhalb der Baugrenze sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Freizeitbad mit Saunabetrieb und dazugehöriger Gastronomie
 - Gastronomiebetriebe
 - Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
 - Tourist-Info und Büroräume der Kurverwaltung
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Sonstige der Nutzung „Weltnaturerbeportal“ dienende Räumlichkeiten (z.B. Sanitäre Einrichtungen, Lagerräume, Technikräume, Sozialräume)

Im versiegelten Rondell vor dem Haupteingang des Weltnaturerbeportals im Westen des Sondergebiets sind zwei gastronomische Betriebe als Außengastronomie mit einer Größe von 300 m² zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Erschließungsanlagen zulässig.

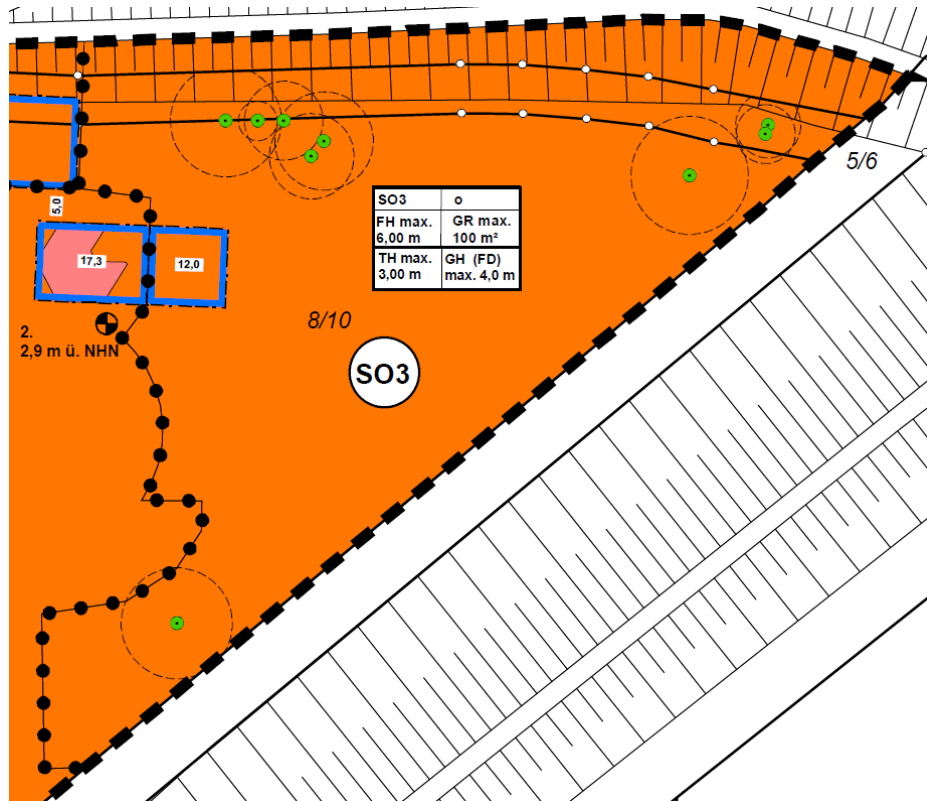
Sonstiges Sondergebiet 2



Im SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Schwimmbecken
- Grünanlage mit Spiel- und Sporteinrichtungen in Zuordnung zum Freibad
- Erschließungsanlagen
- Innerhalb der Baugrenze ist ein Funktionsgebäude mit Umkleideräumen, Sanitäranlagen und Lagerräumen, das dem Freibad funktional zugeordnet ist, mit einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 130 m² zulässig.

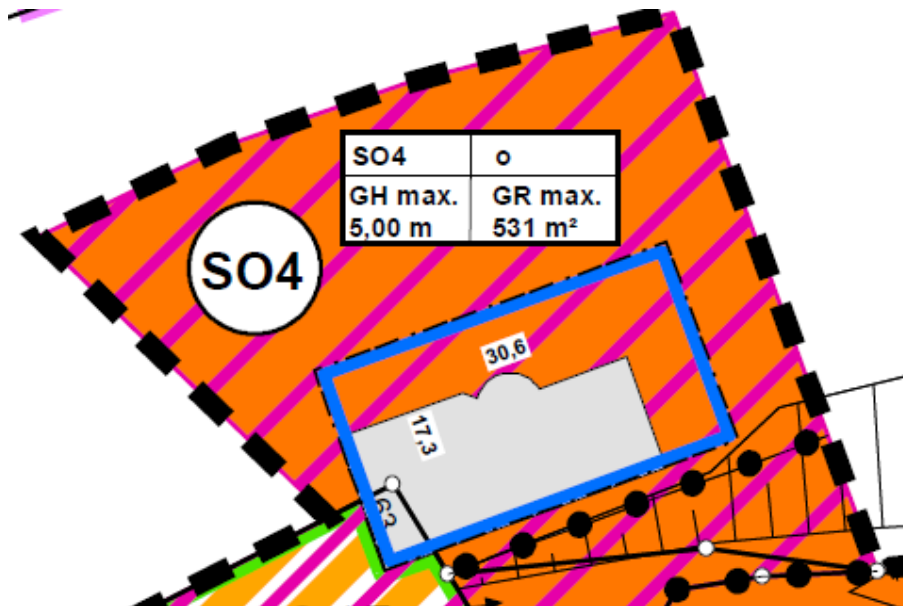
Sonstiges Sondergebiet 3



Im SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Abenteuer-Minigolfplatz mit maximal 18 Bahnen
- Kunstrasenbahnen mit ergänzenden Dekorationselementen
- wassergebundene Wege, die der inneren Erschließung des Abenteuer-Minigolfplatzes dienlich sind
- ein mindestens 1000 m² großer Kinderspielplatz
- Grünanlage
- Erschließungsanlagen
- Innerhalb der Baugrenze sind ein Kassengebäude für die Schlägerausgabe mit einem Kiosk für den Verkauf von Getränken und Snacks sowie Sanitäranlagen in Zuordnung zum Minigolfplatz zulässig. Die maximal überbaubare Grundfläche darf 100 m² nicht überschreiten.

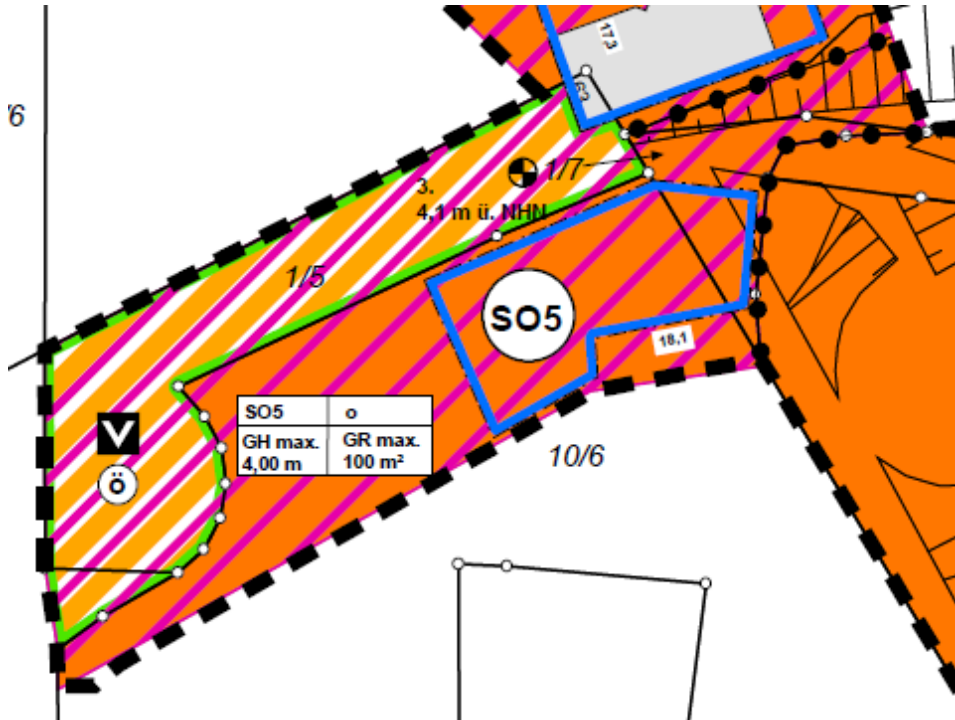
Sonstiges Sondergebiet 4



Im SO4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Innerhalb der Baugrenze ist ein Gastronomiebetrieb mit für den Betrieb notwendigen Einrichtungen (z.B. Küche, sanitäre Einrichtungen, Lager) zulässig.
- Außerhalb der Baugrenze sind ein Verkaufsstand, der dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet ist, und Erschließungsanlagen zulässig.

Sondergebiet 5



Im SO5 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünanlage mit Kunstwerk, Sitzgelegenheiten und Fußwegen
- Fahrradabstellanlagen
- Ein Fahrgastunterstand für den Busverkehr
- Erschließungsanlagen
- Innerhalb der Baugrenze ist ein Verkaufswagen mit gastronomischem Angebot zulässig, ferner Einrichtungen für touristische Dienstleistungen, wie z.B. Hundewaschanlage, Fahrradladestation und Fahrradboxen. Die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenze darf exklusive des Verkaufswagens 100 m² nicht überschreiten.

öffentliche Verkehrsfläche

An der nördlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sitzgelegenheiten, die die Befahrbarkeit der Fläche nicht einschränken, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1-3.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Es ist jeweils der der baulichen Anlage nächst gelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.5 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

2.6 Für die sonstigen Sondergebiete wird jeweils eine eigene maximal überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Für das SO1 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Für die SO 2, 3, 4 und 5 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.3 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

Die Flächen unterhalb der Kronenbereiche sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten ist nicht zulässig.

Abgänge sind durch Neuanpflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaums zu ersetzen.

Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 14.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe.

5. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 zugeordnet.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Defizit von 3.520 Werteinheiten.

Örtliche Bauvorschrift

1. Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

2. Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen sind entweder mit Holz zu verkleiden oder in einem rötlichen Ton zu verlinkern.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
2. Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014
3. Überflutungsgebiet
- 4. Schifffahrt**
- 5. Beleuchtung**
6. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
7. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

8. Kampfmittel
9. Maßnahmen zum Artenschutz
10. Brandschutz
11. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
12. DIN und ISO- Vorschriften
13. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
14. Liste standortgerechter Laubbäume

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Ein Bürger und der Fachdienst Ordnung (FB3) der Stadt Varel äußern in ihren Stellungnahmen Bedenken bezüglich der Aufnahme weiterer Fahrzeuge im Hinblick auf die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation in Dangast.

Des Weiteren kritisiert der Bürger dass die gut frequentierte, öffentliche Fläche rund um den Spielplatz, bald nicht mehr als öffentliche Fläche zur Verfügung stehen wird.

Er führt außerdem aus, dass der Abenteuer-Minigolfplatz, auch wenn er mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet wird, nicht mit einer offenen Grünfläche verglichen werden kann.

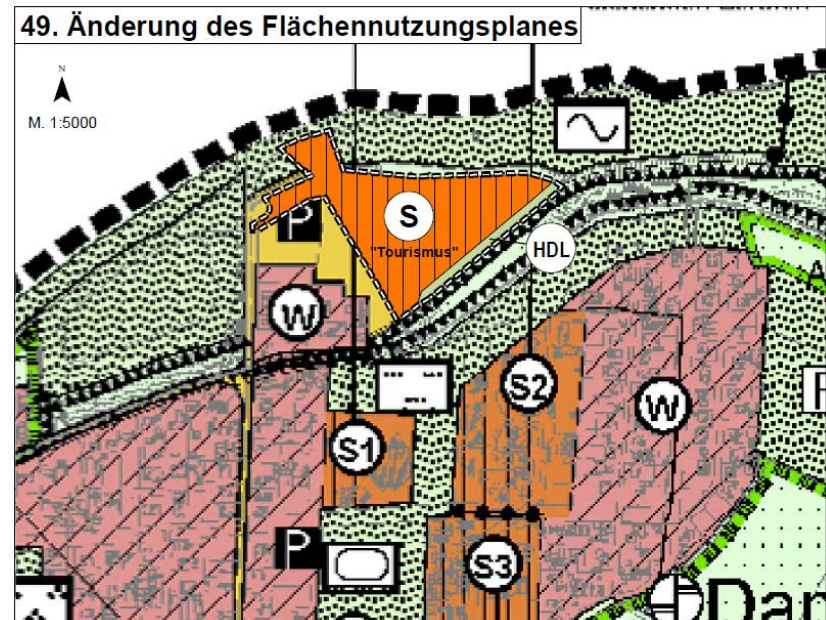
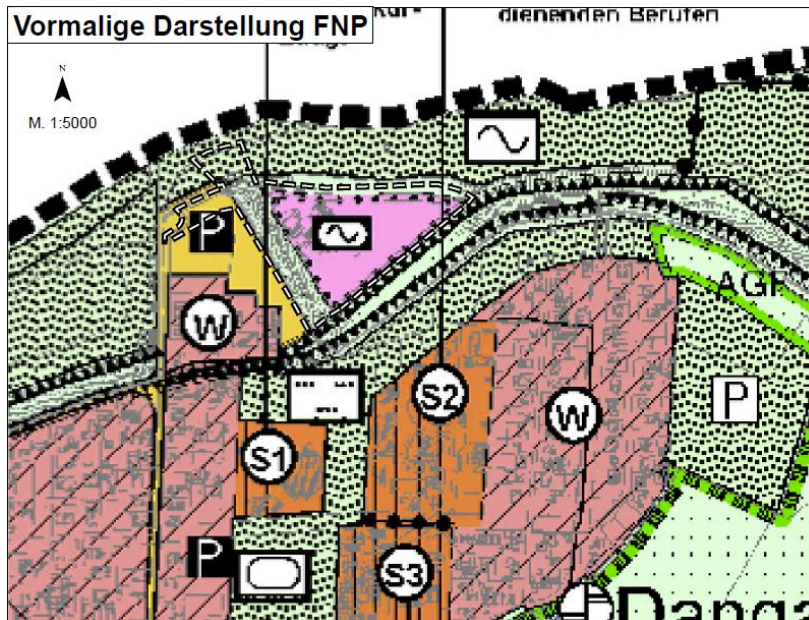
Abwägung:

Eine Übersicht der nach Anlage der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze wurde in Kapitel 6.2 ergänzt. Es ergibt sich eine baurechtlich notwendige Anzahl an Einstellplätzen von 260. Diese können auf dem öffentlichen Parkplatz, mit 280 vorhandenen Einstellplätzen, der Kurverwaltung an der Edo-Wiemken-Straße zur Verfügung gestellt werden.

Die Anlage soll so aufgebaut sein, dass sie auch von „Nicht-Spielern“ betreten werden kann und der Öffentlichkeit damit zugänglich bleibt.

Die sich durch den Bebauungsplan ergebenden Eingriffe werden in Gänze kompensiert. Kunstrasenflächen werden in der Eingriffsbilanzierung als versiegelte Flächen eingestuft.

49. FNP-Änderung



Ausweisung als Sonderbaufläche Tourismus

Zusätzliche Änderung: Ein Flurstück des II. Oldenburgischen Deichbandes war fälschlicherweise als Fläche für den Gemeinbedarf „Schwimmbad“ ausgewiesen. Dies wird nun berichtigt und die Fläche wird als Fläche für Aufschüttungen (Hauptdeichlinie, HDL) ausgewiesen.

Fazit

Die von einer Privatperson und den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung thematisiert.

Änderungen der Planzeichnung wurden lediglich aufgrund neuer Planungsdetails erforderlich.

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Beschlussvorschlag

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 261 und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Bedarfsfolien