Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss

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

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

07.03.2023, öffentlicher Teil

Anlass und Ziel der Planung

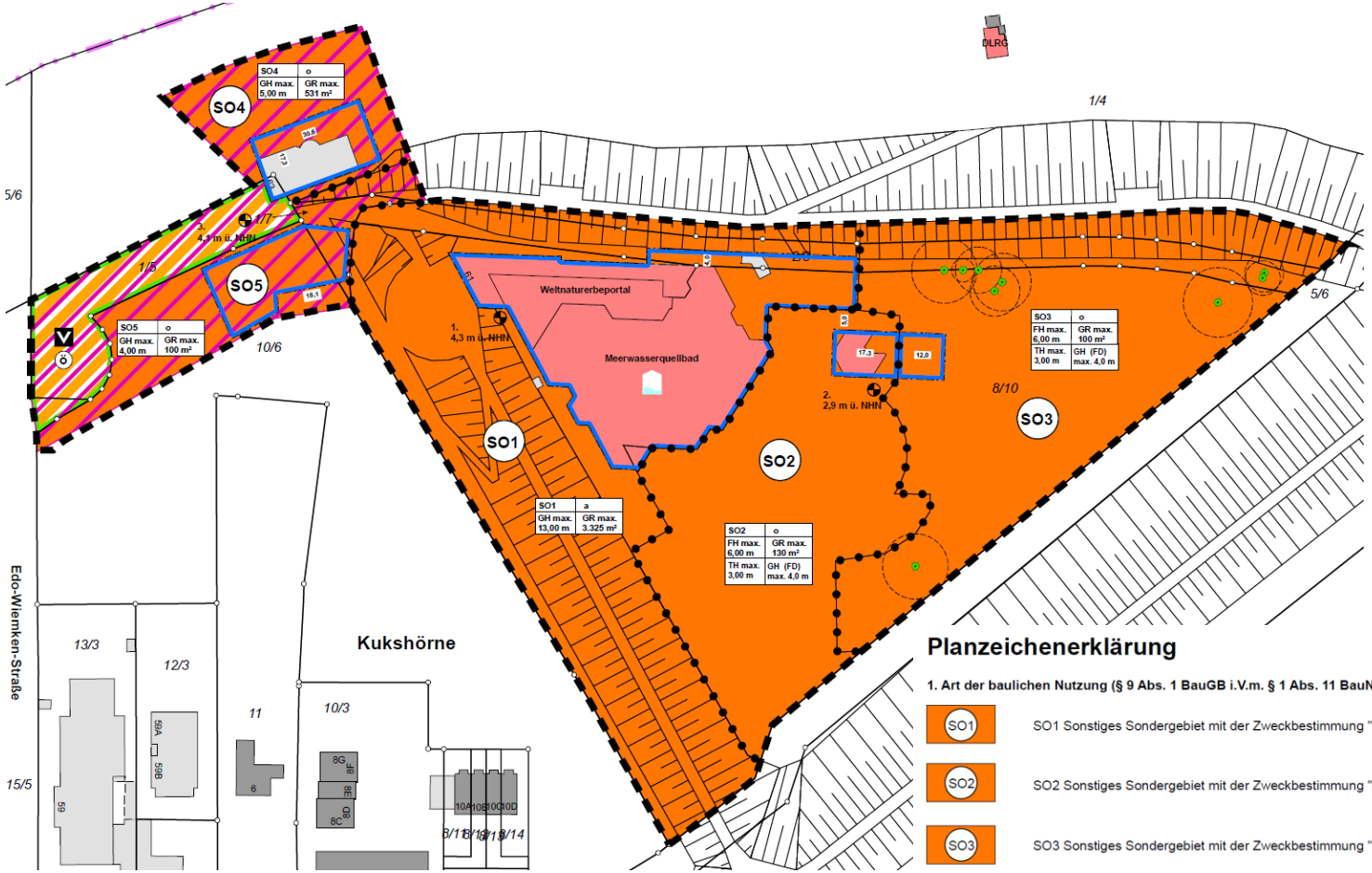
Die Kurverwaltung möchte rund um das Weltnaturerbeportal neue Freizeit- und Gastronomieangebote schaffen. Hierzu liegt ein entsprechender Beschluss des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder vor.

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



Planzeichenerklärung

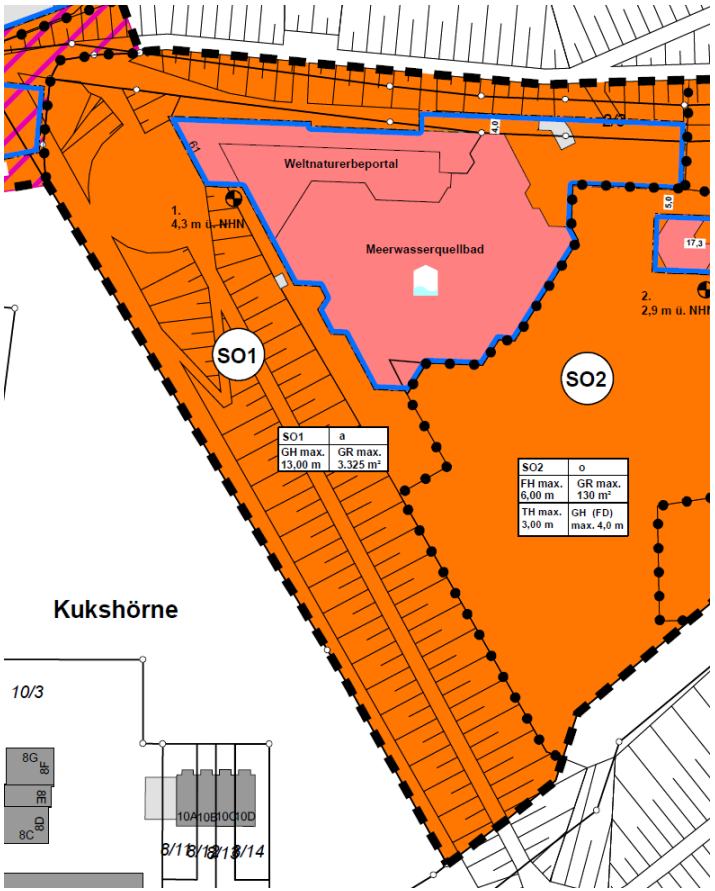
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 11 BauNVO)

- SO1 — SO1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Weltnaturerbeportal und Quellbad"
- SO2 — SO2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Außenschwimmbecken mit Liegewiese"
- SO3 — SO3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeiteinrichtungen"
- SO4 — SO4 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Strandgastronomie"
- SO5 — SO5 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Touristische Infrastruktur"

1. Art der baulichen Nutzung

Vorstellung der Sondergebiete

Sonstiges Sondergebiet 1



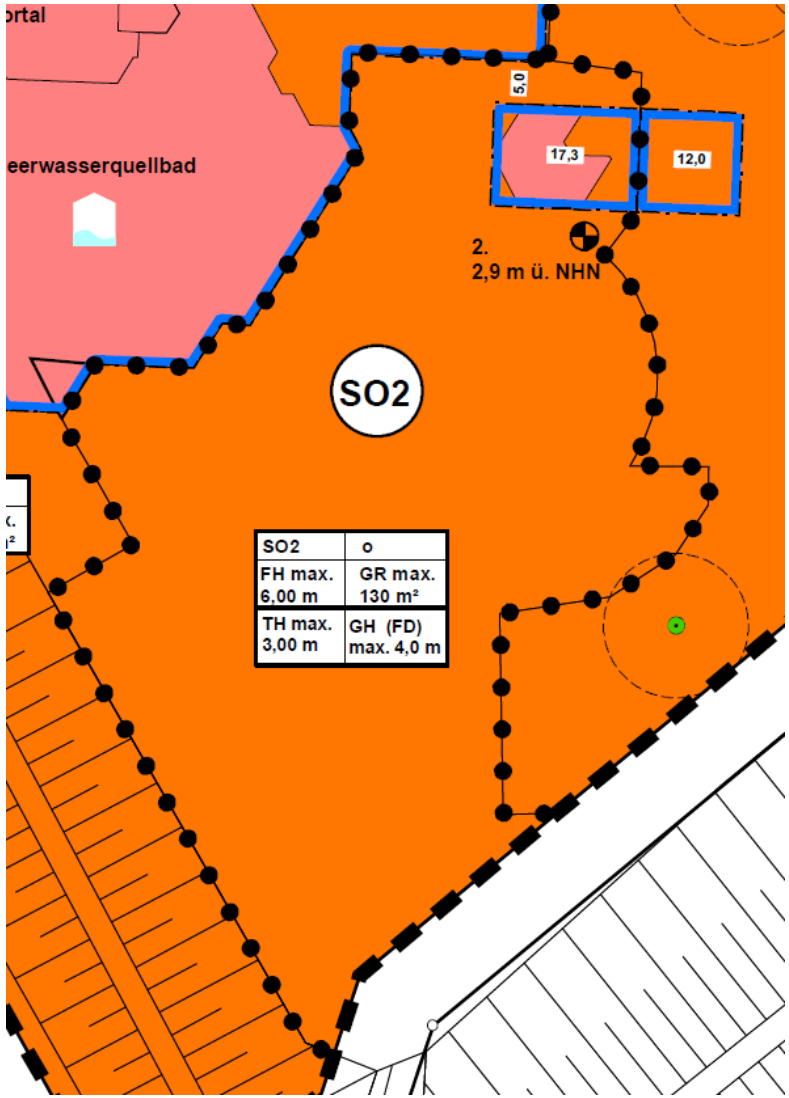
Im SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- 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.

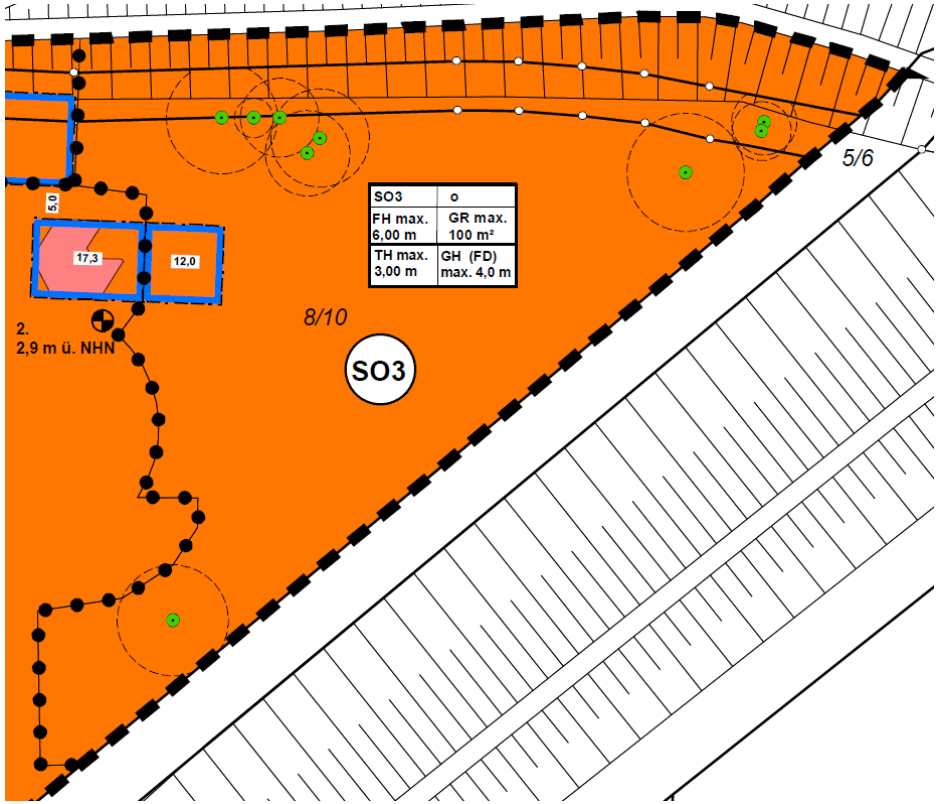
Sonstiges Sondergebiet 2



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.

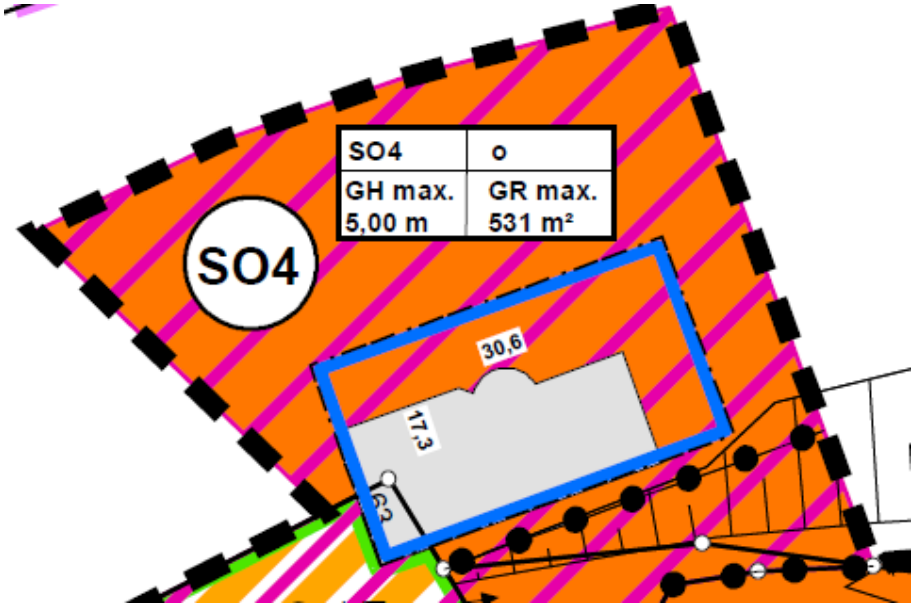
Sonstiges Sondergebiet 3



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.

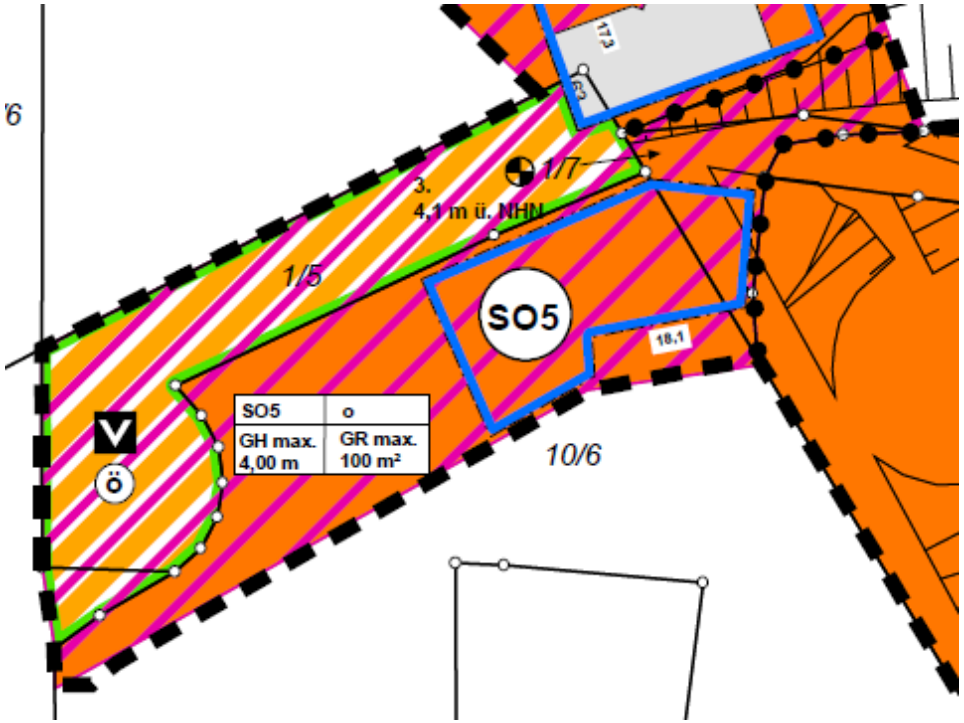
Sonstiges Sondergebiet 4



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.

Sonstiges 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 verklinkern.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
2. **Küstenschutz**
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 Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Privatperson wendet ein, dass ein „normaler“ Minigolfplatz aus ihrer Sicht ausreichend und besser integrierbar wäre.

Abwägung: Ein „normaler“ Minigolfplatz wird nicht mehr so stark nachgefragt und würde sich aufgrund der Betonbahnen mit Metallhindernissen und gepflasterten Wegen wahrscheinlich schlechter integrieren als ein Abenteuer-Minigolfplatz.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine weitere Privatperson kritisiert die Umnutzung von öffentlichen Flächen, befürchtet eine Einzäunung des Abenteuer-Minigolfplatzes und eine deutliche Verschlechterung der Entwässerungssituation und macht auf die ihrer Meinung nach nicht ausreichend vorhandenen Stellplätze aufmerksam. Außerdem kritisiert sie den Einsatz von Kunstrasen.

Abwägung: Die Kurverwaltung möchte in Dangast zusätzliche Angebote für Urlauber und Einheimische schaffen. Die Errichtung eines solchen Angebots geht zwangsläufig mit einer Umnutzung der vorhandenen Flächen einher, welche aber weiterhin in Besitz der Kurverwaltung bleiben. Es wird in die Begründung mit aufgenommen, dass eine **Einzäunung** des Abenteuer-Minigolfplatzes nicht vorgesehen ist.

In großen Teilen handelt es sich bei der **Versiegelung** nicht um eine Vollversiegelung. In der Eingriffsbilanzierung wurde z.B. der Kunstrasen (1.600 m²), trotz Wasserdurchlässigkeit, aber aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit, mit dem Wertfaktor 0 belegt. Diese Flächen sind daher in der Bilanzierung unter „versiegelte Flächen“ aufgeführt, obwohl sie wasserdurchlässig sind. Gleiches gilt für Schotterflächen. Eine Versickerung ist in großen Teilen weiterhin möglich. Außerdem wird das Gelände bereits heute durch eine Drainage entwässert.

Was die baurechtlich erforderlichen **Einstellplätze** betrifft, ist der aktuell genehmigte Bestand Gegenstand der Betrachtung. Der gastronomische Betrieb im Rondell mit maximal 30 zulässigen Sitzplätzen wurde in der Aufstellung ergänzt (drei zusätzlich baurechtlich erforderliche Einstellplätze).

Der Hersteller des **Kunstrasens** gibt an, dass der Kunstrasen nicht mit Mikrogranulat aus Kunststoff gefüllt wird. Hierfür wird auf Sand zurückgegriffen. Der Kunstrasen selbst wird aus dickeren „Grashalmen“ als sie bei Kunstrasen sonst üblich sind hergestellt. Die Halme werden dadurch stabiler und brechen nicht so leicht. Die Pflege und Instandhaltung des Kunstrasens der Anlage erfolgt mit einem speziellen Staubsauger, der eventuell abgebrochene Halme mit entfernt. Das Risiko eines möglichen Plastikeintrags in die Umwelt wird so minimiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine dritte Privatperson verweist auf die Aussage im Umweltbericht, dass sich eine Reduzierung der unverbauten Freiflächen nachteilig auf den Erholungsnutzungen auswirken kann. Sie sieht eine Steigerung des Angebots auf Kosten des Erholungswertes, insbesondere wenn das neue Angebot auf Kosten des Kinderspielplatzes geht, der stark von jungen Familien frequentiert wird, als kontraproduktiv an, um einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Besucherzahlen entgegen zu wirken. Zudem kritisiert sie den Einsatz von Kunstrasen.

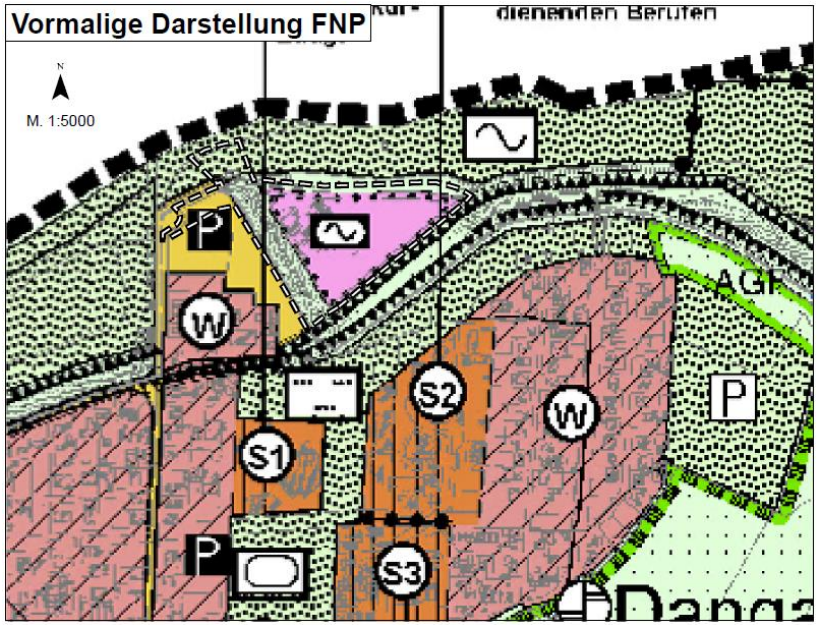
Abwägung: Für manche Besucher mag der Erholungsnutzen des Geländes sinken. Zeitgleich wird sich aber für viele Besucher der Freizeitwert deutlich erhöhen. Die Fläche bietet aktuell vor allem einen Freizeitwert für Familien mit Kindern im Spielplatzalter. Mit dem Bau eines Abenteuer-Minigolfplatzes wird die Fläche auch für andere Zielgruppen attraktiv, während der Spielplatz erhalten bleibt.

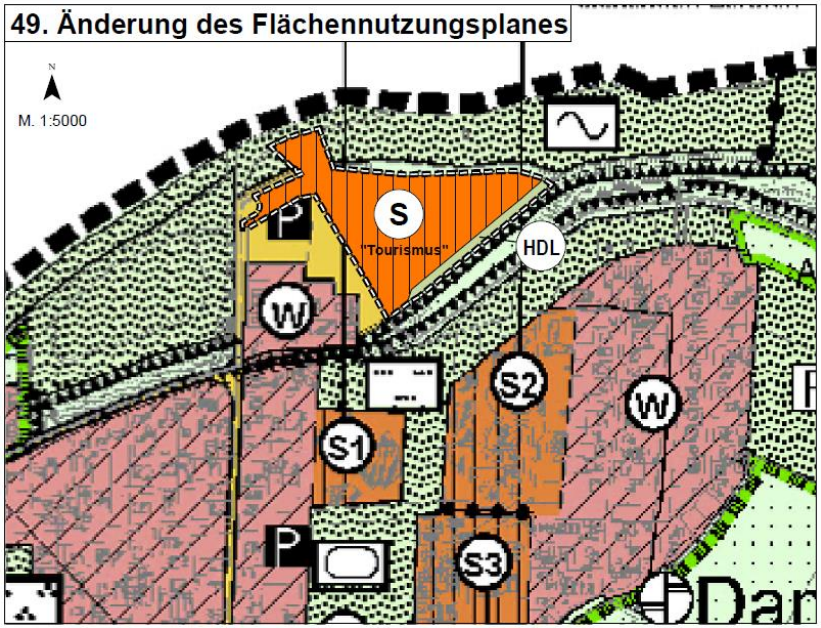
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Fachbereich Umwelt des Landkreis Friesland führt aus, dass es erforderlich ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass Küstenschutzmaßnahmen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Abwägung: In Abstimmung mit dem Landkreis wurde der Hinweis Nr. 2 „Küstenschutz“ folgendermaßen ergänzt: „In den Sondergebieten SO 1 – SO 3 bedürfen bauliche Maßnahmen der deichbehördlichen Zustimmung, wenn sie weniger als 20 m an den Hauptdeich heranreichen.“

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 den Privatpersonen vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise in der Begründung thematisiert bzw. ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahme des LK Friesland wurde der Hinweis zum Küstenschutz ergänzt.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und keine Änderungen des Entwurfs zur 49. Änderung des FNPs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 261 und der Feststellungsbeschluss zur 49. Änderung des FNPs gefasst werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.