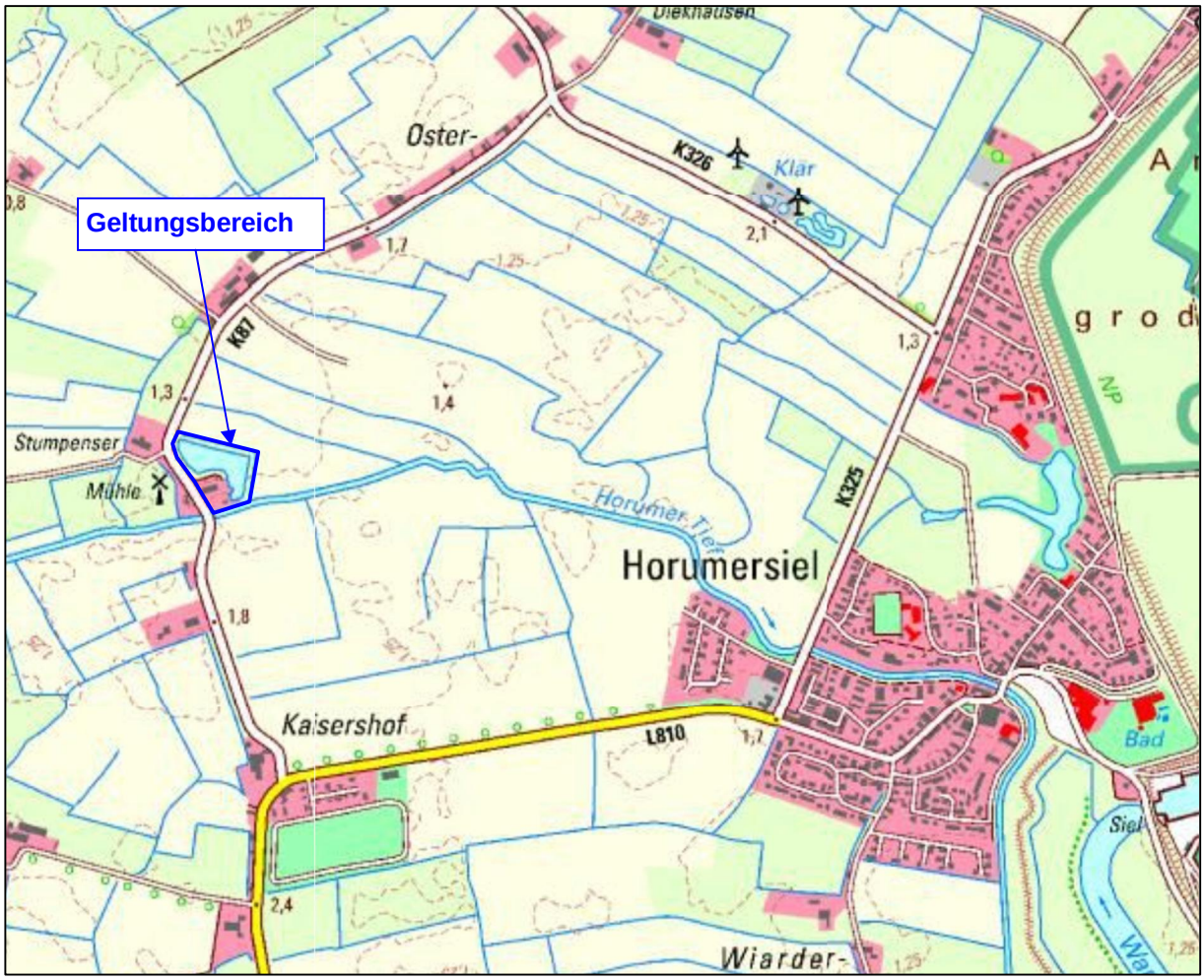
Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12
"Bei der Stumpenser Mühle"



Begründung

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Stand: 30.01.2017)

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 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. Vorbemerkung 1
1.1 Rechtsgrundlagen 1
1.2 Planunterlage 1

2. Anlass und Ziel der Planung 2

3. Planungsrechtliche Situation 3

3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 3
3.2 Stand der verbindlichen Bauleitplanung 3
3.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB 4

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung 5

4.1 Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche 5
4.2 Korrektur der Uferlinie des Angelteichs 6
4.3 Übernahmen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 6

5. Auswirkungen der Änderung / Planungsrelevante Belange 6

6. Ver- und Entsorgung 6

7. Bau- und Bodendenkmalschutz 7

8. Verfahrensablauf 8

1. Vorbemerkung

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ beschlossen.

Derzeit gilt für den anstehenden Änderungsbereich die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“, die am 11.10.2005 durch den Rat der Gemeinde Wangerland als Satzung beschlossen wurde.

Verfahrensgrundlage für diese Bebauungsplanänderung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ nach § 3 Abs. 2. BauGB, gleichzeitig wird das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.2 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 14.12. 2015), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel, für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wangerland sieht sich zur Aufstellung dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12 veranlasst, weil der Vorhabenträger einige Änderungen am Betriebskonzept des Angelteichgeländes vornehmen möchte.

Derzeit sind die Rezeption und die Gastronomieeinheit in einem älteren Gebäude im hinteren Bereich des Betriebsgeländes untergebracht. Dieser Zustand ist misslich, da so das Eintreffen der Gäste nur schwerlich überwacht werden kann. Außerdem sind die Räumlichkeiten nur bedingt für die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung geeignet.

Deshalb möchte der Vorhabenträger ein neues Gebäude im Eingangsbereich des Angelteichgeländes errichten. Hierin soll zukünftig zum einen der Gästeempfang untergebracht werden. Zum anderen ist dort die Errichtung neuer Räumlichkeiten für die Gastronomie vorgesehen. Für die Außenbewirtung ist der Bau einer Holzterrasse entlang des Teichufers geplant. Aus der nachfolgenden Karte ist das zukünftige Nutzungskonzept für das Angelteichgelände ersichtlich.

Der bislang gültige Bebauungsplan sieht für den Standort des neuen Servicegebäudes derzeit keinen überbaubaren Bereich vor. Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, ist eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Insbesondere ist im Eingangsbereich zwischen Teichufer und der Zufahrtsstraße ein überbaubarer Bereich festzusetzen. Hierfür ist auch die Abgrenzung der Wasserfläche entsprechend anzupassen. In diesem Zusammenhang soll auch an anderen Stellen die Uferlinie der heute vorhandenen Topografie angepasst werden.

Da der Betrieb des Vorhabenträgers sich zu einem bedeutenden Element des touristischen Angebotes entwickelt hat, sieht es die Gemeinde Wangerland als sinnvoll an, die Neuausrichtung des Betriebskonzeptes zu unterstützen. Deshalb schafft sie mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ beinhaltet somit nur eine Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche im Sondergebiet sowie eine Korrektur der Uferlinie der Wasserflächen (Angelteich). Alle anderen Festsetzungen werden unverändert aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ übernommen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Grundstückes Stumpenser Mühle 1 östlich der Kreisstraße 87 und nördlich des *Horumer Tiefs* im Ortsteil Stumpens. Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist identisch mit dem der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“. Er hat eine Größe von rund 2,6 ha.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2. Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ abgedeckt. Wie der Planausschnitt auf der folgenden Seite zeigt, wird für die Bauflächen ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Angelteichbetrieb“ ausgewiesen. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen darf maximal 3.000 qm betragen. Es ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Im überbaubaren Bereich 2 gilt zudem, dass die Gebäude eine Länge von maximal 26 m aufweisen dürfen. Auch für die Trauf- und Firsthöhen werden Grenzen gesetzt. Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Ursprungsplan auch textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Erhaltung des Gehölzbestandes, zu Anpflanzungsgeboten und zum Verlauf der Uferlinie sowie örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 werden im überplanten Bereich die Festsetzungen des Ursprungsplans außer Kraft treten.

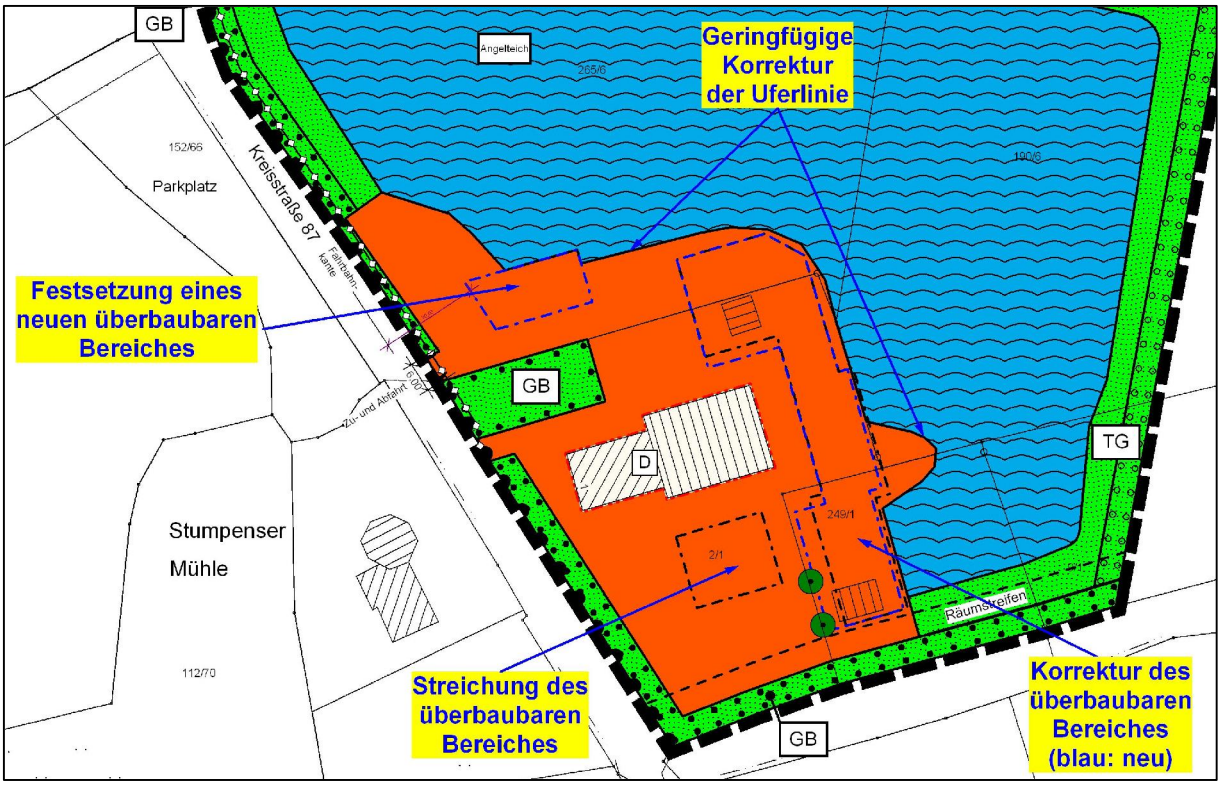
3.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die anstehende Änderung nicht berührt, weil das im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans formulierte städtebauliche Entwicklungsziel weiterhin bestehen bleibt. Fast alle Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Dachgestaltung und zur sonstigen baulichen Entwicklung bleiben erhalten.

Wie der Karte auf der folgenden Seite zu entnehmen ist, werden lediglich Veränderungen an den festgesetzten überbaubaren Bereichen vorgenommen. So wird an der Westseite des Geländes ein rund 240 qm großes Baufeld neu festgesetzt. Im Gegenzug wird auf die Festsetzung eines rund 270 qm großen Baufeldes südlich der bestehenden Hofstelle nunmehr verzichtet. Des Weiteren wird die Abgrenzung des überbaubaren Bereiches an der östlichen Sondergebietsgrenze leicht korrigiert.

Ergänzend dazu wird die Abgrenzung der festgesetzten Wasserfläche geringfügig korrigiert.

Damit zeigt sich, dass sowohl die planerische Grundkonzeption als auch der Gebietscharakter von den anstehenden Änderungen nicht betroffen sind. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht negativ berührt. Somit kann der Bebauungsplan Nr. II / 12 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.



Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche

In der anstehenden Bebauungsplanänderung wird nunmehr im nordwestlichen Sondergebiet ein überbaubarer Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Dieses Baufeld hat eine Tiefe von 11 m und ist im Mittel 21,7 m lang. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden insbesondere die Vorgaben des § 24 Abs. 1 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) beachtet, nach denen Hochbauten an Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten einen Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einhalten müssen.

Der in der Ursprungsplanung festgesetzte überbaubare Bereich südlich des bestehenden Hofgebäudes wird nicht wieder in die Planzeichnung aufgenommen, da hier eine Bebauung nicht mehr vorgesehen ist.

Der überbaubare Bereich im östlichen Teil des Sondergebietes bleibt im Wesentlichen erhalten. Allerdings wird der Verlauf der Baugrenze an einigen Stellen neu gefasst. Damit wird der nunmehr vorgesehenen Platzierung neuer Gästehäuser Rechnung getragen.

4.2 Korrektur der Uferlinie des Angelteichs

Im Vergleich zur Ursprungsplanung wird die Abgrenzung der festgesetzten Wasserfläche (Angelteich) insbesondere im Übergangsbereich zu den Sondergebietsflächen neu gefasst. Damit wird zum einen die heutige Lage der Uferlinie bei der Planung berücksichtigt, zum anderen bedarf es aufgrund der Festsetzung des neuen Baufeldes einer geringfügigen Verschiebung der Wasserflächenabgrenzung nach Norden. Dadurch wird insbesondere der Bau einer Außenterrasse am Teichufer ermöglicht.

4.3 Übernahmen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 übernommen. Auch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 sowie der § 1 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben weiterhin Gültigkeit. Gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auch die in der Ursprungsfassung enthaltenen Hinweise werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 übernommen.

5. Auswirkungen der Änderung / Planungsrelevante Belange

Mit dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Neuplatzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet vorbereitet. Die maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 3.000 qm darf auch zukünftig nicht überschritten werden. Die Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche ist erforderlich, um das neue Betriebskonzept für das Angelteichgelände umsetzen zu können. Wesentliche Änderungen in Bezug auf das Ortsbild, die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung, die Immissionsschutzbelange, die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes und die Belange des Klimaschutzes sind damit nicht verbunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gewährleistet. Alle Belange der Ver- und Entsorgung, der Abfallbeseitigung sowie des Brandschutzes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 bzw. der sich anschließenden Umsetzungsphase abschließend geregelt. Für die Ver- und Entsorgungsträger ergibt sich keine geänderte Ausgangslage

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Gemeinde Wangerland geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

7. Bau- und Bodendenkmalschutz

Das bestehende Hauptgebäude im Plangebiet steht unter Denkmalschutz. Veränderungen, die die bauliche und gestalterische Eigenart des Gebäudes beeinträchtigen oder zerstören sind daher nicht zulässig. Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes. So wird das Gebäude mit einer Baulinie umfasst um sicherzustellen, dass der Grundriss in der jetzigen Form erhalten bleibt. Auch die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sichern den heutigen Bestand ab. Durch entsprechende Festsetzungen wird auch dem zu beachtenden Umgebungsschutz Rechnung getragen.

Bodendenkmale sind der Gemeinde Wangerland nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Friesland 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.

8. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hohenkirchen, den .....

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512

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

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser