

**Stadt Varel**  
**Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte)**

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Stand: 03.01.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement Lindenallee 1 26441 Jever 05.12.2018	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b></p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken.</p> <p>Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung (zu Bebauungsplan 212 A) aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Ortschaft Dangast einer politischen Beratung zugeführt.</p>
		<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u></b></p> <p>Für den Neubau der Ferienwohnanlage mit Gastronomie (Gebäude 1636) ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen.</p> <p>Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Kennzeichnungen und die Löschwasserversorgung sind rechtzeitig mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer abzustimmen. Als Grundlage wäre ein Gesamtkonzept für den vorbeugenden Brandschutz des Bebauungsplans Nr. 212 A-D zielführend.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Innerhalb der Bauleitplanung werden die erforderlichen Flächen für die Ver- und Entsorgungsstrukturen der geplanten Nutzungen planerisch gesichert.</p> <p>Ein Brandschutzkonzept wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht:</u></b></p> <p>Aus städtebaulicher Sicht hätte ich noch einige kleine Hinweise zum B-Plan der Stadt Varel Nr. 212 C: Die Plangrundlage / Katasterplan ist alt; die Gebäude im südlichen Bereich der Edo-Wiemken-Str. und der Saphuser Str. fehlen hier noch.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der TB 2 ist noch ein Teilstück aus dem Gesamflurstück 98/22; wenn dies ein eigenes FIST werden soll, ist der Geltungsbereich mit nur 5 m Tiefe zu knapp bemessen, denn die Stellplatzflächen liegen direkt an der Straße und bei heutigen PKW-Längen besteht die Gefahr, dass durch Fahrfehler Fahrzeugteile in die Fahrbahn hineinragen.</li> <li>- Der TB 2 ist Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen vorbehalten: bei nur 5 m Tiefe könnte einerseits der erforderliche Grenzabstand von 3 m (nur 9 m Grenzbebauung wäre zulässig) nicht eingehalten werden und andererseits wäre nach § 2 Abs. 1 der GaStplVO vor Garagen/Carports mind. 3 m Zuwegung zu einer öff. Verkehrsfläche einzuhalten.</li> <li>- „SO Ferienwohnungen und Gastronomie“: sollen hier Service-Einrichtungen/Rezeption/Vermietungsbüro etc. und Betriebsleiter-/Hausmeister-Wohnungen zugelassen werden? Nach bisheriger Definition wären keinerlei Service-/Nebenfunktionen zugelassen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Katastergrundlage wurde zwischenzeitlich ausgetauscht, so dass die genannten Gebäude im südlichen Bereich der Edo-Wiemken-Straße nunmehr dargestellt sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächen des Teilbereichs 2 sind Bestandteil des östlich angrenzenden Flurstückes und Teil des Gesamtvorhabens. Dieser Hinweis wird dem Vorhabenträger zugeleitet und im Rahmen der späteren Planungen darauf Rücksicht genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich bei der vorgesehenen Flächen (Planzeichen 15.3) ausschließlich um oberirdische, ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze des Vorhabens und als Teil der Gesamtfläche. Daher werden keine Probleme hinsichtlich möglicher Abstandsflächen ausgelöst.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird diesbezüglich redaktionell angepasst und nur auf die zulässigen Stellplätze verwiesen.</p> <p>Gemäß des Gesamtkonzepts für die Freizeitanlage sind die erforderlichen Serviceeinrichtungen dem Dangast-Haus im südlich angrenzenden Bauabschnitt zugeordnet. Im Plangebiet sind ausschließlich Ferienwohnungen und eine gastronomische Nutzung vorgesehen.</p> <p>Somit sind diesbezüglich keine Anpassungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b>  <u>untere Bodenschutzbehörde:</u>            Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei Einhaltung der folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollte bei Baggerarbeiten auf einen Deponiekörper gestoßen werden, ist umgehend der Landkreis Friesland - die untere Bodenschutzbehörde - zu verständigen.</li> <li>• Sollten bei den Arbeiten organoleptisch wahrnehmbare Bodenveränderungen auffallen, ist umgehend - die untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.</li> </ul> <p><u>untere Immissionsschutzbehörde:</u>            Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei Einhaltung der folgenden Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für Mischgebiete von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.</li> <li>2. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In dem schalltechnischen Gutachten 3172-17-d-hi sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen beschrieben, welche umzusetzen sind. Sollten andere Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte umgesetzt werden, ist dies vorab mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.</li> </ol> <p>Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Naturschutzbehörde</u> und der <u>unteren Deichbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis auf den Umgang mit Altlasten und Altablagerungen. Alle weiteren erforderlichen Maßnahmen im Einfluss dieser Planfläche werden seitens des Vorhabenträgers abstimmungsgemäß mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel durchgeführt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten in der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine organisatorische Vorgabe zur Umsetzung und Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.</p> <p>Im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zum Vorhaben sind die entsprechenden Aussagen zu überprüfen und die Einhaltung nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b>            Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 17.12.2018	Mit dem oben genannten Planvorhaben möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das „Sonstige Sondergebiet“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ schaffen. Die Oldenburgische IHK hat bereits am 5. Juli 2018 zu dem Vorhaben Stellung genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es haben sich keine veränderten Rahmenbedingungen ergeben.
		Wir begrüßen die Bestrebungen der Stadt Varel, die Angebotsituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen. Gegen das Vorhaben haben wir keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Wortgleichheit beider Stellungnahmen wird der bereits im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens getroffene Abwägungstext erneut genannt und in Kursivschrift wiedergegeben:
		An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass das Nordseebad Dangast unseren Informationen zufolge über kein touristisches Leitbild verfügt. Aus unserer Sicht wäre es für Dangast grundlegend wichtig, ein touristisches Leitbild aufzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Planungen empfehlen wir ein entsprechendes Leitbild für Dangast gemeinsam mit den örtlichen touristischen Leistungsträgern zu erarbeiten. Das Leitbild sollte die Ziele und Visionen der zukünftigen touristischen Entwicklung aufzeigen und als Orientierungsrahmen für die örtlichen Unternehmen dienen. In diesem Zusammenhang könnte zudem ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der Grundlage und Planungshilfe für künftige tourismuspolitische Entscheidungen in Dangast und darüber hinaus sein könnte.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient der Stadt Varel der Masterplan Nordsee, der im Jahr 2008 durch den Tourismusverband Nordsee erstellt wurde. Das Konzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn und der Sandkuhle fügt sich in den Masterplan ein. Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungsziel für den ehemaligen Kurpark angestrebt und durch die vorliegende Bauleitplanung vorgelegt. Insbesondere die Schaffung eines zukunftsfähigen Konzeptes unter Berücksichtigung einer Qualifizierung des örtlichen Angebotes von Ferienwohnungen wird diese Planung gerecht. Der Hinweis zur Aufstellung eines touristischen Gesamtkonzeptes wird seitens der Stadt Varel zur Kenntnis genommen und in den städtischen Gremien weiterführend beraten.</i>
		Ein besonderes Augenmerk sollte bei der touristischen Entwicklung Dangasts auf die Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität gelegt werden. Dies wird auch als Ziel für die Nordseeküstenorte im „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“ des Tourismusverbandes Nordsee e.V., genannt. Hier böte sich zum Beispiel an, die neuen Ferienwohnungen und Ferienappartements - bspw. durch den Deutschen Tourismusverband (DTV) - qualifizieren zu lassen. Zudem kann die touristische Qualifizierung der neuen Wohneinheiten einen Impuls auf die Betreiber von bereits heute in Dangast vorhandenen Ferienwohnungen geben, ihre Ferienwohnungen ebenfalls qualifizieren zu lassen oder in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren. Auch wenn das Konzept aus dem Jahr 2008 stammt, so ist es noch in vielen Punkten gültig.	<i>Der örtliche Tourismus basiert funktionsfähig nur mit vernünftigen und preisleistungsgerechten Angeboten. Der touristische Eigenbetrieb der Stadt Varel hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Qualität der touristischen Angebote zu überwachen und weiter zu entwickeln. Für den Bereich des Vermietungssektors hat der Eigenbetrieb dazu nur wenige direkte Instrumente, wie z.B. die freiwillige Klassifizierung der privaten Unterkünfte und das permanente Angebot einer Beratungsleistung. Die Ziele des Vorhabens wurden insbesondere in der Schaffung eines qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Ferienwohnangebots gelegt. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird es sich zeigen, inwiefern die angestrebte Klassifizierung der Qualitätsstandards zu einer Steigerung der Belegzahlen im Vorhaben beiträgt. Eine Übertragbarkeit auf die bestehenden Strukturen der Ferienwohnungen ist so nicht gegeben, kann aber als Anreiz für die Vermieter in Dangast verstanden werden.</i>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	II Oldenburgischer Deichband Franz-Schubert-Straße 3 26919 Brake 9.11.2018	Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass das Bebauungsplangebiet sich außerhalb der Deichschutzzone befindet. Eine negative Beeinträchtigung von Deichanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch die Aufstellung der Planungen nach Auffassung des II. Oldenburgischen Deichbands nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.  Somit bestehen seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212-c.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 15.11.2018	Mit Schreiben vom 02. Juli 2018 –AP-LW-TW – 07/R6/18/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Diese Stellungnahme wird einschließlich der erfolgten Abwägung in Kursivschrift wiedergegeben. Eine Anpassung der Planunterlagen wird nicht erforderlich.
	02.07.2018	<i>Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</i> <b>1. Trinkwasser</b> <b>2. Abwasser</b>	
		<u>1. Trinkwasser</u> <i>Im Bereich des Bebauungsgebietes bzw. angrenzend befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i> <i>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Varel und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</i> <i>Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit dem Trinkwasser bzw. den Versorgungsleitungen des OOWV werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 212 C enthalten einen entsprechenden Planhinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen und das erforderliche Abstimmungserfordernis mit den Versorgungsträgern.</i>
		<i>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Dem Vorhabenträger sind diese Rahmenbedingungen bekannt.</i>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die angegebenen Leitungstrassen (Abwasser und Trinkwasser) befinden sich gemäß den beigefügten Anlagenblättern alle innerhalb der Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Daher wird die Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich.</p> <p>Alle erforderlichen Abstimmungsgespräche zum Umgang mit den Leitungen werden im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung frühzeitig mit dem Versorgungsträger geführt.</p>
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen.</p> <p>Die erforderlichen technischen Regelwerke und DIN-Normen werden im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt</p>
		<p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Belange des Brandschutzes sind in der Begründung genannt und gewürdigt.</p> <p>Der Investor wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, für einen ausreichenden Grundschutz durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.</p>
		<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOVV	<b>2. Abwasser</b> <u>A. Schmutzwasser</u>	
		<p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</i></p> <p><i>Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.</i></p>	
		<p><i>Das anfallende Abwasser wird über das Hauptpumpwerk in Dangast entsorgt. Bei erhöhten Niederschlägen kommt es zeitweise zu Entsorgungsschwierigkeiten.</i></p> <p><i>Um die zusätzlichen Abwassermengen zu entsorgen, muss der Fremdwasserzulauf erheblich reduziert werden, ansonsten kann eine Zustimmung nur unter Vorbehalt erfolgen.</i></p> <p><i>Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort in einem Ortstermin festgelegt werden. Bei der Auswahl des Standortes muss die Zuwegung für Spül- und Wartungsfahrzeuge der StVO entsprechen.</i></p>	<p><i>Die nebenstehenden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</i></p> <p><i>Das im Zuge dieses Verfahrens erstellte Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens), legt die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu dar.</i></p>
		<p><i>Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOVV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</i></p> <p><i>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben</i></p>	
		<p><i>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOVV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Für den/ die Bereiche „Gastronomie - Bistro“ ist / sind jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehen aus Schlammfang, Fettabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</p> <p>Die o.g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gelten nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen- bzw. Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht bzw. Pumpstation zugeführt werden muss. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
		<p><u>B. Oberflächenwasser</u></p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal.</p> <p>Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.</p> <p>Lt. Bebauungsplan wird als Entwässerungsvariante die Versickerung auf dem Grundstück gewählt.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise zum Oberflächenwasser werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Antrages werden alle relevanten Details, die für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich sein werden, geregelt. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein begleitender Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 212 C geschlossen, der alle relevanten Erschließungsdetails rechtlich absichert.</p>
		Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2 Anlagenpläne	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 13.11.2018	Als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft bestehen seitens unserer Dienststelle keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 212-C Deichhörn-Mitte (inkl. Planung der externen Kompensation im Pool) der Stadt Varel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 26.11.2018	<p>Teilbereich 1:</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.11.2018.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Teilbereich 2:</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.11.2018.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 23.11.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung EWE NETZ	<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland, Schreiben vom 21.11.2018
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 14.11.2018
3. Wasser- und Bodenverbände, Schreiben vom 09.11.2018
4. Anglerverband Niedersachsen e. V., Schreiben vom 13.11.2018
5. Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 21.11.2018
6. Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 14.12.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B1	09.12.2018	<p>Zu dem in der Auslegung befindlichen Bebauungsplan 212 C erheben wir gegen die massive Bebauung - Gebäude von 50 m Länge und einer Höhe von 12 m- Einspruch. Hierzu folgende Begründung: Der Rat der Stadt Varel hat am 28.11. 2013 den Beschluss zum Verkauf des Geländes der Nordsee-Kuranlage Deichhörn zur Größe von 6,5 ha beschlossen. In dem Protokoll über die Sitzung heißt es u.a.:</p> <p>„Die Stadt Varel überplant die Flächen unter Projekt 4 unter folgenden Rahmenbedingungen:</p> <p><b>Charakter / Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben</b> (freie Zugänglichkeit) <b>Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen</b>, Bauliche Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen, verkehrliche Erschließung ist einzubeziehen, Ökologische Bauweise ist als Standard festzuschreiben, Öffentliche Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) <b>sind</b> vorzuhalten . .. Dazu eine Anmerkung: „ <b>Die Veräußerung erfolgt unter den oben genannten Bedingungen</b>“.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Wenn ich mir die bisherige Bebauung der 6,5 ha großen Fläche ansehe, möchte ich fragen, was wirklich von dem Grundsatzbeschluss des Rates verwirklicht worden ist? Zu der Höhe ,12 m, der infrage stehenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes 212 C und einer Länge des Gebäudes von 50 m kann keine Rede von einer Anpassung der Gebäude an die in Dangast vorhandene Bebauung sein. Nach meiner Meinung sind die bisher entstandenen Gebäude alle zu hoch und entsprechen nicht dem vom Rat der Stadt gefassten Grundsatzbeschluss.</p>	<p>Die festgesetzten Höhen entsprechen der Beschlusslage des Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 2013.</p> <p>In dem Vorhaben zugrunde liegenden Eckwertepapier sind Gebäudehöhen von durchgängig 11,0 m für den gesamten Planungsraum, auch für die Bereiche südlich der Straße Am alten Deich - im Bereich der damals vorhandenen Bebauung des ehemaligen Kursaalgebäudes auch darüber hinaus - vorgegeben gewesen.</p> <p>Somit geht die vorliegende Planung konform mit den politischen Beschlüssen. Die Neubebauung des Gesamtvorhabens berücksichtigt durch eine kleinteilige Weiterentwicklung mit niedrigeren Gebäudehöhen im südlichen Bereich die bestehenden Strukturen. In Ergänzung hierzu werden die strandnahen und hochwertigen deichnahen Lagen wie im Bestand auch für eine dichtere Bebauung genutzt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B1	Fortsetzung	<p>In diesem Zusammenhang kann vielleicht einmal erläutert werden, welche Rolle das von der Verwaltung und dem Kurdirektor verfasste Eckwertepapier (im Wertgutachten des GAG auch als <b>Bebauungsplankonzept</b> vom 16.5.2013 bezeichnet) überhaupt spielt? Mit Verlaub gesagt, dürfte das Papier überhaupt keine Rolle spielen, denn auch nach Prüfung der Kommunalaufsicht des Landkreises Friesland ist das Eckwertepapier <b>nie in einem Ausschuss und schon gar nicht im Stadtrat beschlossen worden.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine separate Beschlusslage zu diesem Eckwertepapier liegt durch den Rat nicht vor; jedoch weist der Verkaufsbeschluss des Rates vom 26.03.2014 explizit auf die öffentlich bekannt gegebenen Angebotsbedingungen und damit auf die Inhalte des Eckwertepapiers hin.</p> <p>Die Stadt Varel hat sich hiermit eine Selbstbindung auferlegt.</p> <p>In Ergänzung regeln die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) als Ortsatzung die baurechtliche Situation der Verkaufsfläche für alle verbindlich, da diese dem Rat der Stadt Varel zur Beschlussfassung vorgelegt werden und als Ortsatzung rechtswirksam werden.</p>
		<p>Im Übrigen möchte ich noch einmal auf den Inhalt des Schreibens der Stadt Varel vom 20. Juli 2015 eingehen. Da heißt es wörtlich, „ Das sogenannte Eckwertepapier ist Ausfluss des Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Varel vom 19.6.2013 zur Entwicklung des Nordseebades Dangast. Weiter.“ Es ist zur Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Deichhörn und der Sandkuhle ausgearbeitet worden um das im Rahmen der Verkaufsabsichten veröffentlichte Angebot für diese Flächen zu präzisieren.“ <b>Es bedarf einer Erklärung</b>, wie man einen Grundsatzbeschluss des Rates (19.6.2013) <b>schon vor seiner Beschlussfassung</b> durch das Eckwertepapier vom 16.5.2013 konkretisieren kann?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Selbstverständlich ist es möglich eine erläuternde Darstellung und Erklärung von Inhalten für einen Ratsbeschluss zu erarbeiten, der – gemeinsam mit der Erläuterung – zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird. Dies ist keine ungewöhnliche Vorgehensweise.</p>
		<p>Der Investor Peters hat für die Bebauung der Deichschutzzone eine Ausnahmegenehmigung gem. § 16/2 des Nieders. Deichgesetzes erhalten. Es wurde in einem Vermerk vom 13.11.2014 festgehalten, dass die Stadt Varel, sowie die Kurverwaltung aktiv an der Beantragung zugunsten des Käufers mitgewirkt haben. Mit dieser Ausnahmegenehmigung ist das Merkmal (Gutachten GAG) der durch die Deichschutzzone eingeschränkten Bebauung entfallen. Ebenfalls das störende Vorhandensein der massiven Gebäude der Kuranlage im nördlichen Bereich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die weitere Abwägung der betroffenen Belange ist der Hinweis jedoch nicht relevant, da zur Umsetzung der Bauvorhaben eine bindende Beschlusslage zur Erarbeitung der Bauleitplanungen besteht.</p> <p>Die Stadt Varel hat mit den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen für die einzelnen Teilflächen zur Bebauung im Bereich der Kuranlage/Kursaal den konkreten Willen zu einer weiterführenden und zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung formuliert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B1	Fortsetzung	<p>Von großem Interesse ist auch eine Passage in der Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom 14.11.2013 auf Seite 6/7. Wörtlich: " Bei der Entscheidung die Firma Küstenimmobilien Peters als Käufer der Kuranlage und der Sandkuhle vorzuschlagen waren folgende Gründe für die Verwaltung ausschlaggebend:</p> <p>a) Höherer Angebotspreis (usw.)  b) <b>Weitgehender Erhalt der Kuranlage.</b> Die Gebäude der Kuranlage <b>werden</b> in ihrem Bestand erhalten und qualifiziert. Die Angebote der Kuranlage werden erhalten und erweitert. Durch die geplante Integration von kleineren Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt vorhandenen Geschäften werden die Standorte Varel und Dangast stärker verzahnt.</p> <p>Sind diese Absichtserklärungen und Beschlüsse alle nicht mehr gültig? Eine eingehende Stellungnahme wäre wünschenswert. Die Bürger konnten nach alledem davon ausgehen, dass die Gebäude (mindestens 2) der Kuranlage nicht abgerissen, sondern in ihrem Bestand erhalten bleiben.</p>	<p>Die nebenstehenden Passagen der Niederschrift sind für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Das ehemalige Kursaalgebäude ist inzwischen abgebrochen. Von diesen Rahmenbedingungen muss die vorliegende Bauleitplanung ausgehen.</p>
		<p>Dann der plötzliche Abriss des Kursaals mit der Gastronomie. Bürger und Gäste waren fassungslos!</p> <p>Der Investor begründete den plötzlichen Abriss mit der Begründung, ein Gutachter habe festgestellt, dass die Gebäude marode (Feuchtigkeit Schimmel in der Dachkonstruktion) seien und eine Sanierung sich nicht lohne.</p> <p>Eine Frage in einer Planungsausschusssitzung brachte mich nicht weiter. Der Bürgermeister erklärte mir auf meine Frage, ob die Stadt vor dem Abriss der Gebäude vom Investor informiert worden sei, dass es keine Information vor dem Abriss gegeben habe, dass sei Sache des Investors. Auf meinen Hinweis auf den mit der Firma Peters abgeschlossenen Kaufvertrag, erwiderte der Bürgermeister, dass er dann zunächst den Vertrag einsehen müsse. Dabei ist es geblieben.</p>	<p>Die nebenstehenden Äußerungen geben den Verfahrensverlauf wieder und stehen mit der in Rede stehenden Bauleitplanung VHB 212-C in keinem Bezug.</p> <p>Eine klare, verpflichtende Regelung im genannten Kaufvertrag, die einen Erhalt des Kursaalgebäudes erzwingt, ist nicht vorhanden.</p> <p>Die übrigen Aussagen zum Kaufvertrag sind für die Bauleitplanung nicht relevant.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B1	Fortsetzung	<p>Die Kosten für den Abriss der Gebäude sind im Gutachten des GAG übrigens auch mit ca. 650000 Euro (Seite 21) von dem Grundstückswert abgezogen worden. Die Gebäude hatten immerhin noch einen Buchwert von ca. 1,5 Millionen Euro. Was sagt nun der Kaufvertrag aus: "§ 2.4: Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vorhaben „Sanierung der Kuranlage“ und „Errichtung der „Appartmenthäuser Nord“ zeitlich vorrangig umgesetzt werden". Klare Formulierung!</p> <p>In § 7-Besitz- heißt es u.a.: „Hinsichtlich der Nutzung der Kuranlage Deichhörn sind sich die Parteien einig, dass <b>die Einzelheiten des Nutzungsverhältnisses in einem zu vereinbarenden Vertrag geregelt werden</b>".</p> <p>Also ist man von dem Erhalt der Gebäude ausgegangen, warum sonst diese Formulierungen?</p>	<p>Die nebenstehenden Äußerungen beschreiben ausschließlich das Erfordernis die möglichen Nutzungsoptionen vertraglich zu regeln. Es bedeutet nicht zwangsweise den Erhalt der Gebäude.</p>
		<p>Nach dem Abriss der Gebäude auf dem Grundstück des Bebauungsplanes 212 C ist der Investor nun in den Genuss von mehr Bauvolumen gekommen. Lt. Bebauungsplan soll auf dem Grundstück des ehemaligen Kursaals und der ehem. Gastronomie ein Gebäude (Gastronomie/35 Wohneinheiten) von 50 m Länge und einer Höhe von 12 m entstehen. Noch eine abschließende Bemerkung. Im Gutachten des GAG ist in Punkt 2.6.1 die Rede davon, dass bei den Gebäuden der ehem. Kuranlage durch Renovierungsarbeiten und einem Instandhaltungsstau, insbesondere im Bereich der Haustechnik, sowie fehlender energetischer Maßnahmen nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Es gibt dort keinen Hinweis auf marode Gebäude, die nicht mehr zu sanieren sind.</p> <p>Das Gutachten vom GAG wurde schon im April 2014 erstellt.</p> <p>Skizze über das zusätzliche Bauvolumen ist beigelegt. Ebenfalls ein Foto.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes -grundsätzlich unabhängig von fiskalischen Vorgaben.</p> <p>Gemäß der gemeindlichen Beschlusslage besteht für das Plangebiet und die Umgebung der städtebauliche Wille einer hochwertigen Innenentwicklung mit touristischem Schwerpunkt. Eine Kommune muss auch unter Berücksichtigung des allgemein geltenden Grundsatzes zum schonenden Umgang von Grund und Boden eine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen. Das bedingt in attraktiven touristischen Gebieten eine Bestandsnachverdichtung und intensivere Höhenausnutzung der Flächen.</p> <p>Im Beispiel Dangst-Deichhörn in den verschiedenen Bauabschnitten folgt die Bauleitplanung der eingangs formulierten Beschlusslage.</p>


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B1	Fortsetzung	 	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B 2	Bürger 2 16.12.2018	<p><b>EINSPRUCH/EINWENDUNG gegen den Bebauungspl. 212 C</b></p> <p>Ein Dorf und seine Bewohner sind ein gewachsener und lebendiger Organismus. In all seinen Teilen ist daraus ein Ganzes geworden und bildet ein Gesicht, ein Gefühl, ein Selbstverständnis. Dangast steht schon seit Jahrzehnten für Kunst, Natur und freiheitlichen Geist. Um dieses Flair von sich zu schaffen mußte viel getan werden. Dangast strahlt weit über seine Grenzen hinaus. Nunmehr aber erfolgt ein Einbruch, ein Abbruch dieser Tradition.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Circa ¼ des Dorfes wird auf dem Reißbrett neu konstruiert. Im Gebaren einer Kleinstadtansiedlung wurde der allen gehörende Kurpark enteignet, dann übereignet und bebaut. Stein auf Stein und Stein darunter. Eine Versiegelung von offener Landschaft wie aus dem Lehrbuch des Unfassbaren. Ändert sich ein großer Teil des Ganzen <b>unorganisch</b>, führt dies zur Zerstörung des Ganzen. Obgleich die gesamte Bebauung von 6,5 Hektar vorgesehen ist, werden 4 gestückelte Bebauungspläne vorgelegt. Damit ist die Gesamtschau der Umweltverträglichkeit <b>unmöglich</b> geworden.</p> <p>Stets kann nur über ein Teilgebiet geurteilt werden, obgleich doch die gesamte Verbauung von Anfang an auf den Bautafeln sichtbar ist und alle Darstellungen bisher durch das Investorenpaar Peters/Onnen realisiert wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt.</p> <p>Der für die künftige Bebauung in Anspruch genommene Kurpark ist inzwischen durch den vollständig angelegten Seekurpark ersetzt worden.</p> <p>Die in Rede stehende Gesamtplanung wurde von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die benachbarten Flächen der Klinikerweiterung wurden über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet.</p> <p>Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere nacheinander durchzuführende Vorhabenbezogene Bebauungspläne.</p> <p>Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt, wie durch die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vorgegeben, im Rahmen einer vollumfänglichen Umweltprüfung. Die Prüfinhalte sind in Verbindung mit § 17 UVPG durch die Maßgaben des Baugesetzbuchs bestimmt, insbesondere durch § 2 Abs. 4, § 2a, § 4c BauGB und die Anlage 1. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und somit Bestandteil der Planunterlagen. Eine Umgehung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt vorliegend nicht, insbesondere hat die Stadt Varel keinen Ermessensspielraum, im Bebauungsplanverfahren anstelle der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Zudem wären die Umweltbelange in dem hypothetischen Fall, dass ein Bebauungsplan für das Gesamtvorhaben aufgestellt würde, ebenfalls im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen.</p> <p>Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben.</p>
		<p><b>Eine Zustimmung zu dem Ersuchen der Inverstoren gemäß Bebauungsplan 212C, sollte gekoppelt werden an die Rückabwicklung der südlichen Sanduhle. Dieses Kuhlentilstück ist noch nicht bebaut, noch nicht übereignet und somit noch im Besitz der Stadt Varel.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Forderung entspricht nicht der aktuellen Beschlusslage der Stadt Varel.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
B2	Fortsetzung	<p>Die ernsthafte Rückabwicklung dieses wertvollen Stückes unberührter Natur dient als Ausgleichsfläche für eine im ursprünglichen Bebauungsplan nicht vorgesehene zusätzliche Erweiterung um über 100 Betten usw., der weiteren Verdichtung. Die Restkuhle wird dringend gebraucht. Sie ist von höchstem Gebrauchswert für unser Dorf, für seine Bewohner und Gäste.</p> <p>Sie könnte als Ausgleichsfläche der Ruhe und Erholung dienen. Als Ausgleich für die unglaubliche Verdichtung und Zerschneidung unseren Dorfes. Dangast braucht dieses Kleinod, diese Begegnungsstätte im Grünen mehr denn je. Denn soviel freier öffentlicher Raum wurde bereits verbaut mit dem benannten Ziel, noch mehr Touristen in den Ort zu bringen.</p> <p>Also die Verknappung des freien Raumes bei gleichzeitiger Erhöhung der Gästezahlen. Das kann nicht gutgehen. Noch hat die Stadt die Möglichkeit eines Erhaltes der Restkuhle für das Allgemeinwohl. Ein Spaziergang und Aufenthalt in diesem Teil des Dorfes in Unbeschwertheit, freiem Tun, Kontemplation und Ruhe ist dringender als je Notwendigkeit. Die Ausweisung von Kompensationsflächen hinter dem BFT-Areal hilft nicht gegen die Enge in unserem Halbinseldorf, sind für die Lebens- und Aufenthaltsqualität in Dangast nicht relevant.</p> <p>Bitte, zeigen Sie die Größe einen Beschluss in einem Teilbereich zu korrigieren. Bitte, zeigen Sie die Größe dem demokratischen Recht der Bürger*innen auf Mitbestimmung eigener Lebensbedingungen zu entsprechen. Wo denn, kann bürgerliches Engagement und demokratisches Füreinander besser gelingen, als im kommunalen Bereich. Wir brauchen die Restkuhle jetzt und für kommende Generationen.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen entsprechen nicht der bestehenden Beschlusslage der Stadt Varel.</p> <p>Die angesprochene „Erweiterung über 100 Betten“ kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Sollte eine veränderte inhaltliche Sachlage gewünscht sein, ist eine erneute politische Diskussion herbeizuführen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B3	Bürger 2 15.12.2018	<p><b>Einwendung gegen den Bebauungsplan 212 c</b></p> <p>Zu dem in der Auslegung befindlichen Bebauungsplan 212 c erhebe ich Einspruch mit folgender Begründung:</p> <p>1.) Die Fläche des Bebauungsplanes 212 c umfasste die ehemaligen Gebäude der Kuranlage Deichhörn, im Besonderen auch den Kursaal. Es bestand der politische Wille, die Gebäude der Kuranlage weitestgehend zu erhalten, ja sogar zu erweitern durch Integration von kleinen Einzelhandelsgeschäften der Vareler Innenstadt (siehe Protokoll der Eigenbetriebs-Sitzung der Kurverwaltung vom 14.11. 2013). In § 7 des Kaufvertrages heißt es, dass die Einzelheiten der Nutzung der Kuranlage in einem gesonderten Vertrag geregelt werden. Allerdings hat sich der Eigentümer „spontan“ (Zitat Frau A. Peters) entschlossen, Kursaal- und Bistro-Gebäude abzureißen. Die politisch Verantwortlichen ließen ihn gewähren, ohne ein Beweissicherungsverfahren anzustreben, welches Aufschluss über den angeblich maroden Zustand der Gebäude gegeben hätte. Firma Kapels sprach in nur kurz zuvor erstelltem Gutachten lediglich von Investitionsstau, keinesfalls von Abrissreife.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes -grundsätzlich unabhängig von fiskalischen Vorgaben.</p> <p>Gemäß der gemeindlichen Beschlusslage besteht für das Plangebiet und die Umgebung der städtebauliche Wille einer hochwertigen Innenentwicklung mit touristischem Schwerpunkt. Eine Kommune muss auch unter Berücksichtigung des allgemein geltenden Grundsatzes zum schonenden Umgang von Grund und Boden eine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen. Das bedingt in attraktiven touristischen Gebieten eine Bestandsnachverdichtung und intensivere Höhenausnutzung der Flächen.</p> <p>Im Beispiel Dangst-Deichhörn in den verschiedenen Bauabschnitten folgt die Bauleitplanung der eingangs formulierten Beschlusslage.</p>
		<p>Daher sollte der Investor anstelle des Baus von weiteren (Ferien-) Wohnungen besser einen Beitrag zur kulturell-touristischen Infrastruktur leisten, indem er die abgerissenen durch funktionsgleiche Gebäude ersetzt. Vor allem die Qualität des verloren gegangenen Kursaales kann in keiner Weise adäquat durch das Foyer im Weltnaturerbeportal ersetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte eine veränderte inhaltliche Sachlage gewünscht sein, ist eine erneute politische Diskussion herbeizuführen</p>
		<p>2.) Die intensive Bebauung mit (Ferien-) Wohnungen jetzt auch noch in Deichhörn-Mitte widerspricht den Rahmenbedingungen des Grundsatzbeschlusses des Rates vom 19.06. 2013, nämlich dass</p> <p>a) Charakter und Gestaltung des Ortes erhalten bleiben sollen b) Gebäudehöhen sich denen des Ortes anzupassen haben c) die Baudichte ortsbildtypisch zu berücksichtigen sei.</p>	<p>Die Planung erfolgt gemäß der formulierten Beschlusslage.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B3	Fortsetzung	<p>Zu a) Durch die stereotype Bauweise wirkt der gesamte „Nordseepark“ wie ein Fremdkörper im bisherigen Ortsbild (siehe Abbildung).</p>  <p>Zu b) 99 % der Gebäude des Ortes sind maximal 2-geschossig. Hier aber bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um 3 ½ - Geschossigkeit.</p> <p>Zu c) Im Zusammenwirken mit der bisherigen bereits intensiven Bebauung, würde die Bebauung von Deichhörn-Mitte mit 32 Wohnungen die Baudichte abermals verstärken. Dies auch insbesondere durch den im Bauplan vorgesehenen 50 m langen und 12 m hohen kompakten Gebäudeblock.</p> <p>Die Stadt soll die durch den Rat beschlossenen Vorgaben des Grundsatzbeschlusses ernst nehmen und auf den Investor entsprechend einwirken. Zumal dieser sich, mit Zustimmung der Stadt bzw. durch Gewährenlassen, bereits mit der Bebauung innerhalb der Deichschutzzone und dem Abriss der Gebäude der Kuranlage zu Gunsten der Errichtung von Wohnanlagen Vorteile gegenüber der ursprünglich vereinbarten Planung wie auch gegenüber dem Wertgutachten geschaffen hat.</p>	<p>Das äußere Erscheinungsbild von Einzelgebäuden und Siedlungsstrukturen unterliegt neben den gewünschten Gestaltungswünschen der Eigentümer auch dem jeweiligen Zeitgeist in der städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Das nebenstehende Bild vermittelt sehr gut, dass die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche ebenfalls einem jeweils gleichermaßen einheitlichen Baustil ihrer Erbauerzeit unterlegen haben. Der vormals bestandsbildende rote Fassadenklinker und das rote Ziegeldach wurden für das aktuelle Bauvorhaben in Dangast Deichhörn durch mit den Beschlussgremien der Stadt Varel abgestimmte Materialien ersetzt.</p> <p>Für das Vorhaben galt die Vorgabe von einheitlichen Gestaltungsprinzipien, die einen hohen Wiedererkennungswert für den gesamten Ortsteil besitzen.</p> <p>Die Geschossigkeiten entsprechen für den Bereich nördlich der Straße Am Alten Deich mit 2 bis 3 Vollgeschossen den Vorgaben des Eckwertepapiers. Die gewünschte höhere Verdichtung wird der hochwertigen deichnahen Lage und einem enormen Nachfragedruck nach hochwertigem Freizeitwohnraum gerecht.</p> <p>Die Beschreibungen sind korrekt, wenn auch der „Gebäudeblock“ durch eine differenzierte Fassadengliederung entsprechend kleinteiliger gestaltet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sämtliche vorliegende Planungen sind allerdings im Rahmen der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne im Detail mit der Stadt Varel abgestimmt.</p>