STADT VAREL

LANDKREIS FRIESLAND

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

Bereich An der Rennweide 36 in Varel - Dangast

Vorschläge
zur Abwägung der im Rahmen

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

und

- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen.

Stand: 10.06.2021

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsergebnisse der Stadt Varel zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

Bettina Körk **Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel** **Stellungnahme vom 17.03.2021** **1.** Meinerseits bestehen keinerlei Fragen bzw. Einwände gegen obigen Bebauungsplan.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Entwässerungsverband Varel **Eingang der Stellungnahme am 18.03.2021** **1.** Gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
EWE Netz GmbH **Stellungnahme vom 19.03.2021** **1.** Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in Ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. **2.** Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE Netz. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabensträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabensträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. **zu 2.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch EWE Netz GmbH **Stellungnahme vom 19.03.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	**zu 3.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
4. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	**zu 4.** Der Bitte wird gefolgt.
5. 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.	**zu 5.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
Avacon Netz GmbH **Stellungnahme vom 22.03. und 23.03.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.	**zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	**zu 2.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich) **Stellungnahme vom 23.03.2021** **1.** Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken. **2.** Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. **zu 2.** Der Bitte wird gefolgt.
Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland **Sachgebiet Verkehr** **Stellungnahme vom 30.03.2021** **1.** Bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes 62 bestehen von hieraus keine Bedenken.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
II. Oldenburgischer Deichband **Stellungnahme vom 01.04.2021** **1.** Die Stadt Varel beabsichtigt die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Dangast, An der Rennweide 36). Anlass hierfür ist das Begehren der Eigentümer die beiden südlich des Grundstücks „An der Rennweide 36“ befindlichen Grundstücke zu bebauen. Der Bebauungsplan Nr. 62 sieht dort derzeit jedoch keine überbaubaren Bereiche vor. Mit Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 soll eine Neufestsetzung eines überbaubaren Bereiches für die Bauvorhaben erfolgen bzw. beordnet werden. Wie unter Punkt 7.10 der Begründung bereits festgestellt wurde, liegen die von der Planung betroffenen Baugrundstücke zum Teil innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gem. § 16 Nieders. Deichgesetz (NDG).	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

II. Oldenburgischer Deichband **Stellungnahme vom 01.04.2021** **2.** Innerhalb der Deichschutzzone befinden sich vom Deichbestick aus gesehen bereits mehrere baulichen Anlagen. Das geplante Bauvorhaben, für das die Neufestsetzung eines überbaubaren Bereiches festgesetzt werden soll, befindet sich im hinter diesem bereits bebauten Streifen in „zweiter Reihe“. Trotz der geplanten Errichtung innerhalb der 50 m-Deichschutzzone bestehen seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes grundsätzlich keine Bedenken gegen die Neufestsetzung des überbaubaren Bereiches. Eine zusätzliche negative Beeinträchtigung des Schutzgedankens des § 16 NDG wird als gering angesehen, da zum einen der Schutzstreifen am äußeren Ende tangiert wird und im Verhältnis zu den vorgelagerten und dem Deich näher gelegenen Gebäuden keine signifikanten Beeinträchtigungen der Deichunterhaltung, Deichverstärkung oder Deichverteidigung erkennbar sind.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 2.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie **Stellungnahme vom 09.04.2021** In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise: **1.** **Nachbergbau** Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planänderung entsprechend beachtet.

noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 09.04.2021	**Abwägung der Stadt Varel**
noch 1. Historische Bergrechtsgebiete Oldenburgisches Berggesetz: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge. Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor. Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: https:/nibis.lbeg.de/cardomap3/. Berechtigungsart: Bewilligungen Berechtigungsname: Dangast Rechtsinhaber: Stadt Varel Bodenschatz: Sole	
2. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	**zu 2.** Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.
3. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	**zu 3.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie **Stellungnahme vom 09.04.2021** **4.** Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel. mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 4.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landkreis Friesland **Stellungnahme vom 16.04.2021** Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: **Fachbereich Umwelt:** **Untere Naturschutzbehörde:** **1.** Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der Begründung ordnungsgemäß abgearbeitet. Wie im Punkt 7.2 „Vorbeugender Artenschutz" angegeben, befinden sich entlang der Ostseite des Plangebietes alte, erhaltenswerte Stieleichen. Aufgrund ihrer Ausprägung stellen sie potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten dar. Nach § 44 Abs. Nr. 3 ist es verboten diese aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Baumreihe ist als zu erhalten in der Bebauungsplanänderung festzusetzen. Angaben hierzu sind vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. **2.** Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde. der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Deichbehörde bestehen keine Bedenken.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 1.** Der Anregung wird gefolgt. Die vorhandene Baumreihe wird nunmehr mit einem Erhaltungsgebot belegt und der überbaubare Bereich wird verkleinert. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend geändert. Die vorgenommenen Änderungen werden vor dem Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. **zu 2.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

noch Landkreis Friesland **Stellungnahme vom 16.04.2021** **Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen, Personal** **Fachbereich Straßenverkehr** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung**	**Abwägung der Stadt Varel**
3. Es bestehen keine Bedenken.	**zu 3.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie **Stellungnahme vom 21.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.	**zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	**zu 2.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.	**zu 3.** Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Telefonnummer wird aktualisiert.

OOWV Brake **Stellungnahme vom 19.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung: 1. Trinkwasser 2. Abwasser	
1. Trinkwasser	
1. lm nördlichen Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung D 110 PVC des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	**zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
2. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserentsorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführt werden.	**zu 2.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
3. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	**zu 3.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Aufgrund der Lage der bestehenden Versorgungsleitungen des OOWV ist es nicht erforderlich, im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festzusetzen. Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke sieht die Bebauungsplanänderung bereits eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung vor.

noch OOWV Brake **Stellungnahme vom 19.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
4. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	**zu 4.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Öffentliche Verkehrsflächen sind allerdings im Plangebiet nicht vorgesehen.
5. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	**zu 5.** Der Bitte wird gefolgt.
6. 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 Nieders. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. 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.	**zu 6.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
7. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	**zu 7.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch OOWV Brake **Stellungnahme vom 19.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
2. Abwasser	
A: Schmutzwasser	
8. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung an den SW-Kanal DN 200 in der Straße „An der Rennweide“ angeschlossen werden. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV 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. 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. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.	**zu 8.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
9. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.	**zu 9.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
10. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	**zu 10.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch OOWV Brake **Stellungnahme vom 19.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
B: Oberflächenwasser	
11. Angrenzend an das Bebauungsgebiet in der Straße „An der Rennweide" befindet sich ein Regenwasserkanal DN 200, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann.	**zu 11.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
12. Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOWV und der vorh. hydraulischen Netzberechnungen des vorh. RW - Bestandsnetzes in den vorhandenen Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Als zulässige Drosselabflussspende sind hierbei 1,5 l / s*ha nicht zu überschreiten. lm Zuge der Aufstellung der Entwässerungsanträge für die jeweiligen Grundstücke sind entsprechende Retentionsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen. Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.	**zu 12.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
13. Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.	**zu 13.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
14. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.	**zu 14.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
15. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	**zu 15.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

noch OOWV Brake **Stellungnahme vom 19.04.2021** **Hinweise zur Ergänzung der gestalterischen Festsetzung im B - Plan**	**Abwägung der Stadt Varel**
16. Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Weg) in wasserdurchlässiger Bauweise In der Festsetzung des B - Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden, dass die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll.	**zu 16.** Grundsätzlich unterstützt die Stadt Varel das Ziel, unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Deshalb wird sie die betroffenen Grundstückseigentümer darauf hinweisen, dass es aus ökologischen Gründen sinnvoll ist, wasserdurchlässige Befestigungen für die Wege und Zufahrten zu wählen. Eine verbindliche Regelung durch die Aufnahme einer planungsrechtlichen Festsetzung in den Bebauungsplan sieht die Stadt Varel jedoch nicht als sinnvoll an, da nur ein kleiner Teil der Siedlung „An der Rennweide“ von der Planung betroffen ist, und es dadurch im Quartier zu ungleichen Auflagen hinsichtlich der Grundstücksgestaltung kommen würde.
Sonstiges	
14. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.	**zu 14.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.
15. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	**zu 15.** Der Bitte wird gefolgt.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH **Stellungnahme vom 22.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
1. Wir teilen Ihnen mit, dass die 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.	**zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH **Stellungnahme vom 22.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
1. Eine Ausbauentscheidung 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: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes ihrer Kostenanfrage bei.	**zu 1.** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Private Einwenderin **Stellungnahme vom 25.04.2021**	**Abwägung der Stadt Varel**
1. Hiermit lege ich Widerspruch gegen die o.a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ein. Die Änderung betrifft mithin den ältesten Bereich der Kultur-Bebauung unseres schönen Dangast. Er gehört zur unmittelbaren Nachbarschaft des Alten Kurhauses. Änderungen der Bebauung sollten hier immer der kritischen Einzelfallbetrachtung unterliegen und nur nach gründlicher Abwägung aller Aspekte genehmigt werden. Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes würde das Verfahren, die in Anrede stehenden Flächen zu bebauen, vereinfacht. Es stellt sich jedoch die Frage, zu welchem Zweck dies erforderlich sein soll. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer theoretischen Gebäudehöhe von mithin 9 Metern über Grund, wenn auch nur ein Vollgeschoß erlaubt ist, wären hier Klotzbauten möglich, die sich in keiner Weise harmonisch in die vorhandene Bebauung und das sensible Gelände einfügen. Da beide Eigentümer der Flächen im Überplanungsgebiet derzeit keine konkrete Bauabsicht, insbesondere nicht zur Eigennutzung, haben, sollte, schon zur Verhinderung, dass hier im kulturellen Herzen Dangasts Spekulationsobjekte entstehen, die Änderung des B-Plan unterbleiben. Ich setze mich für ein schönes Dangast ein, das seinen kulturellen Anspruch und seinen touristischen Reiz erhält aber im Eigentum derer verbleibt, die mit ihrem Herzen hier verwurzelt sind. Es darf nicht zu einem Spekulationsobjekt der Gewinnabschöpfung degenerieren. Ich ersuche daher die Entscheidungsträger, mithin der Rat der Stadt Varel, die 13. Änderung des B-Plan 62 zu verwerfen.	**zu 1.** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Varel sieht keinen Anlass, die 13. Änderung des B-Plan 62 zu verwerfen. Mit den in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks AN DER RENNWEIDE 36 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude zu schaffen. Die bestehende Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist bereits durch eine Bebauung in „zweiter Reihe“ geprägt. Insofern ist die angestrebte bauliche Nachverdichtung im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht folgerichtig und steht im Einklang mit der Gesamt entwicklung des Quartiers südlich der Straße AN DER RENNWEIDE. Die Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand dient auch dem öffentlichen Interesse, da so ein Beitrag zur Minderung des Siedlungsdrucks auf die freie Landschaft geleistet wird. Um der Lage in einem gewachsenen Siedlungsbereich gerecht zu werden, sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine Grundflächenzahl von 0,4 einzuhalten haben. Diese Regelungen gelten auch in der Umgebung des Plangebietes. Bei der anstehenden Bebauungsplanänderung wird darüber hinaus auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Der hier gewählte Wert von 9,0 m über Gelände orientiert sich an der Gebäudestruktur im Umfeld des Plangebietes. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird nunmehr die Gebäudelänge auf maximal 15 m limitiert. Letztlich wird auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt. Durch die angeführten Regelungen, die zum Teil aus der Ursprungsplanung übernommen wurden und zum Teil neue Reglementierungen enthalten, kann nach Ansicht der Stadt Varel die bauliche Entwicklung im Plangebiet so gesteuert werden, dass eine Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der neuen Gebäude mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft erreicht wird.

noch Private Einwenderin Stellungnahme vom 25.04.2021 **2.** Wenn aus Sicht der Stadt Varel eine Änderung des B-Plan unabdingbar ist, rege ich an, den Bebauungsplan 169 - Büppel zum Maßstab zu nehmen. Hier wird, wie in Wohngebieten üblich, die Grundflächenzahl 0,3 sowie eine Gebäudehöhe von höchstens 8,5 Meter zugrunde gelegt.	**Abwägung der Stadt Varel** **zu 2.** Der Anregung wird nicht gefolgt. Da überall im Umfeld des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 gilt, will die Stadt Varel dieses Maß der baulichen Nutzung auch im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 zulassen. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m über Gelände sieht die Stadt Varel in Anbetracht der Siedlungsstruktur im Quartier südlich der Straße AN DER RENNWEIDE als angemessen an.