

Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte)

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Lindenallee 1 26441 Jever 09.07.2018	Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen von 1.197 Werteinheiten sind im weiteren Verlauf des Verfahrens nähere Angaben zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 1.197 Werteinheiten wird im Bereich des städtischen Flächenpools „Alte Sielweide/ Rabenteich“ erfolgen. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Teilflächen des Flurstücks sind als Ausgleichsflächen bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet. Es stehen jedoch noch ausreichend Werteinheiten im Flächenpool zur Verfügung, um das verbleibende Wertpunkdefizit der vorliegenden Planung zu kompensieren.
		<u>Untere Abfallbehörde:</u> Die unter 6.2 genannte Sammelstelle betrifft nur den „ersten Bauabschnitt“ nördlich „Am alten Deich“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Kapazität der bestehenden Müllsammelstelle des 1. Bauabschnittes ausreichend, um die Ferienwohnanlage im Plangebiet mit zu versorgen. Die Gastronomie erhält in unmittelbarer Nähe eine eigene Müllentsorgungsstelle in direkter Nähe zur Gastronomie.
		Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u> und der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des FB 36 als Straßenbaulasträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch eine erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung (zu B Plan 212 A) aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegerspur an der betr. Kreuzung der o. g. Stadtstraßen) vermindert werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird einer politischen Beratung zugeführt.
		<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u>	
		1. Für den Neubau der Ferienwohnanlage mit Gastronomie (Gebäude 1636) ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen. 2. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt. Innerhalb der Bauleitplanung werden die erforderlichen Flächen für die Ver- und Entsorgungsstrukturen der geplanten Nutzungen planerisch gesichert. Ein Brandschutzkonzept wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt.
		<u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 05.07.2018	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 nimmt wie folgt Stellung: Wir begrüßen die Bestrebungen der Stadt Varel, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungsziel für den 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. Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient dabei 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. Der Hinweis zur Aufstellung eines touristischen Gesamtkonzeptes wird seitens der Stadt Varel zur Kenntnis genommen und in den städtischen Gremien weiterführend beraten.
		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.	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.

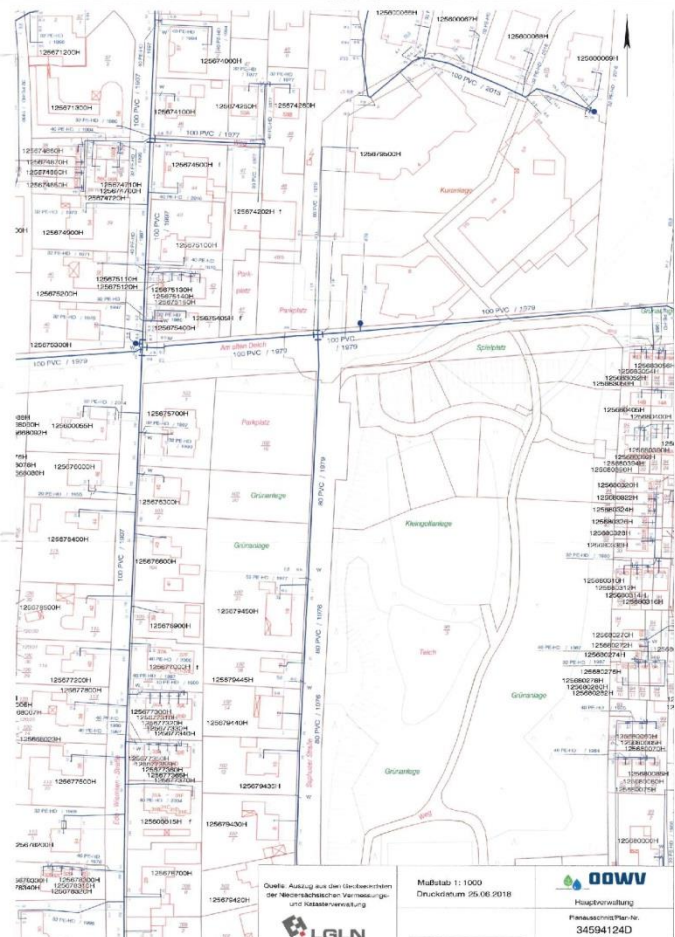
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		Im Anblick der Qualitätsansprüche des heutigen und des künftigen Publikums ist es aus Sicht der Stadt und des Eigenbetriebes dringend erforderlich, dass auch im bestehenden Wohnungsbestand Investitionen getätigt werden, um diese Defizite, die auch zu einer „Angst vor einem Wettbewerb“ führen, zu beheben.
		Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte haben wir gegen das Planvorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover 12.07.2018	Teilbereich 1: Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.06.2018. 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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nach Erfordernis im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.
		Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente; • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	
		Teilbereich 2:	
		Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.06.2018. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 02.07.2018	Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte: 1. Trinkwasser 2. Abwasser	
		1. Trinkwasser 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. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. 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.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Dem Vorhabenträger sind diese Rahmenbedingungen bekannt.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die angegebenen Leitungstrassen (Abwasser und Trinkwasser) befinden sich gemäß den beigelegten Anlagenblättern alle innerhalb der Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Daher wird die Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich. Alle erforderlichen Abstimmungsgespräche zum Umgang mit den Leitungen werden im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung frühzeitig mit dem Versorgungsträger geführt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOVV	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. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen. Die erforderlichen technischen Regelwerke und DIN-Normen werden im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt
		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. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOVV 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 OOVV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Belange des Brandschutzes sind in der Begründung genannt und gewürdigt. Der Investor wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, für einen ausreichenden Grundschutz durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung OOWV	<u>2. Abwasser</u>	
		A. Schmutzwasser	
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die hier zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.	
		Das anfallende Abwasser wird über das Hauptpumpwerk in Dangast entsorgt. Bei erhöhten Niederschlägen kommt es zeitweise zu Entsorgungsschwierigkeiten. Um die zusätzlichen Abwassermengen zu entsorgen, muss der Fremdwasserzulauf erheblich reduziert werden, ansonsten kann eine Zustimmung nur unter Vorbehalt erfolgen. 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.	Die nebenstehenden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das im Zuge dieses Verfahrens erstellte Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens), legt die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu dar.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung OOWV	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. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
		B. Oberflächenwasser	
		Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal. Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt. Lt. Bebauungsplan wird als Entwässerungsvariante die Versickerung auf dem Grundstück gewählt. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise zum Oberflächenwasser werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. 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.
		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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	 Quelle: Auszug aus dem Grundbuch der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Mußstab 1: 1000 Druckdatum 26.06.2018 OOWV Hauptverwaltung Planungsreferat 34594124D Varel	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Maßstab 1: 1000 Druckdatum: 26.06.2018 OOWV Hauptverfassung Planungsrechtlich-Plan-Nr.: 34594124D Anlage 10 LGLN 2. 2018	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 20.06.2018	Als Anlage erhalten Sie die bestellten Bestandspläne zu Ihrer Anfrage 585298 vom 14.06.2018. Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen. Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen. Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen. Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen: a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH http://www.avacon.de b) Portal direkt http://www.planauskvinfoportal.de/	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH 6 Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26316 Varel OT Dangast Am Alten Deich Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	II. Oldenburgischer Deichband Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 19.06.2018	Das v. g. Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb der Deichschutzzone. Eine negative Beeinträchtigung von Deichanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch die Aufstellung der Planungen nicht gegeben und auch nicht zu erwarten. Somit bestehen seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 C.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich 21.06.2018	Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken. Mit Bezug auf den Punkt 2.3 des Umweltberichts sollen externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen mit unserer Dienststelle frühzeitig abzustimmen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen externen Kompensationsflächen befinden sich im Bereich des städtischen Flächenpools „Alte Sielweide/ Rabenteich“. Der Flächenpool umfasst das Flurstück Nr. 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt, mit einer Größe von insgesamt rd. 9,4 ha. Da es sich um eine bereits abgestimmte Poolfläche handelt, werden diesbezüglich keine weiteren Abstimmungsgespräche erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Außenstelle Meppen Vitusstr. 6 49716 Meppen 04.07.2018	Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrungen (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast Am alten Deich 4-10 26316 Varel-Dangast Bitte beteiligen Sie daher o.g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf die postalische Übersendung einer Stellungnahme wird verzichtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals. Die Kurverwaltung Dangast wurde bereits im Planverfahren zum VHB 212-A über den Standort und die Stellungnahme des Landesamtes in Kenntnis gesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 29.06.2018	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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 https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
10	NLD – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 13.07.2018	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. 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 nicht ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Technik Niederlassung Nord, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück 14.06.2018 (per Mail)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen von gebäudeinternen Maßnahmen sind aufgrund ihrer fehlenden städtebaulichen Relevanz nicht über die Bauleitplanung regelbar. Derartige Steuerungen können, sofern gewünscht, über den Durchführungsvertrag formuliert werden.
		Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Erschließungsplanung geprüft.
		Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Schreiben vom 06.07.2018 2. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Niedersachsen e.V., Schreiben vom 21.06.2018 3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 19.06.2018 4. Polizei Niedersachsen, PI Wilhelmshaven, Schreiben vom 26.06.2018			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Niederschrift Öffentlichkeits- beteiligung 08.05.2018	Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) am 08.05.2018, 18.00 Uhr, im großen Sitzungssaal des Rathauses I, Windallee 4, 26316 Varel.	
		Anwesend: Herr Olaf Freitag, Frau Spille (Fa. NWP Planungsgesellschaft), Herr Harald Kaminski. Es waren insgesamt vier Bürger anwesend. Herr Freitag erläuterte kurz, wie ein Bebauungsplanverfahren abläuft und welche Einwendungsmöglichkeiten der Bürger hat. Frau Spille erläutert anhand einer Präsentation die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 212 C.	
		Bürger B erklärt, dass ihm seinerzeit zugesichert wurde, dass das bisherige Gebäude des Kursaaes erhalten bleiben wird. Nun soll hier ein Haus entstehen, welches wesentlich höher sein soll, als das bisherige, abgerissene Gebäude. Aus Nachfrage von Herrn Freitag erläutert der Bürger, dass diese Zusagen vom Verkäufer der Wohnungen gemacht wurden.	Seitens der Stadtverwaltung wurden keine derartige Zusagen getroffen. Der Bebauungsplan regelt das Baurecht für das Vorhaben und trifft keine privatrechtlichen Aussagen.
		Dieser Bürger befürchtet durch die Höhe des Gebäudes von geplanten 13,50 m Verschattungsprobleme bei den umliegenden Wohngebäuden.	Die Planunterlagen wurden um die entsprechenden Aussagen hinsichtlich Besonnung und Verschattung ergänzt und der Belang fachgerecht dargelegt. Das Vorhaben wird unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen untereinander und Grenzabständen geplant, so dass im Sinne der allgemeinen Rechtsauffassung die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse konstatiert werden kann. Zum Entwurfsstand wurde eine Verschattungsanalyse erstellt und im Ergebnis in die Planunterlagen ergänzt. Dabei wurde deutlich, dass sowohl bei 13,50 m Gebäudehöhe als auch bei dem reduzierten Maß von 12,00 m keine unzumutbaren neuen Verschattungsmomente ausgelöst werden. Die Bestandsbauten der Gebäude Am Alten Deich 12-20 unterliegen einer stundenweisen Verschattung der unteren Etagen der Südseite der Gebäude wie aber auch einer Verschattung der jeweiligen Langseiten der Gebäude, die nicht durch das Vorhaben VHB 212-C ausgelöst werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürgerinformation	Weiter führt Bürger B an, dass es für die Nachbarn des hier geplanten Gastronomiebetriebes nicht zumutbar ist, dass eine Anlieferung ab 6.00 Uhr möglich sein soll. Gerade wenn größere Fahrzeuge mit Kühlaggregaten die Anlieferung übernehmen, könnte es zu Lärmbelästigungen kommen. Er macht den Vorschlag, Anlieferungen erst ab 8:00 Uhr zuzulassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde mittels eines Fachgutachtens ermittelt und dargelegt. Hierbei sind und wurden die geltenden gesetzlichen Regelungen beachtet. Dazu gehören die festgelegten Tageszeiten (6:00-22:00 Uhr und Nachtzeiten von 22:00-6:00 Uhr. Darüber hinausgehende Regelungen obliegen ausschließlich einer privatrechtlichen Vereinbarung. Der Vorschlag wird an den Vorhabenträger übermittelt. Bislang liegen noch keine konkreten Nutzungsanfragen für die mögliche Gastronomie vor, so dass diesbezüglich keine weiteren Aussagen getroffen werden können. Auf Ebene der Bauleitplanung wurde dem Vorhaben mit den getroffenen Festsetzungen eine Verträglichkeit konstatiert.
		Es werden in den nächsten Tagen Planungsunterlagen zum Bebauungsplan 212 C auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt; hier wird dann auch das Lärmgutachten nachzulesen sein.	
		Hierzu wird auch gebeten, dass Ansichten des geplanten Gebäudes von allen Seiten zur Ansicht bereitgestellt werden.	Die Vorhabenpläne werden um die Ansichten und Schnitte ergänzt und sind Bestandteil der Planunterlagen.
		Bürger B fragt ab, wo Parkflächen für Gäste des geplanten Gastronomiebetriebes vorgesehen sind.	Die Flächen für die Gastronomie werden entlang der Saphuser Straße auf Höhe des öffentlichen Stellplatzes sowie mit 5 Stellplätzen im Nahbereich der Gastronomie (Mitarbeiter und Behindertenstellplatz) angeordnet.
		Dazu erklärt Bürger A, dass Parkflächen am geplanten Betrieb für Gäste nicht erreichbar sind; dieses verhindert eine Schrankenanlage an der Zufahrt. Diese öffnet sich nur bei registrierten Anwohnern bzw. Urlaubern; die Registrierung erfolgt über das jeweilige Kfz-Kennzeichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der zugeordneten Stellplätze für die Gastronomie wurde konzeptionell überarbeitet. Somit werden die öffentlich zugänglichen Stellplätze außerhalb der Schranke angeordnet. Innerhalb des Gebietes und somit nur über eine Schranke erreichbar sind ausschließlich die Mitarbeiterstellplätze und der Behindertenstellplatz.
		Auf Anfrage des Bürgers B erklärt Frau Spille, dass der geplante Außenbereich der Gastronomie um 22.00 Uhr geschlossen werden muss. Im Innenbereich kann natürlich der Betrieb auch nach 22.00 Uhr fortgeführt werden.	Ergänzend wird die nächtliche Nutzung der gastronomischen Stellplätze unterbunden. Aufgrund der Nähe zu schutzwürdigen Wohnbereichen ist das nächtliche An- und Abfahren nicht zulässig.
		Die Info-Veranstaltung wurde um 18.50 Uhr geschlossen.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Bürger 1 29.05.2018	Am 08. Mai 2018 fand die Vorstellung des oben geänderten Bebauungsplanes statt. Bei der Neugestaltung des Gebietes müssen unseres Erachtens nachstehende Punkte berücksichtigt werden.	
		1. Wir als Neubürger der Stadt Varel und die meisten Erwerber der Wohnungen „Am Alten Deich“ Nr. 12, 14, 16, 18 und 20 sind bei Unterzeichnung der Kaufverträge vom Erhalt des Kurhauses (Kursaales) ausgegangen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Kaufverträge bzw. mündliche Aussagen des Verkäufers sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und auch keine Grundlage hierfür. Maßgeblich ist die städtische Beschlusslage zum Verkauf der Kuranlage, das sog. „Eckwertepapier“ mit den dortig formulierten Planungszielen.
		2. Durch den Abriss des Kurhauses soll jetzt von einer 1 geschossigen Bauweise abgewichen werden und ein Gebäude mit 2 Obergeschossen und 36 Ferienwohnung plus Gastronomie erstellt werden. Die Anwohner des Kukshörner Weges und der Straße „Am Alten Deich“ (Hintergrundstücke) fanden ihre Interessen berücksichtigt, weil das Objekt „Am Alten Deich 12“ nur mit einem Obergeschoß gebaut wurde, Der Präzedenzfall, den die Anwohner des Kukshörner Weges bezüglich der Höhe des Objektes „Am Alten Deich 12“ für sich in Anspruch genommen haben, behalten auch wir für uns vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Vorhaben wurde auf Grundlage des seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen „Eckwertepapier“ (2013) erstellt. In diesem wurde bereits auf die Erhöhung des Bestandsgebäudes der Kuranlage auf 14,50 m hingewiesen. Auf die Festlegung einer bestimmten Geschossigkeit wurde in diesem Bereich von vorneherein verzichtet. Demzufolge steht die vorliegende Bauleitplanung auch nicht im Widerspruch zu den genannten planerischen Voraussetzungen. Der angesprochene Präzedenzfall zum Gebäude „Am Alten Deich 12“ wurde im Ergebnis eines Verschattungsgutachtens ausgelöst, welches eine zumutbare Veränderung der Besonnungssituation durch die Reduktion um ein Vollgeschoss ermittelt hat. In diesem Fall ist das Gebäude „Am Alten Deich 12“ selbst als verschattendes Element aufgetreten. Für die Bauleitplanung VHB 212-C wird eine Verschattungssimulation den Planunterlagen beigelegt. Im Ergebnis der aktuell erstellten Verschattungssituation kommt es zwar zu neu auftretenden Verschattungsmomenten insbesondere in den Südlagen des EG an einzelnen Gebäuden „Am Alten Deich 12-20“ aber nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.
		3. Durch das Bauvolumen des geplanten Objektes (maßgeblich die Höhe), der Schattenwirkung, der Siedlungsverdichtung und durch das hohe Verkehrsaufkommen der Anlieferungen für das Gewerbe wird die Wohnqualität der vorhandenen Wohnungen unverhältnismäßig eingeschränkt. Entsprechende Gutachten (Lärmgutachten, Beschattungsgutachten, Verkehrsgutachten) sollten seitens der Stadt Varel der Baufirma zur Auflage gemacht werden. Hinzu kommt, dass die Bestandsimmobilie keine Ferienwohnungen hatte und kaum Lärmbelästigungen durch die gelegentlichen Veranstaltungen im Kursaal oder des eher kleinen Bistrobetriebes entstanden.	Die Planunterlagen zur Bauleitplanung der Pläne VHB 212-A, VHB 212-B und nunmehr VHB 212-C wurden und werden unter Berücksichtigung vorhabenspezifischer Fachgutachten zu den Belangen des Verkehrserschließung, des Immissionsschutzes, zum Artenschutz, Zur Verschattung (VHB 212-A) sowie der Entwässerungsplanung erstellt. Die Verträglichkeiten wurden dargelegt und sofern erforderlich weitere Maßnahmen formuliert, die Bestandteil der Planunterlagen (geworden) sind. Dieser Nachweis ist bereits auf Ebene des Planungsrechtes zu führen und ist zudem zwingend erforderlich, um eine sach- und fachgerechte Abwägung zu treffen. Innerhalb dieses Planungsrechtes steht es den betroffenen Bürgern frei, sich als gleichwertiger Bestandteil zu den öffentlichen Behörden und Trägern öffentlicher Belang sach- und fachgerecht zu äußern.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 1	Aufgrund früherer Aussagen zur Bebauung „Deichhörn-Mitte“ stellen wir den Antrag, dass der geplante Neubau die Höhe des abgerissenen Gebäudes nicht überschreitet darf, damit die Eigentümer und künftigen Feriengäste der gesamten Wohnanlage in ihrer Wohnqualität nicht beeinträchtigt werden. Sollte die Stadt Varel eine Baugenehmigung eines Objektes mit 2 Obergeschossen genehmigen und damit die Interessen der Eigentümer missachtet, behalten wir uns rechtliche Schritte gegen die Stadt Varel vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Die Reduktion der Gebäudehöhe auf das Bestandsmaß entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Vorhabens sowie der Stadt Varel. Im Ergebnis der weiteren Diskussion mit dem Investor wurde die zulässige Gesamthöhe von 13,50 m noch auf 12,00 m reduziert. Somit ist die Höhenentwicklung des Gebäudes vergleichbar mit der der benachbarten Gebäude vorangegangener Bauabschnitte zu sehen. Mit dieser angepassten Firsthöhe von 12,00 m sind ebenfalls drei Vollgeschosse realisierbar, wobei das Giebelgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Die gastronomische Nutzung erfordert eine um ca. 1 m höhere Raumhöhe als Wohnnutzungen und ergänzend zu einem leicht veränderten Dachaufbau kommt es zu dieser gering veränderten Gesamthöhe im Vergleich zu den umliegenden Bauleitplanungen. Die Stadt Varel hat in allen bislang zum Vorhaben formulierten Aussagen gemäß der städtischen Beschlusslage gehandelt und sieht die betroffenen Belange in der Bauleitplanung als ausreichend gewürdigt an. Die erforderlichen Baugenehmigungen werden in Absprache und unter Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Vorgaben ausgesprochen und stehen nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nachbarschaften bzw. den zukünftigen Nutzern des Gebietes.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Bürger 2 Schreiben vom 30.05.2018	Als Eigentümer einer Wohnung im Hause Am Alten Deich 16 und Miteigentümer des Straßengrundstücks teile ich folgende Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 212 C mit, verbunden mit der Bitte, mir Einsicht in die Planungsunterlagen zu gewähren:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Den derzeitigen Stand der Planung und sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen können Sie auf der Internetseite der Stadt Varel einsehen (direkt auf der Startseite www.varel.de).
		Durch die höhere Geschossigkeit der geplanten Gebäudekörper sowie der Vergrößerung des Baukörpers, im Vergleich zur bisherigen Situation, werden anliegende Eigentümer in ihren Rechten erheblich beeinträchtigt. Durch zusätzlichen Schattenwurf, höheres Verkehrsaufkommen und zusätzlichen Lärm. Weiterhin findet eine unzulässige Siedlungsverdichtung statt, die den bisherigen Zielen der Bauleitplanung entgegensteht. Ich gehe davon aus, dass im Zweifel von der Stadt entsprechende Lärmgutachten, Beschattungsgutachten und Verkehrsgutachten verlangt, erstellt und geprüft werden.	Die Planunterlagen zur Bauleitplanung der Pläne VHB 212-A, VHB 212-B und nunmehr VHB 212-C wurden und werden unter Berücksichtigung vorhabenspezifischer Fachgutachten zu den Belangen des Verkehrserschließung, des Immissionsschutzes, zum Artenschutz, Zur Verschattung (VHB 212-A) sowie der Entwässerungsplanung erstellt. Die Verträglichkeiten wurden dargelegt und sofern erforderlich weitere Maßnahmen formuliert, die Bestandteil der Planunterlagen (geworden) sind. Dieser Nachweis ist bereits auf Ebene des Planungsrechtes zu führen und ist zudem zwingend erforderlich, um eine sach- und fachgerechte Abwägung zu treffen. Innerhalb dieses Planungsrechtes steht es den betroffenen Bürgern frei, sich als gleichwertiger Bestandteil zu den öffentlichen Behörden und Trägern öffentlicher Belang sach- und fachgerecht zu äußern.
		Der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 212 C widerspricht den Grundsätzen und Rahmenbedingungen des Ratsbeschlusses vom 19.06.2013. Dort wurde unter anderem definiert: „Der Charakter/die Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen, die Baudichte/Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen, die verkehrliche Erschließung ist in die Planung mit einzubeziehen.“	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Der Hinweis zur baulichen Dichte, Grundstücksauslastung, Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird unter Verweis auf die Aussagen des Eckwertepapiers zurückgewiesen. Dort ist eine Gebäudehöhe mit maximal 14,50 m und eine maximale Dreigeschossigkeit für das nördliche und eine Zwei bis Dreigeschossigkeit für das südliche Gebietsareal vermerkt. Die öffentliche Zugänglichkeit des Freizeitgebietes ist ein integraler Bestandteil der Planungsziele. Im Zuge der politischen Diskussion wurde das Gesamtvorhaben weitaus moderater formuliert, so dass im südlichen Bereich eine Ein- bis Zweigeschossigkeit realisiert werden soll. Somit entsprechen diese städtebaulichen Dichtewerte durchaus vergleichbaren Dangaster Verhältnissen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 2	Das bisherige städtebauliche Konzept für die Flächen Deichhörn und Sandkuhle widerspricht der jetzigen Planung. Die bisherigen Erwerber im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A genießen unabhängig davon einen Vertrauensschutz. Unabhängig vom öffentlichen Recht haben sich die Erwerber der bisherigen Wohnungen auch zivilrechtlich darauf verlassen, dass eine planungsrechtliche Änderung im Bereich Deichhörn-Mitte nicht stattfindet. In jedem Kaufvertrag bezüglich der Häuser Am Alten Deich 12 bis 20 stellt der Bauträger in seiner Baubeschreibung unter der Überschrift Vorbemerkungen fest: „Die neue Wasserkante entsteht auf der Freifläche nördlich der Kuranlage „Deichhörn“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bauleitplanung wird als gesamtheitliche Aufgabe im Vollzug der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Varel geführt. Diesem Konzept zur veränderten Nutzung des Kurparkes liegen städtebauliche Planungsziele für diesen Bereich zugrunde, die zuvor Ergebnis einer politischen Diskussion und Abstimmung gewesen sind. Die genannte Vorbemerkung: „Die neue Wasserkante entsteht auf der Freifläche nördlich der Kuranlage „Deichhörn“ widerspricht nicht der vorgelegten Bauleitplanung. In allen Gutachten und Beschreibungen zu den bereits erfolgten Bauleitplanungen ist stets die Rede von der eh. Kuranlage bzw. Kursaalnutzung. Der Abriss des Gebäudes wurde stets unter der Maßgabe einer rentablen Weiternutzung und Sanierung geführt. Aufgrund eines erheblichen Sanierungsaufwandes hat sich der Investor in Abstimmung mit der Stadt Varel zu einem Neubau gemäß den Vorgaben entschlossen.
		Der Bauträger genießt keinen besonderen Vertrauensschutz bezüglich der jetzt angestellten Planung, wenn er selbst die alte Kuranlage „Deichhörn“ akzeptiert hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Bürger 3 Schreiben vom 31.05.2018	Da ich Eigentümerin einer Wohnung im Hause am Alten Deich 16 und Miteigentümerin des Straßengrundstücks bin, habe ich erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 212 C, die ich ihnen hiermit darlegen möchte. Ich bitte auch, mir Einsicht in die Planungsunterlagen in schriftlicher Form zu gewähren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Den derzeitigen Stand der Planung und sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Varel eingesehen (direkt auf der Startseite www.varel.de).
		Als ich die Wohnung erworben habe wurde mir dargelegt, dass die Gebäude der Kurverwaltung nach dem Bebauungsplan stehen bleiben. Der neue Plan sieht einen erheblich höheren Gebäudekörper vor, so dass ich zusätzlichen Schattenwurf, höheres Verkehrsaufkommen und vermehrten Lärm erwarten muss. Ich erwarte daher, dass die Stadt entsprechende Lärmgutachten, Beschattungsgutachten und Verkehrsgutachten verlangen wird.	Zu Aussagen der Verkäufer zum Verkauf der Wohnungen kann die Stadt Varel keine Bewertung abgeben. Die Planunterlagen zur Bauleitplanung der Pläne VHB 212-A, VHB 212-B und nunmehr VHB 212-C wurden und werden unter Berücksichtigung vorhabenspezifischer und fortgeschriebener Fachgutachten zu den Belangen der Verkehrserschließung, des Immissionsschutzes, zum Artenschutz, zur Verschattung (VHB 212-A) sowie der Entwässerungsplanung erstellt. Die Verträglichkeiten wurden dargelegt und sofern erforderlich weitere Maßnahmen formuliert, die Bestandteil der Planunterlagen (geworden) sind. Dieser Nachweis ist bereits auf Ebene des Planungsrechtes zu führen und ist zudem zwingend erforderlich, um eine sach- und fachgerechte Abwägung zu treffen. Innerhalb dieses Planungsrechtes steht es den betroffenen Bürgern frei, sich als gleichwertiger Bestandteil zu den öffentlichen Behörden und Trägern öffentlicher Belang sach- und fachgerecht zu äußern.
		Aus meiner Sicht findet eine erhebliche Siedlungsverdichtung statt, die den Grundsätzen des Ratsbeschlusses vom 19.6.2013 entgegensteht: „Der Charakter/die Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit freier Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen, die Baudichte/ Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen, die verkehrliche Erschließung ist in die Planung mit einzubeziehen.“	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Der Hinweis zur baulichen Dichte, Grundstücksauslastung, Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird unter Verweis auf die Aussagen des Eckwertepapiers zurückgewiesen. Dort ist eine Gebäudehöhe mit maximal 14,50 m und eine maximale Dreigeschossigkeit für das nördliche und eine Zwei bis Dreigeschossigkeit für das südliche Gebietsareal vermerkt. Die öffentliche Zugänglichkeit des Freizeitgebietes ist ein integraler Bestandteil der Planungsziele. Im Zuge der politischen Diskussion wurde das Gesamtvorhaben weitaus moderater formuliert, so dass im südlichen Bereich eine Ein- bis Zweigeschossigkeit realisiert werden soll. Somit entsprechen diese städtebaulichen Dichtewerte durchaus vergleichbaren Dangaster Verhältnissen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 3	Die aktuelle Planung entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept für die Flächen Deichhörn und Sandkuhle. Beim Kauf der Wohnung habe ich mich darauf verlassen, dass eine planungsrechtliche Änderung im Bereich Deichhörn-Mitte nicht stattfindet, so dass ich davon ausgehe, dass ich unabhängig vom öffentlichen Recht einen zivilrechtlichen Vertrauensschutz genieße. In meinem Kaufvertrag stellt der Bauträger unter Überschrift Vorbemerkung fest: „Die neue Wasserkante entsteht auf der Freifläche nördlich der Kuranlage Deichhörn, somit hat der Bauträger selbst die alte Kuranlage akzeptiert und genießt daher auch keinen besonderen Vertrauensschutz bezüglich der aktuellen Planung.	Die vorliegende Bauleitplanung wird als gesamtheitliche Aufgabe im Vollzug der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Varel geführt. Diesem Gesamtkonzept zur veränderten Nutzung des Kurparkes liegen städtebauliche Planungsziele für diesen Bereich zugrunde, die zuvor Ergebnis einer politischen Diskussion und Abstimmung gewesen sind. Die genannte Vorbemerkung: „Die neue Wasserkante entsteht auf der Freifläche nördlich der Kuranlage „Deichhörn“ widerspricht nicht der vorgelegten Bauleitplanungen. In allen Gutachten und Beschreibungen zu den bereits erfolgten Bauleitplanungen ist stets die Rede von der eh. Kuranlage bzw. Kursaalnutzung. Der Abriss des Gebäudes wurde stets unter der Maßgabe einer rentablen Weiternutzung und Sanierung geführt. Aufgrund eines erheblichen Sanierungsaufwandes hat sich der Investor in Abstimmung mit der Stadt Varel zu einem Neubau gemäß den Vorgaben entschlossen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Bürger 4 Schreiben vom 27.07.2018	Schon in den letzten 2,5 Jahren mussten wir feststellen, dass es bei der Umsetzung der Bebauungspläne aufgrund der umfangreichen Bebauung zu einer langanhaltenden Lärmbelästigung der Anwohner durch Baulärm sowie eine Belästigung durch Staub kommt. Um zumindest die Lärmbelästigung zu minimieren, wäre es wünschenswert, wenn wieder die Bauzeiten festgeschrieben werden. Grundsätzlich wäre dieses keine Regelung eines Bebauungsplanes, da es sich jedoch hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, könnte eine solche Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Ich schlage deshalb vor, dass die Bauzeiten wie in den Bebauungsplänen 212 a und b festgeschrieben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird eine vergleichbare Lösung vorgeschlagen und gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten festzuschreiben. Diese können Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VHB 212-C finden und wie folgt formuliert werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Bereits heute sind die Bürger in Dangast immer wieder mit Baulärm konfrontiert worden, wie in jeder anderen Kommune bei städtebaulichen Entwicklungen auch. Aufgrund der vorgesehenen Abschnittsbildungen bei der Realisierung des Gesamtvorhabens wird es auch für die weiteren Bauabschnitte zu zeitlich begrenzten Belastungen der Bürger durch Baulärm kommen.
		In dem jetzigen Bebauungsplan ist auch die Einrichtung einer Gastronomie vorgesehen. Dabei ist ein Außenbereich geplant, der sich direkt in Richtung der alten Bebauung ausrichtet. Bereits im Lärmgutachten wird, festgestellt, dass diese Außenterrasse aufgrund des entstehenden Lärms nicht mehr nach 22:00 Uhr betrieben werden darf. Die Durchsetzung dieser Vorgabe des Immissionsgutachtens sollte jedoch nicht nur im Bebauungsplan an sich Aufnahme finden. Auch der Durchführungsvertrag sollte detaillierte Regelungen wie z.B. die Verpflichtung des Investors auf Aufnahme der Verpflichtung des Nichtbetriebes nach 22:00 Uhr in den Pachtvertrag enthalten. Zudem sind aus meiner Sicht auch entsprechende Vertragsstrafen gegenüber dem Investor notwendig, um die Wichtigkeit dieses Nachbarschutzes zu unterstreichen.	Die Außengastronomie wird in Richtung Süden und Süd-Westen ausgerichtet, um eine optimale Nutzung der Außenflächen zu erreichen und wird zu einem Großteil durch die neue Bebauung von der Bestandsbebauung im Norden abgeschirmt. Dennoch kann eine Nutzung der Außenterrasse der Gastronomie nach 22:00 Uhr ohne zusätzliche Abschirmung nicht zugelassen werden und wird planerisch ausgeschlossen. Die gutachterliche Unzulässigkeit der Nutzung der Außengastronomie ist planungsrechtlich somit ausreichend festgeschrieben. Die spätere Umsetzung im laufenden Betrieb unterliegt der gewerberechtlichen bzw. ordnungsrechtlichen Überprüfung und ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, wird jedoch im Durchführungsvertrag geregelt. Ergänzend wird die nächtliche Nutzung der gastronomisch zugeordneten Stellplätze organisatorisch neu geordnet, so dass in Ergänzung mit einer Lärmschutzwand die Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzungen sowohl der Bestandsbebauung als auch der Neubebauung berücksichtigt werden. Die Neuordnung der Stellplätze wird in der Planbegründung thematisiert, betrifft aber nicht die Flächen des Geltungsbereiches. Zur Absicherung werden die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Bedingungen des Gutachtens (Büro itap, 19.09.2018) in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 4	Dem Lärmgutachten kann man zudem entnehmen, dass die Gastronomie über Parkplätze direkt am Gebäude verfügt. Auch hier stellt das Gutachten fest, dass diese Parkplätze aus Lärmschutzgründen nach 22:00 Uhr nicht mehr benutzt werden dürfen. Ich denke, dass es realistische Durchsetzungs- und Kontrollmöglichkeiten der Lärmschutzmaßnahme nicht gibt.	Die Lage der gastronomischen d.h. gewerblichen Stellplätze wird im Ergebnis mittels einer Umverteilung an anderer Stelle angeordnet und durch organisatorische Maßnahmen gesichert. Es wird ein organisatorischer Flächentausch durchgeführt ohne die Gesamtanzahl der Stellplätze zu verändern. Die spätere Umsetzung im laufenden Betrieb unterliegt der gewerberechtlichen bzw. ordnungsrechtlichen Überprüfung und kann nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Gleichmaßen gilt dieses Gebot der Rücksichtnahme für alle Stellplatzbereich in Wohnortnähe.
		Es steht zudem zu befürchten, dass Gastronomiebesucher die freien Parkplätze (zugeordnet zu Ferienwohnungen) auf dem durch eine Schranke abgetrennten Gelände nutzen werden, da sie ja aufgrund der dort vorhandenen Gastronomieparkplätze durch die Schranke fahren dürfen. Dieser Parkplatzsuchverkehr und die unrechtmäßige Benutzung freier Parkplätze sind im Gutachten meiner Meinung nach nicht berücksichtigt.	Die innerhalb des Ferienhausgebietes vorhandenen Stellplätze sind nach einer angepassten Stellplatzzuordnung ausschließlich für die Feriengäste zugänglich und entsprechend beschildert. Die sog. Schrankenlösung betrifft somit keine „freien“ oder „gastronomischen“ Stellplätze mehr, die durch einen möglichen Suchverkehr belastet sein könnten.
		Es sollte darüber nachgedacht werden, ob der Gastronomieparkplatz nicht mit Ferienwohnungsparkplätzen außerhalb der Schranke getauscht werden könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Die Stellplatzanordnung wurde entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben überarbeitet. Die gastronomischen Stellplätze befinden sich nun alle außerhalb der Schrankenanlage.
		Des Weiteren gehe ich davon aus, dass die Kühlung und Abluftanlage der neuen Gastronomie entsprechend lärmgedämmt ist, dass keine Belästigungen von ihr ausgehen. Auch dies sollte im Durchführungsvertrag nochmals ausdrücklich geregelt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Regelungen werden in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.
		Aus dem Lärmgutachten lässt sich entnehmen, dass bei den Gastronomieparkplätzen auch ein Rollcontainer (vermutlich zur Müllentsorgung) geplant ist. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass dieser Müllcontainer nicht mehr nach 22:00 Uhr genutzt werden darf. Der durch eingeworfenen Müll, insbesondere Flaschen, entstehende Lärm ist weittragend.	Die zentrale Müllsammelstelle für die Ferienanlage ist außerhalb des Geltungsbereiches. Der Müllsammelcontainer der Gastronomie ist innerhalb des Gebietes und eingehaust. Die Leerungs- bzw. Benutzungszeiten werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine Benutzung zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 4	Der Bebauungsplan setzt eine Gebäudehöhe von 13,5 m fest. Mit dieser Höhenfestsetzung ergibt sich eine noch größere Einsichtsmöglichkeit in die angrenzenden Bestandsgärten. Ich bitte insofern um Erklärung, warum die Gebäudehöhe um 2 Meter höher festgesetzt werden muss, als im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 212 A, der ebenfalls 3-geschossige Gebäude zulässt.	Die Geschossigkeit des geplanten Gebäudes der Ferienwohnanlage wurde im Hinblick auf eine ortsbildverträgliche Bebauung an die Bestandsbauten im Norden sowie südlich des Platzes gewählt. Die Stadt Varel hat die geäußerten Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe von 13,50 m aufgenommen und in Zusammenarbeit mit dem Investor eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe erreichen können. Die maximale Höhe des Gebäudes wird nunmehr mit 12,00 m im Bebauungsplan festgesetzt und liegt somit ca. 0,5 m über den festgesetzten Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude der Bauleitpläne VHB 212 A (max. 11,50 m) im Norden sowie VHB 212 B (maximal 11,60 m) im Süden. Mit dieser angepassten Firsthöhe von 12,00 m sind ebenfalls drei Vollgeschosse realisierbar, wobei das Giebelgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Die gastronomische Nutzung erfordert eine um ca. 1 m höhere Raumhöhe als Wohnnutzungen und ergänzend zu einem leicht veränderten Dachaufbau kommt es zu dieser gering veränderten Gesamthöhe im Vergleich zu den umliegenden Bauleitplanungen. Bei der Ausgestaltung des Gebäudes und Anordnung des Gastronomiebereiches wurde der Höhenverlauf des Bestandsgeländes mit berücksichtigt, so dass sich der wahrnehmbare Bereich der Gebäudekubatur noch weiter reduziert.