

**Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 (Stand 02.05.2019)**

<p><b>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 25.09.2018</b></p> <p><b>1.</b> Gegen die vorbezeichnete Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 04.10.2018</b></p> <p><b>1.</b> Nach Durchsicht und Prüfung der übersandten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 der Stadt Varel - Erweiterung Friesenhörn um Park- und Deichsicherungsplatz - vorgebracht werden.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>AVACON Netz GmbH Stellungnahme vom 04.10.2018</b></p> <p><b>1.</b> Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist: 26316 Varel OT Dangast, Kukshörner Weg.</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>OOWV Stellungnahme vom 11.10.2018</b></p> <p>Mit Schreiben vom 12. Juli 2018 haben wir zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><b>OOWV Stellungnahme vom 12.07.2018</b></p> <p>Wir nehmen zu der o. g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.</b> Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p><b>2.</b> Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p><b>3.</b> Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><b>4.</b> Die Einzeichnung der vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 2.</b> Der Bitte wird gefolgt.</p> <p><b>zu 3.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 4.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p><b>Tennet Stellungnahme vom 18.10.2018</b></p> <p><b>1.</b> Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 16.10.2018</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal</b></p> <p><b>Fachbereich Umwelt</b></p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr</b></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz</b></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</b></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung</b></p> <p><b>1.</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen Stellungnahme vom 22.10.2018</b></p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen, Bereich Bergbau wird zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>1.</b> Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast. Bitte beteiligen Sie daher o. g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Der Anregung wird gefolgt.  Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert.  Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p>

**Oldenburgische Industrie-  
und Handelskammer  
Stellungnahme vom 29.10.2018**

**1.**

Mit dem oben genannten Planvorhaben möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Deichsicherungsplatzes schaffen, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch als Parkplatz von den Friesenhörn-Nordsee-Kliniken genutzt werden kann.

Die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 08. August 2018 Stellung zum Vorhaben genommen.

Die Mutter-Kind-Kurklinik ist für die weitere touristische Entwicklung des Nordseebades Dangast von großer Bedeutung. Wir begrüßen daher die Bestrebungen der Stadt Varel, dass die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken durch entsprechende Neufestsetzungen die Versorgung mit KFZ - Stellplätzen sicherstellen kann.

**2.**

Wir weisen darauf hin, dass im Jahr 2015 der Bebauungsplan 212 A (Deichhörn-Mitte) mit dem „Sonstigen Sondergebiet“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ festgesetzt wurde. Diese Ferienwohnungen sind ebenfalls wichtig für die touristische Entwicklung. Die o. g. Planung kann die Attraktivität der Ferienwohnungen beeinträchtigen. Wir gehen davon aus, dass die Planung mit den Betroffenen abgestimmt worden ist.

**3.**

Wir begrüßen, dass das Nordseebad Dangast die Durchführung eines Parkraumkonzepts anstrebt (vgl. Seite 42 im Dorferneuerungsplan). Wir regen an, diesen Ansatz zeitnah zu verfolgen.

**4.**

Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie um Zusendung der rechtskräftigen Planfassung als PDF.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 1.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel der Ansicht ist, dass die Neuanlage eines Deichsicherungsplatzes, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch von den Friesenhörn-Nordsee-Kliniken als Parkplatz genutzt wird, mit den Belangen der Ferienhausnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A verträglich gestaltet werden kann.

Hierzu soll in der Deichschutzzone entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung mit hochwachsenden Gräsern erfolgen. Außerhalb der Deichschutzzone wird ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

**zu 3.**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Erstellung eines Parkraumkonzeptes ist jedoch nicht Gegenstand der anstehenden Bauleitplanung.

**zu 4.**

Der Bitte wird gefolgt.

<p><b>Telekom Deutschland GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 25.10.2018</b></p> <p><b>1.</b> 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:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p><b>2.</b> Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b> Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 31.10.2018</b></p> <p><b>1.</b> 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.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.</p>

**Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 (Stand 12.11.2018)**

<p><b>Einwender A</b> <b>Stellungnahme vom 23.10.2018</b></p> <p><i>Die Stellungnahme des Einwenders bezieht sich in weiten Teilen auf den parallel in der 13. Änderung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61 B.</i></p> <p><i>Die entsprechenden Abwägungsvorschläge werden im dortigen Verfahren behandelt. Allerdings sind in der Stellungnahme auch Aspekte zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 214 enthalten. Daher werden diese Sachverhalte in der hier vorliegenden Abwägung behandelt.</i></p> <p>-----</p> <p>Die Firma AMJ Jever hat eine Änderung des Bebauungsplanes 61 b - Friesenhörn-Kliniken - in Dangast beantragt. Zu der 13. Bebauungsplanänderung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>1.</b> Die Firma AMJ hat seinerzeit zur Erweiterung der Friesenhörn-Kliniken in Dangast von der an den Investor Peters verkauften Grundstücksfläche (ehemals Kuranlage Deichhörn) einen Grundstücksstreifen von 7200 qm gekauft (120 Euro je qm). Diese Fläche sollte zur Sicherung des Standortes der Friesenhörn-Klinik in Dangast dienen, d.h. es sollte zur Bebauung von Einrichtungen zur künftigen Erweiterung der Klinik genutzt werden. Der Bebauungsplan 214 weist für die Erweiterung der Klinik drei Gebäude aus. Diese Gebäude dürften für die zukünftige Erweiterung der Klinik ausreichen.</p> <p>Die Klinik möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes 61 b erreichen, dass Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erhöht werden. Auch eine Aufstockung einzelner Gebäude ist vorgesehen. Die Gebäude können bei zweigeschossiger Bauweise eine Höhe von 11 m haben. Es handelt sich dann um eine massive Bebauung.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b> Die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B wird durchgeführt, da in den nächsten Jahren verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität im Bereich des vorhandenen Klinikstandortes vorgesehen sind. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Dazu soll das bestehende Baurecht soweit auf die städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden, dass die Klinik Planungssicherheit für die konkreten Baumaßnahmen erhält.</p> <p>Diese Entwicklung steht nicht im Gegensatz oder Konflikt zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 214, die andere Aspekte der Erweiterung und Anpassung der Klinik an die Erfordernisse des Gesundheitsmarktes beinhaltet.</p>
---	---

**noch Einwender A  
Stellungnahme vom 31.10.2018**

**2.**

Uns scheint die Begründung, der Kauf von 7200 qm Fläche seinerzeit zur Erweiterung der Klinik in Dangast nutzen zu wollen, heute nach der Beantragung der Änderung des Bebauungsplan 61 b, als vorgeschobenen Grund, Es ist offensichtlich, dass die angekauften Flächen für die Erweiterung der Klinik nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen. Sonst hätte man nicht eine massive (z. T. Erhöhung der Geschosse) Erweiterung der vorhandenen Gebäude in Aussicht genommen. Es ist zu erwarten, dass die drei neuen Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes 214 insgesamt verkauft oder als Ferienwohnungen genutzt werden sollen.

**3.**

Nach dem Durchführungsvertrag (§ 6) zum Bebauungsplan 214 ist die Erschließung des Geländes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Es ist festgelegt, dass die Erschließung über die Dauenser Straße, Stichstraße abzweigend vom Wendehammer, erfolgen soll. Für den Fall der Nachnutzung wird geregelt, dass alsdann eine Erschließung der herausgelösten Gebäude über eine noch herzustellende Straße Am Alten Deich erfolgt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 214 ist u. a. im Punkt 5.3 - verkehrliche Erschließung - folgendes ausgeführt: Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandortes empfiehlt der Gutachter, die Hauptzuwegung über den Ost-West-Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, vorzunehmen. Hierfür muss der vorhandene Weg auf mindestens 4,50 verbreitert werden. Weiter wird ausgeführt: Weiterhin wird empfohlen, die verkehrliche Anbindung über die Trasse Am Alten Deich nur dann zu realisieren, wenn auf dem Vorhabengelände von der Kliniknutzung abgekoppelte Ferienwohnungen entstehen. Der daraus resultierende Privatverkehr sollte dann die Kliniknutzung nicht belasten.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 2.**

Die durch den Bebauungsplan Nr. 214 vorbereitete Bebauung und Nutzung des durch die Klinik erworbenen Geländes passt in die städtebaulichen Überlegungen des Rates der Stadt Varel zur Entwicklung des Bereiches der ehemaligen Kuranlage Deichhörn (siehe dazu auch das sogenannte Eckwertepapier).

Ob die Bebauung und Nutzung nunmehr durch Ferienwohnungen erfolgt, die ganz oder teilweise dem freien Markt zur Verfügung stehen bzw. von der Klinik genutzt werden ist vor dem Hintergrund der Ziele dieses Entwicklungskonzeptes ohne Belang.

**zu 3.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung der Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 grundsätzlich über den Stichweg erfolgen soll, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine Vorbehaltsfestsetzung zur verkehrlichen Erschließung. Danach wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung Am Alten Deich dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräumlichkeiten) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird.

Somit bleibt die Art der verkehrlichen Anbindung weiterhin abhängig von den tatsächlich realisierten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214. Diese Herangehensweise wird seitens des Rates der Stadt Varel weiterhin als richtig eingestuft.

Der Rat der Stadt hat sich mit der Zuwegung zu dem Gelände ausführlich auseinandergesetzt und zwei mögliche Erschließungsvarianten im Bebauungsplan Nr. 214 geregelt. Unter den dort geregelten Rahmenbedingungen können die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten genutzt werden.

**noch Einwender A  
Stellungnahme vom 31.10.2018****noch 3.**

Aus diesen Formulierungen geht eindeutig hervor, dass das Gelände überwiegend der Erweiterung der Klinik dienen sollte. Von Seiten der Firma AMJ - Friesenhörn-Kliniken - ist inzwischen der Antrag (mit Planungsunterlagen) eingereicht worden, wie die spätere Erschließung des jetzigen Baugeländes über eine ausgebaute Wegeverbindung im Bereich des Alten Deiches ausgestaltet werden könnte. Auf eine Anbindung des Grundstücks über die Stichstraße wird nach dem Antrag verzichtet. Der gestellte Antrag ist für uns vollkommen unverständlich, zumal Herr Ewald von der Firma AMJ uns bei einer Besprechung des Bebauungsplanes 214 in unserem Hause, mitgeteilt hat, dass er die Erschließung über den Alten Deich nicht wolle, dass sei eine Vorgabe der Verwaltung der Stadt Varel. Die ganze Angelegenheit sieht nach einer Täuschung beim Kauf des Grundstücks von 7200 qm aus!

**4.**

Noch eine Anmerkung, im Falle der Verwirklichung des Antrages der Firma AMJ müsste eine Änderung des Bebauungsplanes 214 vom Rat beschlossen werden. Nach dem gültigen Bebauungsplan ist eindeutig festgelegt, dass die Erschließung des neuen Baugebietes über die Dauenser Straße und die vom Wendehammer abbiegende Stichstraße erfolgen soll. Wir beantragen schon heute, den Bebauungsplan 214 nicht zu ändern. Der seit 1977 bestehende Wanderweg darf auf keinen Fall auf einer Länge von 60 m als Erschließungsstraße umfunktionierte werden. Es handelt sich hier um eine sehr gut angenommene touristische Einrichtung. Profitieren von einer Änderung könnte nur der Investor.

**Abwägung der Stadt Varel****noch zu 3.**

Die vom Bürger A dargelegte Interpretation der vorstehenden Formulierungen kann seitens der Stadt Varel nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 214 regelt eindeutig die Nutzungsmöglichkeiten des von der AMJ erworbenen Geländes und - zusammen mit dem Durchführungsvertrag auch die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Erschließung.

Solange sich die Anträge und Absichten der Klinik in diesem Rahmen bewegen, kann aus Sicht der Stadt Varel nicht von einer Täuschung gesprochen. Insbesondere ist nicht richtig, dass die Stadtverwaltung Vorgaben zu den möglichen Erschließungsansätzen gemacht hat.

**zu 4.**

Seitens der Stadt wird eine Notwendigkeit zur künftigen Änderung des Bebauungsplans 214 nicht gesehen.

Allerdings ist über den genannten Antrag der Klinik aktuell in den zuständigen Fachausschüssen auch noch nicht abschließend beraten worden.

Dementsprechend wird über den vom Bürger angesprochenen Sachverhalt in den Ratsgremien noch beraten werden.