Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 212 A – Deichhörn Nord

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (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. Für die Abwägung vor dem Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 27.02.2015	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Straßenverkehr: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken. Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die nebenstehend angesprochenen potenziellen Rückstaus sind in Spitzenzeiten (Ferienzeiten Niedersachsen und NRW, Sonntag) bereits heute im Ort als Bestandssituation vorhanden. Das Verkehrsgutachten hat ebenso dargelegt, dass sich durch das geplante Gesamtvorhaben die Bestandssituation nicht wesentlich verschlechtert und die neuen Verkehre in den bestehenden Verkehrsraum zu integrieren sind. Die angesprochenen Maßnahmen zur Verkehrsregulierung sind Ergebnis der gesamtheitlichen Verkehrsuntersuchung für das bauliche Gesamtvorhaben in Dangast Deichhörn. Die Stadt Varel wird alle erforderlichen Maßnahmen in den jeweils zugeordneten städtebaulichen Planungen berücksichtigen und somit die Belange der Erschließungssituation ausreichend würdigen. Darüber hinausgehende organisatorische Maßnahmen zur Verkehrslenkung werden in den zugeordneten Genehmigungsverfahren geregelt.
		Fachbereich Umwelt: untere Abfallbehörde: Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung "Abfallwirtschaft"	
		Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des. Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um diesen Abschnitt ergänzt.
		Hinweis:	
		Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RASt 06 in Verbindung mit der BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Gemäß den städtebaulichen Zielen einer baulichen Entwicklung des gesamten Bereiches der Sandkuhle sowie der Kuranlage ist vorgesehen, eine Umfahrtmöglichkeit für die Müllfahrzeuge über den Platz südlich des Kursaals zu ermöglichen. Da dieser Verkehrsraum räumlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist, wird er nicht dargestellt. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A dargestellte Verkehrsfläche ist für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeigen ausreichend dimensioniert. Die ergänzende Detaillierung der Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Begründung wird um die Beschreibung dieser verkehrlichen Besonderheit ergänzt
		Die hier vorliegenden Straßenabmessungen, insbesondere die der Wendekreise sind nicht ganz ausreichend. Es fehlen Freihalteräume von mindestens 1,0 m, die von den Fahrzeugüberhängen überfahren werden können. In diesen Bereichen kann z.B. ein Fußweg angelegt werden.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und geprüft. Gemäß der Erschließungsplanung ist im Gesamtkonzept kein Wendehammer für diesen ersten Bauabschnitt vorgesehen, da die Müllwagen über den Platz an der Kuranlage in die Runde fahren können. Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist diese Plansituation so nicht dargestellt, wird aber redaktionell in die Begründung ergänzt. Die Straßentrasse als solche ist ausreichend dimensioniert alle Versorgungsverkehre aufzunehmen. In der weiteren Entwurfsplanung wird dies weiter ausdifferenziert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen. Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen, bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Wie bereits beschrieben, ist die Anlage eines Wendehammers im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Entsorgungsfahrzeuge über die Planstraße und den Platz am heutigen Kursaal an die Straße/Weg Am Alten Deich anbinden können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Weitergabe dieses Hinweises ist aufgrund der vorgemachten Aussagen zur weiteren Erschließungsplanung nicht erforderlich.
		Untere Immissionsschutzbehörde: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Vorschläge aus Kapitel 6 des schalltechnischen Gutachtens (Projektnummer: 2444-14-e-hi vom 30.01.2015) sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nachträgliche Auflagen und Anordnungen bezüglich des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die nebenstehend genannten Vorschläge aus Kapitel 6 des schalltechnischen Gutachtens werden im jeweils entsprechenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt und planerisch gesichert. Das Gutachten hat das Gesamtvorhaben betrachtet mit dem Ergebnis textlicher Festsetzungen für den Gesamtbereich. Für den Bebauungsplan Nr. 212A wurden keine zu berücksichtigenden Lärmschutzmaßnahmen ermittelt, da sich die benötigten Schalldämmwerte für die Lärmpegelbereiche I und II bereits mit den bautechnischen Grundlagen baulicher Anlagen erreichen lassen. Die beschriebenen Auflagen für die Nutzung gewerblicher Anlagen werden dem Bauleitplanverfahren zugeordnet, die die Gebäudegruppe des Kursaals beinhalten. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A wird sich der Investor und Eigentümer des Kursaalgebäudes verpflichten, das künftige Emissionsverhalten der gastronomischen Nutzung an den Schutzanspruch des neu geplanten Gebäudes anzupassen.
		Aus Sicht der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Untere Naturschutzbehörde: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Das Kompensationsdefizit von 8.925 Werteinheiten ist auf einer externen Fläche durchzuführen. Eine abschließende Regelung hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen. Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich auch keine Bedenken. Die Eingriffsbilanzierung und die Art und Weise der Kompensation ist in den verbindlichen Bebauungsplan abzuarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche und die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden zum Entwurfsstand in den Planunterlagen dargelegt. Die Kompensation soll auf einer Fläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor umgesetzt werden. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger, vor Satzungsbeschluss. Die Stellungnahme bezieht sich auf die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und wird für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A bereits umgesetzt.
		Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen und Personal: Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung: Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

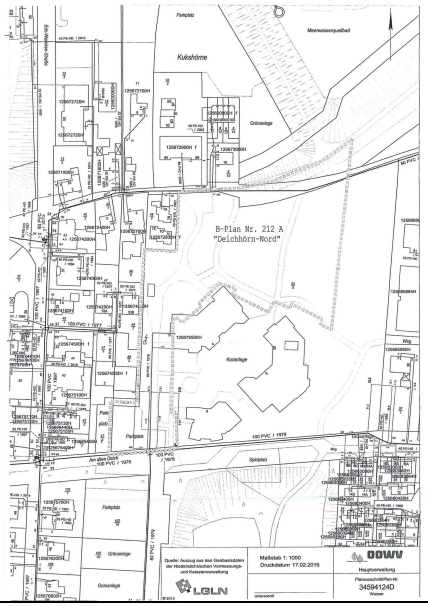
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	II. Oldenburgischer Deichband Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 26.02.2015	Der II. Oldenburgische Deichband hat die o. g. Planunterlagen erhalten und nimmt dazu wie folgt Stellung: Der II. Oldenburgische Deichband hat gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bzw. gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, wenn das Vorhaben nicht weiter als maximal 20 m an den Deich heranreicht und sich die Bebauung auf den im Plan dargestellten Umfang beschränkt. Dieses wurde auch schon so im Vorfeld mit dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde abgestimmt und in der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone vom 13.01.2015 festgelegt. Die Hinweise und Auflagen aus dieser Ausnahmegenehmigung sind unbedingt einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um einen Vorhabenbezogenen, d.h. eng mit dem Vorhaben abgestimmten Bauleitplan, der das Vorhaben sehr genau in Baurecht umsetzt. Dabei werden die Vorgaben der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wie gefordert in vollem Umfang berücksichtigt. Änderungen der Vorhabenplanung, die die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung betreffen, sind nicht vorgesehen.

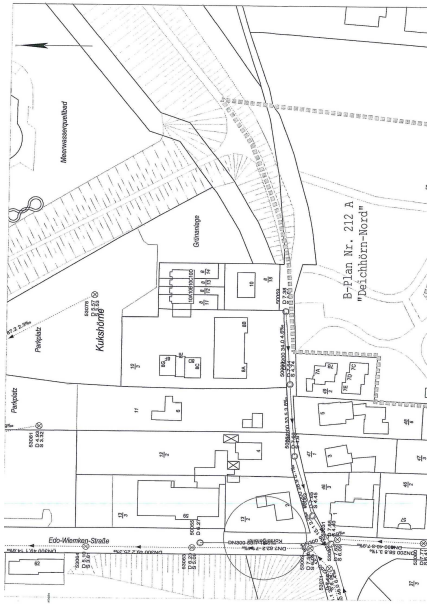
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 02.03.2015	Wir haben den o. g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte: 1. Trinkwasser 2. Abwasser	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.
		1. Trinkwasser	
		Im Bereich des Bebauungsgebiets befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	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 A enthalten einen entsprechenden Planhinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen und das erforderliche Abstimmungserfordernis mit den Versorgungsträgern.
		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.
		Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB WasserV und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
		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 gemäß DIN 1998 Punkt 5 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die angegebenen Leitungstrassen werden durch die Bebauungsplanung nicht mit hochbaulichen Anlagen überplant; eine Sicherung der Leitungstrassen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist demnach nicht erforderlich. Alle erforderlichen Abstimmungsgespräche werden im Zuge der Genehmigungsplanung frühzeitig mit dem Versorgungsträger geführt.
		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 der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts 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 DIN-Normen werden im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung OOWV	Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebiets endgültig gepflastert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.
		Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebiets eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Belange des Brandschutzes werden in die Begründung ergänzt. Der Investor wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, für einen ausreichenden Grundschutz durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

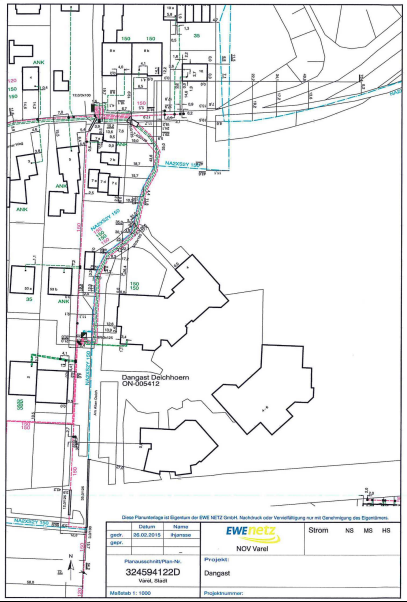
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung OOWV	2. Abwasser A. Schmutzwasser	
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die nebenstehend genannten Hinweise werden im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages berücksichtigt.
		Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.	
		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/Gemeinde 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 berücksichtigt.
		B. Oberflächenwasser	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann.	Im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Antrages werden alle relevanten Details, die für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich sein werden, geregelt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung OOWV	Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt. Darum müssen zwei Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum einen, ob eventuell ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, zum anderen die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.	Gemäß den, mit dem OOWV abgestimmten, Entwurfsunterlagen zur Entwässerungsplanung ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung über eine Versickerung auf dem Gelände abzuleiten. Die unter dem Oberboden, über dem Grundwasserspiegel, anstehenden Sande sind für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet. Das Oberflächenwasser der Gebäude wird über eine Muldenversickerung abgeleitet. Die Mulden werden vorzugsweise nördlich der Bebauung angeordnet. Die Parkplätze werden aus Rasengittersteinen hergestellt, so dass hier kaum Regenwasser zum Abfluss kommt. Das Oberflächenwasser der Straßen wird ebenfalls über Mulden oder an Stellen mit Schluffeinlagungen mittels Rigolen versickert.
		Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen. 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/Gemeinde durchgeführt werden. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt/Gemeinde, um folgende Punkte: - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - Anfallende Abwassermengen zu klären.	Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist Gegenstand eines gesonderten wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein begleitender Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geschlossen, der alle relevanten Erschließungsdetails rechtlich absichert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 044619810211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten. Anlagen: 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche werden rechtzeitig vor Baubeginn geführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung OOWV		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel 17.02.2015	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des BP Nr. 212 A -Deichhörn Nord. In dem Plangebiet befinden sich 20-kV und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen befinden sich im Baufeld der neuen Häuser. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen , wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. Für die Anpassung benötigen wir eine ca. Bauzeit von 20 Wochen. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH fest zu legen. Anlagen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Leitungsträger werden frühzeitig in die Planung eingebunden und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt. Leitungstrassen, die einer Bebauung im Wege stehen, müssen auf Kosten des Investors verlegt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche werden mit den Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn geführt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung EWE Netz GmbH		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Niedersächsischer Heimatbund e. V. An der Börse 5-6 30159 Hannover 05.03.2015	Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen, wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung.	
		Unsere nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nicht nur auf die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan Nr. 212 A, sondern auch auf den sich südlich anschließenden Bereich der Sandkuhle, auf den sich bereits die 23. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht - auf diesen allerdings nur, wenn sich bezüglich des dafür noch aufzustellenden Bebauungsplans keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Aussagen in der 23. Änderung des FNP ergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zu den Planunterlagen zum B-Plan Nr. 212 A haben wir keine wesentlichen Einwändungen vorzubringen, da es sich hier um den ökologisch nicht so hochwertigen Bereich handelt. Der errechnete Kompensationsbedarf von 0,8 ha sollte mit der für den südlichen Bereich der Sandkuhle zu errechnenden externen (!) Kompensationsfläche gebündelt werden, da dort ein schwerwiegender Eingriff, erfolgen soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung bezüglich der Bündelung der Kompensationsflächen wird nicht gefolgt. Zwar stehen die Kompensationsflächen für den Bereich der Sandkuhle derzeit noch nicht fest und werden abschließend auch im Rahmen des dortigen Bebauungsplan-Verfahrens geregelt. Allerdings wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen, die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A einhergehen, eine Ausgleichsfläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor vorgesehen. Die entsprechenden Angaben werden in der Entwurfsfassung der Planunterlagen dargelegt. Die Flächen, die dem Vorhabenträger dort für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, sind hinsichtlich der Größe, der standörtlichen Gegebenheiten und der Entfernung zum Eingriffsraum nicht geeignet, auch die Eingriffsfolgen für eine Bebauung der Sandkuhle zu kompensieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der besonderen ökologischen Qualitäten im Bereich der Sandkuhle sowie der dort in den Blick zu nehmenden artenschutzrechtlichen Belange höhere räumlich-funktionale Anforderungen an die Ausgleichmaßnahmen für die Sandkuhle bestehen als für die Kompensation zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 212A.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Niedersächsischer Heimatbund e. V.	Bezüglich der beabsichtigten Bebauung der Sandkuhle und der sie umgebenden Areale stellten wir einen auf dieser Fläche nicht ausgleichbaren Eingriff fest, der nur über eine hochwertige externe Kompensation ersetzt werden kann. Diese Kompensationsfläche sollte die gleichen Strukturen enthalten, wie jene, die durch die Realisierung der Planung verlorengehen, also. Gewässer, Gehölze und sonnenexponierte Hangbereiche. Außerdem sollte die Kompensation möglichst im nächsten Umfeld des. betroffenen Bereichs liegen, um den Individuen möglichst zeitnah einen Ersatzlebensraum zur Verfügung zu stellen. Ferner sind dabei die in den erarbeiteten diversen Fachbeiträgen aufgezeigten Erläuterungen zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist deshalb für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Landesverband des Nds. Deutschen Gebirgs- und Wandervereins e. V. Ulrich Apel Harlinger Weg 8 26441 Jever 21.02.2015	Für den Landesverband des Nds. Deutschen Gebirgs- und Wandervereins e. V. gestatte ich mir die folgenden Anmerkungen: Der Kardinalfehler in dieser Angelegenheit ist die Veräußerung des Kurparks an den oder die Erwerber der Investoren. Damit hat man einmal die gegebenen natürlichen, geologischen Gegebenheiten – Dangast ist im hiesigen Bereich einer der wenigen Orte, die mit der Geest direkt an den Meeresstrand angrenzen – was dazu führt, dass sich an diesen auch unmittelbar Gehölzstrukturen (der Kurpark) anschließen – nicht beachtet, zum anderen hat man mit dem Verkauf die Begehrlichkeit und die Erwartungshaltung der Erwerber und Investoren geweckt. Entsprechend sind jetzt die Pläne ausgefallen. In den einstmals idyllischen Ort, der bekannte Künstler angezogen hat – sich heute noch auf diese zu berufen, muss man angesichts dessen, was sich in Dangast an Negativen getan hat, als unredlich empfinden, denn sie würden sich dort heute nicht mehr ansiedeln – sollen jetzt in das Zentrum Tourismuskasernen hineingeklotzt werden. Dass man die Giebel etwas auflockert, kann über diese Tatsache nicht hinwegtäuschen. Hinzu kommt, dass wegen der großen Anzahl von Wohnungen rd. 190 PKW – Stellplätze geschaffen werden sollen, was zur Folge hat, dass in dem durch den Verkehr ohnehin überlasteten Ort mit seinen für ihn typischen und den Reiz des Ländlichen ausmachenden schmalen Straßen, noch mehr Kraftfahrzeuge hereingeholt werden. Es bleibt auch zweifelhaft, ob durch die geplante Maßnahme der Tourismus tatsächlich gefördert wird, denn die Zerstörung des Erscheinungsbildes des Ortes durch massentouristische Einrichtungen könnte auch abschreckend wirken.	Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung (23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A) wurden auf Grundlage eines politischen Grundsatzbeschlusses für eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Sandkuhle in Varel Dangast aufgestellt. Der Vorhabenträger hat auf Grundlage eines zu berücksichtigenden Eckwertepapiers eine städtebauliche Entwicklung vorgestellt, die hinter der gemäß Eckwertepapier möglichen baulichen Verdichtung zurückbleibt und zudem das Ziel hat eine touristische Weiterentwicklung in Dangast zu fördern. Ein weiteres Ziel der Veräußerung dieser städtischen Fläche war auch die Verringerung des finanziellen Defizites des Eigenbetriebes der Kurverwaltung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden über umfangreiche Gutachten im Bereich Natur und Landschaft, Verkehr und Immissionsschutz die zu beachtenden Grundlagen ermittelt, um die betroffenen Belange im Zuge dieser baulichen Weiterentwicklung adäquat zu berücksichtigen. Die geplante bauliche Entwicklung steht unter dem Ziel einer modernen und verträglichen touristischen Weiterentwicklung des Ortes Dangast. Die Bebauung wird in zeitlich abgestimmten Bauabschnitten erfolgen und gemäß der Vorhabenplanung nicht als massentouristische Einrichtung sondern in kleineren Einheiten erfolgen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Landesverband des Nds. Deutschen Gebirgs- und Wandervereins e. V.	Nicht überraschend ist für mich, nachdem ich einige Projekte in Varel miterlebt habe, die einen Naturfreund keinesfalls begeistern können, dass Überlegungen angestellt werden, in den geschützten Landschaftsteil des Gebietes einzugreifen; den Teich, der eine Vielzahl von Lurchen und deren Nachwuchs beherbergt. Wegen der Ausräumung der Landschaft gelten gerade diese Tiere allgemein als stark gefährdet, so dass gerade das Gebiet auf jeden Fall erhalten bleiben muss. Meine Stellungnahme in Kurzfassung: Die Gebäude sollten abgespeckt und der Teich erhalten werden.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass die systematischen Erfassungen der Lurche im Bereich der Sandkuhle Vorkommen der Erdkröte, des Grasfrosches und des Teichfrosches festgestellt haben. Diese Arten sind in Niedersachsen nicht gefährdet. Dennoch kommt dem Gewässer – insbesondere aufgrund der individuenreichen Laichpopulation der Erdkröte eine besondere Bedeutung als Amphibienlebensraum zu. Inwieweit das Gewässer erhalten bleibt und inwieweit die Beeinträchtigungen von Amphibienlebensräumen durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren sind, wird künftig im Rahmen eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens für den Bereich der Sandkuhle zu klären sein. Die derzeitige Konzeption für das Gesamtvorhaben sieht einen weitgehenden Erhalt des Gewässers vor.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	NLD Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 11.03.2015	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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück 16.03.2015	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 Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.	Die nebenstehenden Hinweise zur telekommunikationsgebundenen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Baudurchführung berücksichtigt.
		Das neue Sondergebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.	
		Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6550, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweise zum Umgang mit den Versorgungsleitungen im Plangebiet und die erforderlichen Abstimmungsbespräche mit den Versorgungsträgern.
		Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 25.02.2015
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Schreiben vom 19.02.2015
3. AVACON AG, Schreiben vom 17.02.2015
4. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 17.02.2015
5. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 09.02.2015
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 04.03.2015
7. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer, Schreiben vom 10.03.2015

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Waltraud Blanke Kukshörner Weg 3 26316 Varel 06.03.2015	Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 212 A wurde die Verkehrsfläche des Kukshörner Weges nicht dargestellt. Dies betrifft insbesondere den Wendehammer am Ende des Kukshörner Weges. Der Wendehammer im Kukshörner Weg sollte jedoch erhalten bleiben, um die Wendemöglichkeit der Müllabfuhr zu gewährleisten. Außerdem sollte der Kukshörner Weg in seiner gesamten Länge festgeschrieben werden, da dieser Weg schon seit Jahrzehnten besteht und genutzt wird. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (und der weiteren Pläne) ist aufgrund der umfangreichen Bebauung mit einer langanhaltenden Lärmbelästigung meiner Gäste durch Baulärm zu rechnen. Dies bedeutet für meine Gäste, die in Dangast Erholung suchen, eine große Beeinträchtigung ihres Urlaubs. Um diese zu minimieren, sollten zumindest die Zeiten für die Bautätigkeit festgeschrieben werden. Grundsätzlich wäre dieses keine Regelung eines Bebauungsplanes, da es sich jedoch hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann eine solche Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Im Interesse des Tourismus möchte ich Sie deshalb bitten, die Bauzeiten von montags bis freitags auf 08:00 -17:00 Uhr zu begrenzen sowie samstags und sonntags die Bautätigkeiten gänzlich auszuschließen. Hiermit würde die Belästigung meiner, bzw. aller Gäste zumindest reduziert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um die Darstellung des Kukshörner Weg im Geltungsbereich ergänzt. Hinsichtlich des Wendehammers wird der Geltungsbereich korrigiert, da dieser Wendehammer im Bestand vorhanden ist und seitens der Stadt kein Erfordernis der erneuten planerischen Festsetzung mehr gesehen wird. Die Festsetzung des Kukshörner Weges als Wegeverbindung verdeutlicht die städtebauliche Zielsetzung der Bereitstellung und Offenhaltung des Plangebietes auch für die allgemeine Bevölkerung. Der Hinweis zu den Einschränkungen der Bauzeiten wird zur Kenntnis genommen und geprüft. In Rücksprache mit dem Landkreis Friesland ist die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte gemäß der folgenden Vorschrift sicherzustellen. Maßgeblich für die Regelung der Bauzeiten ist die: Regelung der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 „Baumaschinen gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung“ finden. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr. Die Festlegung der Immissionsrichtwerte erfolgt der Gebietstypik des Bebauungsplanes. Ergänzend können die Vorschriften der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV)2. BimschV berücksichtigt werden. Die Vorgaben zur Bauzeitenregelung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Matthias Blanke Edo-Wiemken-Str. 53 B 2636 Varel 06.03.2015	Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 212 A wurde die Verkehrsfläche des Kukshörner Weges nicht dargestellt. Dies betrifft insbesondere den Wendehammer am Ende des Kukshörner Weges. Die Darstellung der Verkehrsfläche in ausreichender Größe ist erforderlich, um die Müllabfuhr weiter zu gewährleisten. Des Weiteren sollte auch der bislang gesperrte Teil des Kukshörner Weges als Verkehrsfläche dargestellt werden, um die Benutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer weiter sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um die Darstellung des Kukshörner Weg im Geltungsbereich ergänzt. Hinsichtlich des Wendehammers wird der Geltungsbereich korrigiert, da diese Verkehrsfläche im Bestand vorhanden ist und seitens der Stadt kein Erfordernis der erneuten planerischen Festsetzung mehr gesehen wird. Die Festsetzung des Kukshörner Weges als Wegeverbindung verdeutlicht die städtebauliche Zielsetzung der Bereitstellung und Offenhaltung des Plangebietes auch für die allgemeine Bevölkerung.
		Im Bereich der Privatstraße sollte im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt werden, dass die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) diesen Weg weiterhin benutzen kann, so dass eine Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung gewährleistet bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag wird die auch als städtebauliches Planungsziel formulierte Durchgängigkeit des Plangebietes beinhalten.
		Ansonsten möchte ich darum bitten, dass die Privatstraße durch geeignete Maßnahmen nur für den PKW-Verkehr zu den anliegenden Wohnungen zugelassen wird, um die Lärmbelästigung durch den zusätzlichen Verkehr für die bestehende Bebauung zu reduzieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung werden Vorgaben zur Steuerung der Verkehre im Plangebiet getroffen. Eine Durchgängigkeit der Privatstraße ist ausschließlich für die Grundstücksanwohner der Häuser 1 bis 5, bzw. die Müllabfuhr sowie den fußläufigen Verkehr vorgesehen. Die Ver- und Entsorgungsfahrten eines gastronomischen Betriebes südlich des Bebauungsplanes Nr. 212 A wird nicht über die Planstraße erfolgen.
		Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wäre die Einrichtung eines Grünstreifens wünschenswert, um eine Abgrenzung der Stellplatzflächen zu den bestehenden Gärten zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt. Zur räumlichen Abgrenzung der Stellplätze ist eine Begrünung in Form einer Hecke oder begrünten Wand denkbar. Diese Regelung kann in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Blanke	Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (und der weiteren Pläne) ist aufgrund der umfangreichen Bebauung mit einer langanhaltenden Lärmbelästigung der Anwohner durch Baulärm zu rechnen. Um dieses zu minimieren, wäre es wünschenswert, wenn 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 von montags bis freitags auf 07:00 - 18:00 Uhr begrenzt sowie samstags und sonntags gänzlich ausgeschlossen werden. Hiermit würde die Belästigung der Anwohner zumindest reduziert werden.	Der Hinweis zu den Einschränkungen der Bauzeiten wird zur Kenntnis genommen und geprüft. In Rücksprache mit dem Landkreis Friesland ist die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte gemäß der folgenden Vorschrift sicherzustellen. Maßgeblich für die Regelung der Bauzeiten ist die: Regelung der „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 „Baumaschinen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden“. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr. Die Festlegung der Immissionsrichtwerte erfolgt der Gebietstypik des Bebauungsplanes. Ergänzend können die Vorschriften der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) berücksichtigt werden.
		Des Weiteren schlage ich vor, ein Beweissicherungsverfahren für mein Gebäude durchzuführen, da ein geplanter Baukörper bis auf wenige Meter an mein Gebäude heranrückt. Auf diese Weise können spätere Streitigkeiten vermieden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. In Abstimmung mit der Stadt Varel wird der Investor ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren veranlassen.
		Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass mit dem Verkauf und der Bebauung der Kuranlage ein Spielplatz für Kinder (im östlichen Dangast) vernichtet wird. Mit dem Neubau des Spielplatzes am Dangast Quellbad wurde eine ausreichende Kompensation geschaffen. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass dieser Spielplatz auch zukünftig den Dangaster Kindern (sowie Eltern und Freunden) zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung steht, da es sich um den einzigen öffentlichen Spielplatz östlich der Edo-Wiemken-Straße handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtplanung für das Bauvorhaben Kuranlage ehemalige Sandkuhle berücksichtigt in einem späteren Abschnitt entsprechende Freiflächen für das Kinderspiel. Seitens der Stadt Varel ist es nicht vorgesehen, den Spielplatz am Quellbad der öffentlichen Nutzung zu entziehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	C. Twenhoefel 15.01.2015	Einspruch Bebauung der Sandkuhle Dangast Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde. Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.
4	Dr. Peter Beyersdorff Hummenser Str. 3 26316 Varel-Dangast Eingang: 10.12.2014	Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde. Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.
5	Heide Krampen-Robbert Sielstraße 5a 26316 Varel 08.12.2014	Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Krampen-Robbert	Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier-und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen.	In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.
6	Werner Vogel Kuckucksweg 15 26316 Varel 15.12.2014	Herr Klaus Scholz hat seinen Einspruch gegen die geplante Bebauung des Dangaster Kurparks bei Ihrer Behörde eingereicht. Ich möchte mich diesem Einspruch, der mir in Kopie vorliegt, anschließen. Während des vergangenen Frühjahres habe ich die Natur im Umfeld der Kuranlage Deichhörn einschließlich des Teichs in der sog. Sandkuhle beobachtet und teilweise photographisch dokumentiert. Das entsprechende Bildmaterial stelle ich Ihnen bei Bedarf gerne zur Verfügung. Selbst meine laienhafte Beobachtung bestärkte mich in der Überzeugung, dass es sich bei dem Kurpark mit seinem Teich um ein unbedingt schützenswertes Biotop handelt, dessen Bedeutung von den städtischen Planern offenbar übersehen oder falsch eingeschätzt wird. Städtisches Ziel ist offensichtlich die uneingeschränkte und schnelle Umsetzung des sog. Taddigs-Konzeptes, demgemäß dem neuen Besitzer des Parks dessen uneingeschränkte bauliche Nutzung genehmigt werden soll.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Seitens Herrn K. Scholz liegen der Stadt Varel verschiedene Eingaben vor; davon ist bisher keine im Rahmen des regulären Bauleitplanverfahrens erfolgt. Insofern ist der Eingabe nicht eindeutig zu entnehmen, welche Eingabe in Bezug genommen wird. Inhaltlich werden die vorgebrachten Argumente, die sich im Wesentlichen auf den Bereich der Sandkuhle und damit nicht auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A beziehen, im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans in die Abwägung und Umweltprüfung eingestellt. Die Stadt Varel ist sich der ökologischen Qualitäten des beplanten Bereiches sehr wohl bewusst. Sie hat im Vorfeld der Planung umfangreiche Kartierarbeiten zur Erfassung der Biotoptypen und der Tierwelt in Auftrag gegeben, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren als Abwägungsmaterial Berücksichtigung finden. Allerdings sind aus den durchgeführten Erfassungen zwar eine Reihe wertgebender Vorkommen – insbesondere in dem Bereich der Sandkuhle – bekannt, jedoch keine zwingend planungshindernden Konflikte ableitbar. Die Stadt Varel schöpft unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen hier ihren Abwägungsspielraum aus und sieht eine bauliche Entwicklung für den Kurpark vor. Allerdings werden sehr wohl Einschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen getroffen, die über die Festsetzungen der jeweiligen vorhabenbezogenen Bebauungspläne sowie flankierend über städtebauliche Verträge geregelt werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Vogel	Die Planung des Investors bezieht sich zunächst auf den nördlichen, deichnahen Bereich des Areals und die Kuranlage Deichhörn. Hier soll womöglich in Etappen die Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne nach dem sog. 'Verkürzten Verfahren" - unter Umgehung einer UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) - erfolgen. Die möglicherweise erfolgreiche Anwendung eines solchen Eilverfahrens im ökologisch weniger sensitiven Bereichen des Areals könnte eine präjudizierende Wirkung auf die weiteren Planungsabschnitte ausüben. Auch dieser Gefahr möchte ich durch meinen Einspruch begegnen.	Die vorgebrachten Befürchtungen werden seitens der Stadt nicht geteilt. Sowohl für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A wird ein vollumfängliches Bauleitplanverfahren durchgeführt. Es ist nicht etwa ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB vorgesehen. Im Rahmen der Verfahren werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung vollumfänglich und in Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen geprüft. Die Ergebnisse werden jeweils im Umweltbericht dokumentiert und sind somit Bestandteil der Planbegründungen. Im Rahmen der für Bauleitplanverfahren vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung können die Bürger hierzu weitere Anregungen und Bedenken äußern.
		Nach Auskunft von Experten steht der Teich des Kurparks als eindrucksvolles Amphibienbiotop per se unter Schutz. Diesen Schutzanspruch besitzt nach Ansicht der Fachleute aber auch das Umfeld des Teichs. Herr Scholz hat einige der dort vorgefundenen, per Naturschutzgesetz geschützten Pflanzen- und Tierarten aufgeführt, deren Schutzanspruch nicht bestritten werden kann.	Die Eingabe ist insofern korrekt, als das in der Sandkuhle vorhandene naturnahe Stillgewässer einschließlich Röhrichtzone, welches auch als Laichbiotop der Amphibien dient, die Qualitäten eines gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops aufweist. Hier wird voraussichtlich eine Ausnahme vom Biotopschutz in Anspruch genommen werden. Dies setzt die Herstellung eines funktional gleichartigen Gewässers in räumlicher Nähe voraus. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist dies grundsätzlich möglich. Eine Detailregelung wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung für den Bereich der Sandkuhle erfolgen, einschließlich der Festlegung und Sicherung der entsprechenden Maßnahmen zur Herstellung eines geeigneten Ausgleichsgewässers. Im Hinblick auf die im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind der Stadt bisher keine Auswirkungen der Planung ersichtlich, die nicht im Rahmen der naturschutzgesetzlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz einer Konfliktlösung zugeführt werden können.
		Die BI Dangast beabsichtigt, in Absprache mit der Universität Oldenburg, ein Gutachten über Flora und Fauna des Teiches und seines Umfeldes erstellen zu lassen, das auf einer mehrwöchigen Beobachtung des Areals während der Laichzeit der Amphibien und der Wachstumsphase des kommenden Frühjahrs beruhen wird. Eine derartige Expertise hätte m.E. die Stadt Varel vor Verkauf des Areals dringend erstellen lassen müssen, da sie über die Durchführbarkeit der städtischen Pläne Aufschluss gegeben hätte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es steht der BI Dangast frei, zusätzliche Gutachten über Flora und Fauna des Teiches und seines Umfeldes erstellen zu lassen und als zusätzliche Informationen in die Bauleitplanverfahren einzubringen. Die Stadt Varel hat im Vorfeld der Planung umfangreiche Erfassungen zum aktuellen Zustand von Flora und Fauna durchführen lassen. Hieraus sind keine unlösbaren Konflikte erkennbar, die die Durchführbarkeit der Planung grundsätzlich hindern würden.
		Als Bürger, dem der Naturschutz in unserer bauwütigen und tendenziell naturfeindlichen Stadt ein echtes Anliegen ist, bitte ich Sie dringend, Ihrer Aufgabe als Wächter der Naturschutzbelange im Falle Dangast gewissenhaft nachzukommen.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Varel wird im Rahmen der Beschlussfassung über die Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes wie auch die übrigen relevanten Belange mit der gebotenen Sorgfalt in die Abwägungsentscheidung einstellen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Anka Clemens-Wölbena Kleine Str. 7d 26345 Bockhorn 13.12.2014	Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde. Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.
8	Albert Schmoll Dauenser Str. 42 26316 Dangast 13.12.2014	Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde. Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Dirk Janßen Bordumer Str. 5 26316 Varel-Dangast Eingang beim LK Friesland 28.11.2014	Ich erhebe vorzeitig und vorsorglich Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast. Eine Bebauung zerstört ein einzigartiges Biotop mit geschützten Tier- und Pflanzenarten. In der Sandkuhle leben zur Zeit z.B. Abendsegler und Kreuzkröte. Auch das schwimmende Froschkraut ist zu finden. Falls sie meinen Einspruch aus formellen Gründen nicht annehmen können, bitte ich um Mitteilung der Formalien, die ich einzuhalten habe.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.
10	Auguste Schmiedtke Auf der Gast 38 A 26316 Varel (Dangast) 29.11.2014	Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde. Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FEH-Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen. Diese sind nachweislich im Biotop der Sandkuhle ansässig und müssen geschützt werden.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Gabi Beyersdorff Humunser Str. 3 26316 Varel-Dangast 05.12.2014	Hiermit erhebe ich vorzeitig Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf den Bereich der Sandkuhle und ist somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht von Belang. Eine Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans.
		Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG §44 Abs. 1 und 2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Davon sind verschiedene Fledermausarten wie z.B. der Abendsegler, Krötenarten wie z.B. die Kreuzkröte, Wildbienen, Eulen und Pflanzenarten wie das schwimmende Froschkraut betroffen.	In den Planunterlagen wird das Ergebnis der vorausschauenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dargelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ersichtlich, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt wurden. Der Abendsegler nutzt das Gebiet als Nahrungsraum, es stellt jedoch kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar. Quartiere dieser Art wurden weder bei den Detektorerfassungen noch bei einer Überprüfung der Baumhöhlen festgestellt.
		Des Weiteren füge ich der Behörde meinen Leserbrief , in der NWZ vom 15.11.2014, bei: Leserbrief:	
		Da wir in Dangast kein Leitbild haben für unsere gegenwärtige und zukünftige Ausrichtung, gerät alles ganz schnell aus den Fugen. Denn die systematische Tendenz von Wirtschaft und Politik zeigt auf größer, mehr und höher, und das in rasantem Tempo. Das weiß ein jeder, das sieht ein jeder und das spürt ein jeder.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung ist Grundlage eines politischen Beschlusses der Stadt Varel zur Weiterentwicklung der besitzeigenen Flächen des Eigenbetriebes der Kurverwaltung. Der Stadt Varel ist die Bedeutung der Freifläche am Kursaal durchaus bewusst und hat über mehrere Veranstaltungen die Öffentlichkeit am Planungsprozess bereits vor Aufstellungsbeschluss über die Bauleitplanung beteiligt.
		Unser Dorf soll mit Kleinstadtarchitektur verbaut werden. Es wird auf dem Reißbrett neukonstruiert und dann per verharmlosenden Hochglanzdarstellungen schmackhaft gemacht. Der Verlust aber wird nie erwähnt. die hohe Rechnung wird ja erst am Ende von uns allen bezahlt. Dies ist nämlich das unwiederbringliche Verschwinden des letzten innerdörflichen freien Raumes, die Verbauung auch der Sandkuhle. Diejenigen, welche es unmittelbar betrifft, werden nicht gefragt. Dies provoziert den Konflikt zwischen Parteiendemokratie und Bürgerdemokratie.	Die nebenstehend genannte „letzte innerdörfliche freie Fläche“ wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt. Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Arten der baulichen Verdichtung vor, die Bezug zur Lage am Deich nehmen. So ist entsprechend der Bebauungsstrukturen in den Nachbarbereichen eine höhere Bebauung entlang der favorisierten Deichkante vorgesehen. Dies trägt insbesondere der touristischen Ausrichtung des Vorhabens Rechnung. In Richtung Süden ist die Bebauung mit im Wesentlichen Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen vorgesehen, welche für den ländlichen bzw. dörflichen raum eine angemessene und typische Bauform darstellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Fortsetzung Beyersdorff	Zu begrüßen ist deshalb, der Vorschlag, eine Bürgerbefragung für ein weiteres, diesmal landwirtschaftliches, Großprojekt zu beantragen.	Dieser dörfliche Freiraum wird in der Form zugunsten anderer Formen des Freiraumes verändert. Das Gestaltkonzept sieht neben Wasserflächen auch Spielbereiche vor, die bereits heute im Plangebiet vorhanden sind. Das städtebauliche Ziel dieser Planung und des Vorhabens ist aber insbesondere eine Durchgängigkeit des Plangebietes für die Fußgänger und nicht motorisierten Nutzergruppen. Im Rahmen der kommunalen Abwägung werden alle planungsrelevanten Belange bei der Planung berücksichtigt und miteinander und gegeneinander abgewogen. Eine im vorhinein besondere Wichtung zugunsten bestimmter Belange wäre abwägungsfehlerhaft und nicht Ziel der Stadt Varel. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12	Wolfgang Wilts Kiebitzweg 20 26316 Varel 05.03.2015	Der o.g. Vorentwurf weist ein Baugebiet innerhalb der deichrechtlichen Verbotszone nach § 16 Abs. 1 Satz 1 NDG aus. Der Wortlaut dieser Bestimmung lautet: **„Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden."** In der Begründung zum Nieders. Deichgesetz (4. Wahlperiode - Landtagsdrucksache Nr. 541, Seite 2885) wird auf die stark einschränkende Bestimmung für die Benutzung dieses Bereiches landseitig vom Deich und auf die Ähnlichkeit der Regelung mit dem Bauverbot an Bundesfernstraßen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz hingewiesen. Sie beinhalte hier wie dort eine Beschränkung innerhalb der Sozialgebundenheit des Eigentums. Weiter wird in der Begründung ausgeführt: **„Das Recht des Eigentümers solcher Randstreifen wird nicht eigentlich beeinträchtigt, wenn ihm für die Zukunft eine noch nicht verwirklichte Verwendungsart endgültig untersagt wird".**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wird in frühzeitiger Abstimmung mit allen Behörden, auch der Unteren Deichbehörde, Landkreis Friesland sowie dem Deichband, durchgeführt. Die nebenstehenden Begründungen und Zitierungen von Gesetzestexten sind für die vorliegende Planung nicht mehr relevant, da mit Datum vom 13.01.2015 eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen dieses Gesetzes seitens der Unteren Deichbehörde erteilt wurde. Die 50 m Deichschutzzone ist als nachrichtliche Übernahme Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A.. Sowohl der Landkreis Friesland als auch der II. Oldenburgische Deichband wurden am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme im Folgenden zur Kenntnis: *„Der II. Oldenburgische Deichband hat gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bzw. gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, wenn das Vorhaben nicht weiter als maximal 20 m an den Deich heranreicht und sich die Bebauung auf den im Plan dargestellten Umfang beschränkt. Dieses wurde auch schon so im Vorfeld mit dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde abgestimmt und in der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone vom 13.01.2015 festgelegt. Die Hinweise und Auflagen aus dieser Ausnahmegenehmigung sind unbedingt einzuhalten."*

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung Wilts	Die einschränkenden Wirkungen aus § 14 und § 16 NDG auf die Nutzbarkeit dieser Geländestreifen sind in der Bauleitplanung nur mit der deichrechtlichen Zweckbestimmung auszuweisen und dürfen danach nicht mit deichfremden Nutzungen überplant werden. Eine deichfremde Überplanung entsprechend der Ausweisung im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 212 A steht diesem vorrangigen öffentlichen Interesse des NDG entgegen und kann daher auch nicht in einem Bebauungsplan festgelegt werden. **Das Verbot nach § 16 NDG liegt im vorrangigen öffentlichen Interesse und dient folgenden Einzelzwecken:** a. Raum für die Deichverteidigung und Sicherung des Deiches bei Sturmfluten (insbesondere bei schweren bzw. sehr schwere Sturmfluten) zur Bekämpfung drohender oder bereits eingetretener Schäden wie z. B. Deichausschläge, Durchnässung, Böschungs-, Grundbruch usw., sowie zur Vermeidung von Deichbrüchen und deren verheerenden Folgen einer Überschwemmung im durch Deiche geschützten Gebiet (hier Verbandsgebiet des II. Oldenburgischen Deichbandes). b. Materiallagerung und Bearbeitung sowie Arbeitsbereich in unmittelbarer Deichnähe bei Deichverteidigungseinsätzen und bei Deichbauarbeiten. c. Deicherhöhungs- und –Verstärkungsarbeiten d. Vorhaltung benötigter Deichgrundflächen für künftige Deicherhöhungen und Deichverstärkungen. e. Schutz der Bevölkerung und deren Hab und Gut vor den unmittelbaren Folgen eines Schadensfalles insbesondere bei schweren und sehr schweren Sturmfluten. Die Untere Deichbehörde kann vom Verbot nach § 16 Abs. 2 nur Anlagen genehmigen, wenn die im NDG genannten 3 Bedingungen nebeneinander erfüllt sind. Dies sind: a. Es handelt sich um einen Einzelfall. b. Das Verbot bedeutet für den Betroffenen eine „offenbar nicht beabsichtigte Härte". c. Die Maßnahme ist mit der Deichsicherheit vereinbar.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung Wilts	**Diese deichgesetzlichen Bedingungen liegen nicht vor. Daher ist die Untere Deichbehörde vom NDG nicht ermächtigt eine Befreiung vom Verbot auszusprechen.** Gegenüber dem Verbot an Bundesfernstraßen spricht bei Deichen die strengere Handhabung des Verbots, dass der Deich bei Deicherhöhungs- und -Verstärkungsmaßnahmen nur in äußerst geringem Maße oder gar nicht verlegt bzw. durch einen neuen Deich ersetzt werden kann, wie das bei Straßen etwa durch Umgehungsstraßen oder Entlastungsstraßen möglich wäre. Zuletzt sei noch darauf hingewiesen, dass deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen jederzeit widerruflich sind und den Wert solcher Grundstücke erheblich beeinträchtigen, da diese **Flächen faktisch dem Grundstücksverkehr entzogen sind.** Bei der Wertermittlung solcher Grundstücksflächen und der darauf befindlichen Nutzungen (z. B. Gebäude) müssen die deichgesetzlichen Restriktionen berücksichtigen und sogar Entschädigungsansprüche ausschließen. Ich hoffe, dass durch die o.g. Ausführungen die Bauleitplanung der Stadt entsprechend angepasst werden und der Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde seine schon erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung überdenkt. **Verteiler:** **<u>1.) Stadt Varel, Windallee 4, 26316 Varel</u>** **2.) Landkreis Friesland, Lindenallee 1, 26441 Jever** **3.) II. Oldenburgischer Deichband, Franz -Schubert-Str. 31, 26919 Brake** **4.) Landkreis Wesermarsch, Poggenburger Straße, 26919 Brake** **5.) Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Heinestraße 1, 26919 Brake**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wurde unter Kenntnislage und Berücksichtigung der nebenstehenden Gesetzes und Rechtslage aufgestellt und berücksichtigt alle erforderlichen Belange. Seitens der Stadt Varel sowie der nebenstehend genannten Träger wird kein Erfordernis gesehen, die erteilte Ausnahmegenehmigung zurückzunehmen. Alle genannten Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt und werden auch im folgenden Auslegungsverfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Falls sich im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes Erkenntnis ergeben, die eine Umplanung begründen, wird die Stadt Varel dieses im Zuge der kommunalen Abwägung würdigen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Klaus Scholz Heckenweg 21 48565 Steinfurt 25.08.2013	Der Erhalt der Sandkuhle Dangast ist wegen der Biodiversität aus Naturschutzgründen unbedingt notwendig: Gründe:	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich nicht auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A, sondern auf die südlich gelegene Sandkuhle. Die Abwägung der Einwendung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans.
		1. Süßwasserbiotop in Küstennähe, Laichplatz für viele geschützte Amphibienarten, Kaulquappenvorkommen nachweislich von Frühjahr bis Anfang August (belegt durch Fotos), kein Biotop im weiteren Umkreis vorhanden. Jagdgebiet für Vögel und Fledermäuse, Laichplatz für Libellen und andere Insekten	Das in der Sandkuhle vorhandene Kleingewässer ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht betroffen.
		2. Waldohreulen: Nist- und Wohnplatz im Baumbestand der Sandkuhle Minigolfplatz (belegt durch Fotos)	Der Brutplatz der Waldohreule ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nicht betroffen.
		3. Wohn- Brut- und Jagdgebiet für Fledermäuse (belegt durch Fotos) Fledermausgebiete werden durch Windkraftwerke und Abholzung von Misch- und Altholz immer kleiner. Fledermäuse brauchen offene Flächen zum jagen. Alle Fledermausarten in Deutschland sind bedroht und stehen auf der roten Liste der gefährdeten Säugetiere.	Ausweislich der durchgeführten systematischen Erfassungen nutzen Fledermäuse das Gebiet zur Nahrungssuche, jedoch handelt es sich nicht um ein im räumlichen Kontext bevorzugtes Jagdhabitat. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A sind keine Fledermausquartiere vorhanden. Erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen werden durch die Planung nicht verursacht.
		Ich erwarte eine neutrale und politisch unabhängige Prüfung meiner Fakten. Eine Kopie dieses Schreibens geht an das Umweltministerium.	Der Rat der Stadt Varel wird im Rahmen der Beschlussfassung über die Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes wie auch die übrigen relevanten Belange mit der gebotenen Sorgfalt in die Abwägungsentscheidung einstellen.
	Klaus Scholz 11.08.2014	Die Sandkuhle in Dangast darf aus folgenden Gründen nicht bebaut werden:	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich nicht auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A, sondern auf die südlich gelegene Sandkuhle. Die Abwägung der Einwendung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 11.08.2014	1. Naturschutz In der Sandkuhle leben viele unter Naturschutz stehende Arten: - die Kreutzkröte (rote Liste) - Fledermäuse z.B. Abendsegler - Eulenpopulation Waldohreulen, Schleiereulen, Kauze In Schleswig-Holstein sind die Schleiereulen durch intensive Landwirtschaft und Bebauung von 1000 Brutpaaren auf 70 zurückgegangen. Durch die Bebauungspläne der Stadt Varel wird das Herzgebiet der Eulen in Dangast zerstört. Schleiereulen und Waldohreulen brauchen große Freiflächen zum Jagen (Maisfelder sind nicht geeignet). Die Stadt Varel beabsichtigt hochwertige Naturflächen für unnötige Bebauung zu opfern. In anderen Bundesländern versucht man mühselig Schutzgebiete für bedrohte Arten zurückzugewinnen, während man in Niedersachen (Varel) wissentlich Restgebiete einer seit Jahrzehnten intakten Natur zerstört, um zweifelhafte Gewinne zu erzielen.	Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Kreuzkröte wurde bei den durchgeführten systematischen Erfassungen in der Sandkuhle nicht nachgewiesen. Fledermäuse wie z.B. der Abendsegler nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche, jedoch handelt es sich nicht um ein im räumlichen Kontext bevorzugtes Jagdhabitat. Vorbehaltlich einer für 2015 vorgesehene Überprüfung der Gebäude im zentralen Abschnitt des Änderungsbereichs sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet vorhanden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden somit bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten an den Gebäuden Quartiere vorhanden sein, wäre neben bauzeitlichen Schutzmaßnahmen voraussichtlich eine Anbringung von Quartiershilfen erforderlich, um die ökologische Funktion der Quartiere im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten. Unter den Eulen-Arten kommt die streng geschützte Waldohr-Eule mit einem Brutpaar im Bereich des Minigolf-Platzes vor. Die Schleiereule wurde nicht festgestellt. Die Waldohr-Eule kommt nicht selten auch innerhalb von Siedlungsflächen als Brutvogel vor. Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung für diesen Abschnitt des Änderungsbereiches wird im Detail zu prüfen sein, ob der Brutbaum der Waldohreule erhalten werden kann oder ob im räumlichen Umfeld eine entsprechende Nisthilfe angebracht wird. Zudem wird zu prüfen sein, ob innerhalb des Aktivitätsbereichs der Art ausreichend Nahrungsflächen erhalten werden oder neu geschaffen werden können, um einen Fortbestand des Brutvorkommens zu ermöglichen. Andernfalls wäre zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme hinsichtlich der Schädigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte gegeben wären bzw. durch entsprechende Maßnahmen erzielt werden können. Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Varel das Ziel, eine bauliche Entwicklung u.a. für den Bereich der Sandkuhle Dangast planerisch vorzubereiten. Sie ist sich des Umstandes bewusst, dass mit der Umsetzung der Planung auch Betroffenheiten von Biotopstrukturen sowie Vorkommen verschiedener Tier- und Pflanzenarten verbunden sind. Es sind jedoch keine so hohen Wertigkeiten ersichtlich, dass die mit der Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen einer Konfliktlösung zugeführt werden könnten. Die Stadt Varel sieht die für die Planung sprechenden Belange als gewichtiger an, insbesondere die Stärkung des Tourismusstandortes Dangast durch eine Verbesserung der Angebotssituation und eine Anpassung an die veränderte Nachfragesituation.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 11.08.2014	2. Durch Klimawandel entstehen deutschlandweit Sturzregen mit Überflutungen. Auch Dangast wird auf Dauer von ähnlichen Naturkatastrophen nicht verschont bleiben mit der Folge einer Überflutung der Sandkuhle. Eine Bebauung der Sandkuhle würde weitere Flächen versiegeln und ein Versickern des Wassers verhindern. In anderen Gemeinden, die mit Blick auf die Zukunft planen, wird in den neuen Bebauungsplänen bereits festgelegt, dass in Senken nicht mehr gebaut werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Zuge der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für das Plangebiet nachweist. Die ermittelten Ergebnisse dieses Konzeptes sind in die Bauleitplanung übernommen worden. Ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag wird fristgerecht beantragt werden.
		3. Der alte Kanal müsste zur Erschließung des geplanten Baugebiets angepasst werden. Man kann nicht immer mehr Häuser an den alten Kanal anschließen. Es würden hohe Folgekosten entstehen, da man ein Regenrückhaltebecken und ein Pumpwerk für die Kuhle errichten müsste. Durch hohe Erschließungskosten könnte der geplante Gewinn gegen Null gehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die bestehende zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen. Im weiteren wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden alle erforderlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV nachgewiesen.
		4. In der Sandkuhle befindet sich noch ein altes Abflussrohr sowie eine alte Mülldeponie. Für eine geplante Bebauung würden weitere Folgekosten entstehen, da neutrale Bodenproben nötig wären.	Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die angesprochene Sandkuhle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 212 A.
		5. Ich bitte alle Beteiligten, sowohl die Stadt Varel als auch die beiden Naturschutzbehörden, einen Weg zu finden, die Sandkuhle als Refugium für die Natur und als Ruhezone für den Menschen zu erhalten. Eine unwiederbringliche Zerstörung der Natur schadet letztendlich allen, besonders den Menschen. Vielleicht gibt es irgendwelche Mittel, die die Stadt Varel zu einem Umdenken bewegen.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der darauf aufbauenden Verbindlichen Bauleitplanung verfolgt die Stadt Varel das Ziel, eine bauliche Entwicklung u.a. für den Bereich der Sandkuhle Dangast planerisch vorzubereiten. Sie ist sich des Umstandes bewusst, dass mit der Umsetzung der Planung auch Betroffenheiten von Biotopstrukturen sowie Vorkommen verschiedener Tier- und Pflanzenarten verbunden sind und eine innerörtliche Grünfläche in Teilen der Erholungsnutzung entzogen wird. Sie sieht jedoch die für die Planung sprechenden Belange als gewichtiger an.
		Das Zitat aus einer evangelischen Predigt: „Zur Umkehr ist es nie zu spät“ möchte ich gern abändern in: „Zur Umkehr ist es für die Stadt Varel noch nicht zu spät“	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Klaus Scholz 18.11.2014	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Veräußerung und Bebauung der Sandkuhle in Dangast, da jegliche Art der Bebauung unwiederbringlich ein einzigartiges Biotop mit Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstören würde.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich inhaltlich nicht auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A, sondern auf die südlich gelegene Sandkuhle. Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Varel das Ziel, eine bauliche Entwicklung für den Bereich der Sandkuhle Dangast und der nördlich angrenzenden Bereiche planerisch vorzubereiten. Sie ist sich des Umstandes bewusst, dass mit der Umsetzung der Planung auch Betroffenheiten von Biotopstrukturen sowie Vorkommen verschiedener Tier- und Pflanzenarten verbunden sind, von denen einige Tierarten streng geschützt sind. Sie sieht jedoch die für die Planung sprechenden Belange als gewichtiger an.
		Ich begründe meinen Einspruch mit dem BNatSchG § 44 Abs.1 und Abs.2. Im Anhang IV der FFH Richtlinie sind die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Für diese besonders geschützten Arten gelten die Zugriffs- und Störverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote nach §44 Abs.1 und Abs2 BnatSchG. Davon sind etliche Arten wie verschiedene Fledermausarten z.B. Abendsegler , Krötenarten z. B Kreuzkröten, Wildbienen, Eulen, und Pflanzenarten besonders das streng geschützte schwimmende Froschkraut von mir persönlich fotografisch dokumentiert. Diese liegen der unteren Naturschutzbehörde in Jever bereits vor.	Die gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen zum Schutz der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bestimmte Handlungen. Der § 44 Abs. 5 BNatSchG konkretisiert diese Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten. Ausnahmemöglichkeiten sind in § 45 BNatSchG geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren prüft die Stadt Varel vorausschauend die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der beabsichtigten baulichen Nutzungen und sonstigen Festsetzungen. Bisher ergeben sich daraus keine Hinweise darauf, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Dies setzt allerdings bestimmte Vermeidungs- und kompensatorische Maßnahmen voraus, die in den Planunterlagen näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen. Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen: Fledermäuse wie z.B. der Abendsegler nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche, jedoch handelt es sich nicht um ein im räumlichen Kontext bevorzugtes Jagdhabitat. Vorbehaltlich einer für 2015 vorgesehene Überprüfung der Gebäude im zentralen Abschnitt des Änderungsbereichs der 23. FNP-Änderung sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet vorhanden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden somit bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten an den Gebäuden Quartiere vorhanden sein, wäre neben bauzeitlichen Schutzmaßnahmen voraussichtlich eine Anbringung von Quartiershilfen erforderlich, um die ökologische Funktion der Quartiere im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 18.11.2014		Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Kreuzkröte wurde bei den durchgeführten systematischen Erfassungen nicht nachgewiesen. Allerdings war die Erdkröte mit einer größeren Population vertreten, neben zwei weiteren Arten. Diese Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, eine Anwendung der artenschutzrechtlichen Verbote ist für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht vorgesehen. Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde bei den Kartierungen im Gebiet nicht festgestellt. Auch die der Stadt Varel vorliegenden Fotos belegen nicht hinreichend das Vorkommen dieser Art. Unter den Eulen-Arten kommt die streng geschützte Waldohr-Eule mit einem Brutpaar im Bereich des Minigolf-Platzes vor. Diese Art kommt nicht selten auch innerhalb von Siedlungsflächen als Brutvogel vor. Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung für diesen Abschnitt des Änderungsbereiches wird im Detail zu prüfen sein, ob der Brutbaum der Waldohreule erhalten werden kann oder ob im räumlichen Umfeld eine entsprechende Nisthilfe angebracht wird. Zudem wird zu prüfen sein, ob innerhalb des Aktivitätsbereichs der Art ausreichend Nahrungsflächen erhalten werden oder neu geschaffen werden können, um einen Fortbestand des Brutvorkommens zu ermöglichen. Andernfalls wäre zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme hinsichtlich der Schädigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte gegeben wären bzw. durch entsprechende Maßnahmen erzielt werden können. Derzeit sind der Stadt Varel keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auch seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden in der Stellungnahme vom 27.02.2015 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung formuliert.
		Mein Einspruch geht in Kopie an die untere Natur- und Landschaftsbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	25.02.2015 Rathaus der Stadt Varel	Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerinformation (Kurzfassung):	Stellungnahme der Stadt Varel:
		Hinweise/Fragen zur Deichschutzzone	Das Vorhaben befindet sich mit einigen Baukörpern in der Deichschutzzone. In Abstimmung mit dem II. Oldenburgischen Deichband sowie der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland wurde mit Datum vom 13.01.205 eine Ausnahmegenehmigung mit Auflagen und Bedingungen für dieses Vorhaben erteilt.
		den geplanten Ferienwohn- und Dauerwohnnutzungen, zur Grundflächenzahl	Die städtebaulichen Ausnutzungsziffern des Plangebietes entsprechen den Vorgeben des Eckwertepapiers und bleiben noch unter den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zurück. Die Unterschiede der Zulässigkeiten von Dauerwohnen und Ferienwohnen in den Gebietstypiken Allgemeines Wohnen, Sondergebiet wurden erläutert.
		Umfang des Vorhabens	Der Umfang des städtebaulichen Vorhabens ist Ergebnis der zugrunde liegenden Ausschreibungsunterlagen und Ergebnis eines politischen Entscheidungsprozesses.
		ermittelten Verkehrsdaten sowie verkehrstechnischen Aussagen zur Gesamtbelastung des Gebietes	Die Gutachten wurden seitens der Planer und der Stadt erläutert und geben die Gesamtsituation wieder für den in Rede stehenden Planvorhaben der 23. FNP-Änderung sowie im Besonderen die Plansituation für die geplanten einzelnen Realisierungsabschnitte der verbindlichen Bauleitplanung.
		Ergebnisse des Lärmgutachtens und die Auswirkungen auf die Umgebung wurden in Frage gestellt und eine Ergänzung sowie Berücksichtigung des benachbarten Grundstückes der Klinik angeregt.	Die dargestellten Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden gemäß den geltenden Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastungen erstellt. Eine Kombination mit dem geplanten Vorhaben der Klinik ist aufgrund differierender Planverfahren nicht erfolgt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bauzeitenregelung zum Schutz der touristischen Nutzungen in den Hauptferienzeiten,	Diese Anregung wird im weiteren Verfahren den Gremien der Stadt zur Diskussion vorgestellt.
		Hinweise zu möglichen Altlasten im Gebiet,	Diesem Hinweis ist die Stadt Varel durch ergänzende Bodenuntersuchungen nachgegangen. In einem ersten Ergebnis der vorgenommenen Bodenbohrungen wurden an 4 Stellen Fremdstoffe im Boden nachgewiesen, die genauen Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Verfahren in die Planunterlagen eingestellt. In einem ersten Schritt wird die betroffene Fläche als Altlastenverdachtsfläche in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Entsprechend der genauen Ergebnisse werden die Planunterlagen angepasst.
		Auswirkungen von Verschattung,	Die Auswirkungen der möglichen Verschattung der Neubauten auf die Bestandsbebauung wird im Verfahren über ein Verschattungsgutachten in der Planung berücksichtigt.
		Sicherung der Durchgängigkeit des Gebietes.	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird auch in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan deutlich über Festsetzungen gesteuert.