



Stadt Varel

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 27.02.2015	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr:</p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken.</p> <p>Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Fachbereich Umwelt: untere Abfallbehörde:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung "Abfallwirtschaft"</p> <p>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).</p> <p>Hinweis:</p> <p>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 RASSt 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>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.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde:</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Vorschläge aus Kapitel 6 des schalltechnischen Gutachtens (Projektnummer: 2444-14-e-hi vom 30.01.2015) sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Nachträgliche Auflagen und Anordnungen bezüglich des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Das Kompensationsdefizit von 8.925 Werteinheiten ist auf einer externen Fläche durchzuführen. Eine abschließende Regelung hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen.</p> <p>Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich auch keine Bedenken.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung und die Art und Weise der Kompensation ist in den verbindlichen Bebauungsplan abzarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehend genannten Vorschläge aus Kapitel 6 des schalltechnischen Gutachtens werden im jeweils entsprechenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und planerisch gesichert. Das Gutachten hat das Gesamtvorhaben betrachtet mit dem Ergebnis textlicher Festsetzungen für den Gesamtbereich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A und wird im Zuge dieser Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der verbindlichen Bebauungspläne für den Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung berücksichtigt.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	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.
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 dieser Bauleitplanung 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.
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 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 werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit dem Trinkwasser bzw. den Versorgungsleitungen des OOWV werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A enthalten einen entsprechenden Planhinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen und das erforderliche Abstimmungsanfordernis mit den Versorgungsträgern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung OOWV	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung näher geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



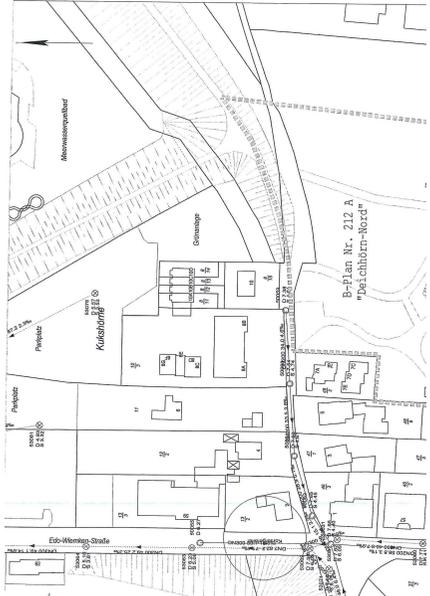
Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung OOWV	<p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der Öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelunden) 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.</p> <p>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 leitungsgelundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2. Abwasser A. Schmutzwasser</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung OOWV	<p>Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.</p> <p>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.</p> <p>Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geländehöhen- Grundstückparzellierung- Anfallende Abwassermengen <p>zu klären.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p>	<p>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.</p> <p>Das Oberflächenwasser der Gebäude wird über eine Muldenversickerung abgeleitet. Die Mulden werden vorzugsweise nördlich der Bebauung angeordnet.</p> <p>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.</p> <p>Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist Gegenstand eines gesonderten wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages.</p> <p>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.</p>



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



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Niedersächsischer Heimatbund e. V. An der Börse 5-6 30159 Hannover 05.03.2015	<p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen, wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>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 Sandkühle, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es entspricht den Ausführungen in den Planunterlagen zur 23. FNP-Änderung, dass durch die beabsichtigte Bebauung im Bereich der Sandkuhle Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Die Detailregelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung getroffen. Dabei werden sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung an eine möglichst gleichartige Kompensation als auch die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz berücksichtigt.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	NLD Niedersächsisches Landesamt für Denk- malpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 11.03.2015	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück 16.03.2015	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die 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.</p> <p>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 aufgeboren werden müssen.</p>	Die nebenstehenden Hinweise zur telekommunikationsgebundenen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Baudurchführung berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung Deutsche Telekom	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. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen im Plangebiet und die erforderlichen Abstimmungsbesprache mit den Versorgungsträgern.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: <ol style="list-style-type: none">1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 25.02.20152. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Schreiben vom 19.02.20153. AVACON AG, Schreiben vom 17.02.20154. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 17.02.20155. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 09.02.20156. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 04.03.20157. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer, Schreiben vom 10.03.2015			



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Waltraud Blanke Kukshörner Weg 3 26316 Varel 06.03.2015	<p>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.</p> <p>Außerdem sollte der Kukshörner Weg in seiner gesamten Länge festgeschrieben werden, da dieser Weg schon seit Jahrzehnten besteht und genutzt wird.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A verwiesen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Hier sei auf die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Die Vorgaben zur Bauzeitenregelung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Matthias Blanke Edo-Wiemken-Str. 53 B 2636 Varel 06.03.2015	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ansonsten möchte ich darum bitten, dass die Privatstraße durch geeignete Maßnahmen nur für den PKW-Verkehr zu den anliegenden Wohnungen zugelassen wird, um die Lärmbelastigung durch den zusätzlichen Verkehr für die bestehende Bebauung zu reduzieren.</p> <p>Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wäre die Einrichtung eines Grünstreifens wünschenswert, um eine Abgrenzung der Stellplatzflächen zu den bestehenden Gärten zu erhalten.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (und der weiteren Pläne) ist aufgrund der umfangreichen Bebauung mit einer langanhaltenden Lärmbelastigung 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.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Hier sei auf die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Hier sei auf die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung M. Blanke	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	C. Twenhoefel 15.01.2015	<p>Einspruch Bebauung der Sandkuhle Dangast</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p> <p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung C. Twenhoefel		<p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Dr. Peter Beyersdorff Hummenser Str. 3 26316 Varel-Dangast Eingang: 10.12.2014	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p> <p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Dr. Beyer- sdorff		<p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
5	Heide Krampen- Robbert Sielstraße 5a 26316 Varel 06.03.2015 ?	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 Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Krampen-Robbert	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Krampen- Robbert		<p>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.</p> <p>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.</p>
6	Werner Vogel Kuckucksweg 15 26316 Varel 15.12.2014	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 von Herrn Vogel nicht eindeutig zu entnehmen, welche Eingabe in Bezug genommen wird. Inhaltlich werden die vorgebrachten Argumente, die sich im Wesentlichen auf den Bereich der Sandkuhle beziehen, im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans in die Umweltprüfung und damit in die Abwägung eingestellt.</p> <p>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 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.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Vogel	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die vorgebrachten Befürchtungen werden seitens der Stadt nicht geteilt. Sowohl für die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den ersten, derzeit im Verfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein vollumfängliches Bauleitplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieser 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.</p> <p>Die Eingabe ist insofern korrekt, als das in der Sandkuhle vorhandene naturnahe Stillgewässer einschließlich Röhrichzone, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Anka Clemens- Wölbena Kleine Str. 7d 26345 Bockhorn 13.12.2014	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p> <p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Anka Clemens- Wölbena		<p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Schmoll	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Schmoll		<p>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.</p> <p>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.</p>
9	Dirk Janßen Bordumer Str. 5 26316 Varel-Dangast 28.11.2014 ???	<p>Ich erhebe vorzeitig und vorsorglich Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Sandkuhle in Dangast.</p> <p>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.</p> <p>Falls sie meinen Einspruch aus formellen Gründen nicht annehmen können, bitte ich um Mitteilung der Formalien, die ich einzuhalten habe.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p> <p>Vorkommen der Kreuzkröte und des Schwimmenden Froschkrauts sind in der Sandkuhle bei den systematischen Erfassungen durch anerkannte Experten nicht bestätigt worden. 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.</p>
10	Auguste Schmiedtke Auf der Gast 38 A 26316 Varel (Dangast) 29.11.2014	<p>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.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Schmiedt-ke	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Schmiedt-ke		<p>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.</p> <p>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.</p>
11	Gabi Beyersdorff Humunser Str. 3 26316 Varel-Dangast 04.12.2014 ???	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p> <p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Fortsetzung Beyers- dorff		<p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gleiches gilt für die im Gebiet festgestellten Wildbienen-Arten und Pflanzenarten. Das Schwimmende Froschkraut wurde im Gebiet nicht festgestellt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Fortsetzung Beyersdorff	<p>Des Weiteren füge ich der Behörde meinen Leserbrief , in der NWZ vom 15.11.2014, bei:</p> <p>Leserbrief:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zu begrüßen ist deshalb, der Vorschlag, eine Bürgerbefragung für ein weiteres, diesmal landwirtschaftliches, Großprojekt zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in Rede stehende Bauleitplanung ist Grundlage eines politischen Beschlusses der Stadt Varel zur Weiterentwicklung der besitz eigenen Flächen des Eigenbetriebes der Kurverwaltung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das städtebauliche Ziel dieser Planung und des Vorhabens ist aber insbesondere eine Durchgängigkeit des Plangebietes für die Fußgänger und nicht motorisierten Nutzergruppen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Klaus Scholz Heckenweg 21 48565 Steinfurt 25.08.2013	<p>Der Erhalt der Sandkuhle Dangast ist wegen der Biodiversität aus Naturschutzgründen unbedingt notwendig:</p> <p>Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none">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.2. Waldohreulen: Nist- und Wohnplatz im Baumbestand der Sandkuhle Minigolfplatz (belegt durch Fotos)3. Wohn- Brut- und Jagdgebiet für Fledermäuse (belegt durch Fotos) <p>Fledermausgebiete werden durch Windkraftwerke und Abholzung von Misch- und Altholz immer kleiner. Fledermäuse brauchen offene Flächen zum jagen.</p> <p>Alle Fledermausarten in Deutschland sind bedroht und stehen auf der roten Liste der gefährdeten Säugetiere.</p> <p>Ich erwarte eine neutrale und politisch unabhängige Prüfung meiner Fakten. Eine Kopie dieses Schreibens geht an das Umweltministerium.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel kommt im Rahmen der bauleitplanerischen Gesamtabwägung aller relevanten Belange zu einem abweichenden Ergebnis. Sie ist sich dabei der ökologischen Qualitäten des Plangebietes bewusst, sieht jedoch 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.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung für den Bereich der Sandkuhle wird zukünftig geklärt werden, ob das Stillgewässer einschließlich der entsprechenden Artenvorkommen im Gebiet erhalten wird und in welchem Umfang eine externe Kompensation erforderlich wird. Nach derzeitigem, vorläufigen Stand der Vorhabenplanung wird das Gewässer – allerdings mit verminderten Biotopqualitäten – im Plangebiet erhalten bleiben. Zusätzlich wird auf einer externen Fläche ein funktional gleichartiges Gewässer neu hergerichtet werden.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung für die Sandkuhle 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.</p> <p>Ausweislich der durchgeführten systematischen Erfassungen nutzen Fledermäuse 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. Darüber hinaus werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch die Planung verursacht.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 11.08.2014	<p>Die Sandkuhle in Dangast darf aus folgenden Gründen nicht bebaut werden:</p> <p>1. Naturschutz In der Sandkuhle leben viele unter Naturschutz stehende Arten:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Kreuzkröte (rote Liste)- Fledermäuse z.B. Abendsegler- Eulenpopulation Waldohreulen, Schleiereulen, Kauze <p>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).</p> <p>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 Niedersachsen (Varel) wesentlich Restgebiete einer seit Jahrzehnten intakten Natur zerstört, um zweifelhafte Gewinne zu erzielen.</p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Kreuzkröte wurde bei den durchgeführten systematischen Erfassungen in der Sandkuhle nicht nachgewiesen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 11.08.2014	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Ein konkreter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen liegt für die westliche Böschung der Sandgrube vor. Hier hat die Stadt Varel bereits Bodenuntersuchungen durch ein Fachgutachterbüro veranlasst. Der Bereich wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung wird näher zu prüfen sein, inwieweit Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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 und eine innerörtliche Grünfläche in Teilen der Erholungsnutzung entzogen wird. Sie sieht jedoch die für die Planung sprechenden Belange als gewichtiger an.</p> <p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 18.11.2014	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. 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, von denen einige Tierarten streng geschützt sind.</p> <p>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.</p> <p>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 im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung näher dargelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene abschließend zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den angesprochenen Arten ist im Detail folgendes auszuführen:</p> <p>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.</p>



Stadt Varel
23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus Scholz 18.11.2014	Mein Einspruch geht in Kopie an die untere Natur- und Land- schaftsbehörde.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	25.02.2015 Rathaus der Stadt Varel	<p>Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerinformation (Kurzfassung):</p> <p>Hinweise/Fragen zur Deichschutzzone</p> <p>den geplanten Ferienwohn- und Dauerwohnnutzungen, zur Grundflächenzahl</p> <p>Umfang des Vorhabens</p> <p>ermittelten Verkehrsdaten sowie verkehrstechnischen Aussagen zur Gesamtbelastung des Gebietes</p> <p>Ergebnisse des Lärmgutachtens und die Auswirkungen auf die Umgebung wurden in Frage gestellt und eine Er- gänzung sowie Berücksichtigung des benachbarten Grundstückes der Klinik angeregt.</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Varel:</p> <p>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 13.01.2015 eine Ausnahmegenehmigung mit Auflagen und Bedingungen für dieses Vorhaben erteilt.</p> <p>Die städtebaulichen Ausnutzungsziffern des Plangebietes entsprechen den Vorgaben 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.</p> <p>Der Umfang des städtebaulichen Vorhabens ist Ergebnis der zugrunde liegenden Ausschreibungsunterlagen und Ergebnis eines politischen Entscheidungsprozesses.</p> <p>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.</p> <p>Die dargestellten Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden gemäß den geltenden Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastungen erstellt.</p> <p>Eine Kombination mit dem geplanten Vorhaben der Klinik ist aufgrund differierender Planverfahren nicht erfolgt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Bauzeitenregelung zum Schutz der touristischen Nutzungen in den Hauptferienzeiten,</p> <p>Hinweise zu möglichen Altlasten im Gebiet,</p> <p>Auswirkungen von Verschattung,</p> <p>Sicherung der Durchgängigkeit des Gebietes.</p>	<p>Diese Anregung wird im weiteren Verfahren den Gremien der Stadt zur Diskussion vorgestellt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Auswirkungen der möglichen Verschattung der Neubauten auf die Bestandsbebauung werden im Verfahren über ein Verschattungsgutachten in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichhörn 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.</p>