

Stadt Varel
Flächennutzungsplan, 23. Änderung – Teil A
Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4a (3) BauGB i.V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 19.08.2015</p> <p>Stellungnahme der UNB wurde nachgereicht</p>	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 a Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Untere Deichbehörde</u> Bäume schränken die Effektivität der Deichverteidigung ein. Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone sind daher aus Küstenschutzsicht kritisch zu sehen. Seitens des Landkreises Friesland als untere Deichbehörde ist eine Neuanpflanzung in den Deichschutzonen abzulehnen.</p> <p>Seitens der <u>unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> (nachgereicht mit Schreiben vom 03.09.2015) Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Durch die geänderten Teile werden die Belange des Fachbereiches 36 nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Begründungstext ergänzt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone geregelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A werden Neuanpflanzungen von Gehölzen für die innerhalb der Deichschutzzone gelegenen Teilflächen ausschließlich in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde vorgesehen, dies ist durch entsprechende textliche Festsetzung geregelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 werden keine Neuanpflanzungen von Bäumen innerhalb der Deichschutzzone vorgesehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2	<p>II. Oldenburgischer Deichband Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 20.08.2015</p>	<p>Der II. Oldenburgische Deichband hat die o. g. Planunterlagen erhalten und nimmt dazu wie folgt Stellung: Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 50-m-Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nicht die notwendigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigungen, die vor Durchführung von Maßnahmen eingeholt werden müssen. Für den Planbereich innerhalb der Deichschutzzone ist daher eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland - untere Deichbehörde - zu beantragen.</p> <p>Der II. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt und eine Stellungnahme zum Plan abgeben.</p> <p>Grundsätzlich darf durch Maßnahmen die Deichsicherheit nicht gefährdet und die Deichunterhaltung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Erfordert der Küstenschutz Deichbaumaßnahmen, so sind dem II. Oldenburgischen Deichband alle Kosten zu ersetzen, die durch eventuelle Anlagen Dritter zusätzlich entstehen. Genehmigte Maßnahmen stehen unter dem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Deichrechtliche Genehmigungen ersetzen keine privatrechtlichen Gestattungen und Nutzungsverträge.</p> <p>Eine Nutzung des Deiches ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen der §§ 14, 15 und 16 NDG erfüllt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deichschutzzone ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet, die deichrechtlichen Belange werden ausführlich in den Planunterlagen thematisiert. Die Stadt Varel kommt im Rahmen der Prüfung aller abwägungsrelevanten Belange zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Sondergebiets-Darstellung im Grundsatz mit den Anforderungen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die vom II. Oldenburgischen Deichband angesprochene deichrechtliche Ausnahmegenehmigung liegt für die geplante Errichtung von fünf Wohngebäuden vor.</p> <p>Im Übrigen beziehen sich die Hinweise auf die nachfolgende Planungsebene und werden im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Entwässerungsverband Varel Anton-Günther-Str. 22 26441 Jever 07.08.2015	Da durch das Vorhaben die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden, erhalten Sie die uns überreichten Unterlagen hiermit zurück.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.
4	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel 20.08.2015	Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen und Bedenken. Übrigens: Anfragen auf digitalem Wege erleichtern uns die Arbeit. Wir freuen uns künftig elektronische Anfragen von Ihnen an unser Postfach NOVPlanung/Bau-Stellungnahmen@ewe-netz.de zu erhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.
5	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 11.08.2015	Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.
6	TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2 a 31275 Lehrte 10.08.2015	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.
7	Avacon AG Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 18.08.2015	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Hinweis: Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen und ist zuständig für Gashochdruck sowie 110-kV-Leitungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Ammerländer Heerstr. 138 26129 Oldenburg 17.08.2015	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.
9	IHK Oldenburg 26015 Oldenburg 19.08.2015	Mit 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Teil A) möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Ferienwohnungen und die Erweiterung der Friesenhörn Nordsee-Kliniken schaffen. Die Oldenburgische IHK hat sich bereits mit Schreiben vom 28. Mai 2015 zu dem Vorhaben geäußert. Neu ist, dass aufgrund von Altlastverdachtsmeldungen das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in zwei Planteile - Teil A und Teil B- aufgeteilt wurde. Beide Teilbereiche sollen getrennt voneinander rechtswirksam werden. Die Unterschiede im Vergleich zur bisher angestrebten Flächennutzungsplanänderung beziehen sich auf eine geänderte Darstellung der Deichschutzzone sowie einer Anpassung des Geltungsbereiches. Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB hat die Stadt Varel bestimmt, dass Stellungnahmen zu dem Verfahren nur zu den geänderten Teilen der Flächennutzungsplanänderung (Darstellung Deichschutzzone, Anpassung Geltungsbereich) abgegeben werden können. Vor diesem Hintergrund erhebt die Oldenburgische IHK keine Bedenken gegenüber dem oben genannten Planverfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen werden nicht erforderlich.

Keine Anregungen und Bedenken hatten im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB:

1. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 14.08.215



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Begründung:</p> <p>Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant die Deichschutzzone (Verbotszone) des nach § 3 Abs. 2 NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Bauleitplanung hat daher die landesgesetzliche Nutzungsregelung die repressiven Verbotsbereiche der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Nieders. Deichgesetzes (NDG) auszuweisen (§ 5 Abs. 3 BauGB). Die Genehmigung des Flächennutzungsplan darf versagt (§ 6 Abs. BauGB) werden, wenn sie den Rechtsvorschriften des NDG widerspricht. Dieser Tatbestand ist im vorliegenden Fall gegeben (§ 6 Abs. 2 + 3 BauGB). Daher sind die deichgesetzlichen Verbotsbereiche faktisch kein Bauland und sind vom allgemeinen Grundstücksverkehr (Bauland) ausgeschlossen.</p>	<p>Die 23. FNP-Änderung (Teil A) kennzeichnet die Deichschutzzone im Sinne des Niedersächsischen Deichgesetzes in der Tiefe von 50 m ab dem Deichfuß. Damit ist die landesgesetzliche Regelung der Verbotsbereiche des NDG in der Bauleitplanung ausgewiesen. Dem Erfordernis des § 5 Abs. 3 BauGB ist Genüge getan, der u.a. die Kennzeichnung von Flächen fordert, die besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erfordern.</p> <p>Der Hinweis auf den § 6 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Varel ist aber kein Anlass für eine mögliche Versagung einer Genehmigung der FNP-Änderung ersichtlich, da sie eben gerade die Belange des Deichschutzes in die Planung eingestellt hat und auch in der Abwägung entsprechend berücksichtigt. Ein Widerspruch zu den Rechtsvorschriften des Niedersächsischen Deichgesetzes ist nicht erkennbar.</p> <p>Auch aus der Stellungnahme des Landkreises vom 25.08.2015 liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die FNP-Änderung ganz oder in Teilen nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Die Darstellung der Baufläche als Sonderbaufläche bis an den Deichkörper heran, erfolgt unter der überlagernden Kennzeichnung der Deichschutzzone im Sinne des § 16 NDG. Damit dokumentiert die Stadt Varel im Rahmen der planerischen Entscheidung über die künftige Nutzung der Flächen, dass hier die besonderen Regelungen des Deichgesetzes greifen und die künftige Bodennutzung darauf Rücksicht nehmen muss. Die Einschränkung der dortigen, nach dem erfolgten Verkauf nunmehr privaten Grundstücksflächen, durch die Regelungen des Deichgesetzes wird somit im Plan klar dargelegt.</p> <p>Planerischer Hintergrund der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Teil A), ist die Tatsache, dass weite Teile des Plangebietes im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt wurden. Mit dem Verkauf der Fläche an Private Erwerber und deren veränderte Nutzungsabsichten für die angekauften Flächen hat sich ein Planerfordernis ergeben, diese öffentliche Nutzung in eine private Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu verändern. Ziel der dortigen Entwicklungen ist es, auch die verkauften Flächen innerhalb der Deichschutzzone als private Grundstücksfreiflächen, mithin als Teil eines Baugebietes, zu nutzen. Diese Regelung steht nicht im Konflikt zu deichrechtlichen Bestimmungen, da die Beschränkungen des § 16 Niedersächsisches Deichgesetzes ohne Zweifel auch auf einer privaten Grundstücksfreifläche sichergestellt werden können.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Von daher kann die Sonderbaufläche (§ 1) im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen werden, weil die in § 16 Abs. 2 NDG genannten drei Bedingungen, die nebeneinander erfüllt sein müssen, nicht vorliegen. Diese sind bei der am 13.01.2015 erteilten Ausnahmegenehmigung durch die untere Deichbehörde des Landkreises Friesland nicht abgeprüft worden und von daher rechtswidrig (OVG -Urteil - 3 - L 162 / 90 vom 14.01.1993). Der § 14 Abs. 1 NDG verbietet jede Benutzung des Deiches. Dies gilt entsprechend für natürliche Bodenerhebungen (Dangaster Geestrücken), die im Zuge eines Deiches liegen und dessen Zweck erfüllen.</p>	<p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214A werden zudem in Teilabschnitten der Deichschutzzone überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierauf wird im Folgenden noch im Detail eingegangen, die Belange des Deichschutzes können auch hier ausreichend gewahrt werden.</p> <p>Auf diesen Überlegungen aufbauend, ist in der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung einer Baufläche sachgerecht. Dabei werden wie schon erwähnt die Belange des Deichschutzes durch die Stadt Varel in der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Behauptung, dass die Bereiche innerhalb der Deichschutzzone per se vom allgemeinen Grundstücksverkehr ausgeschlossen sind und kein Bauland sein können, kann nicht nachvollzogen werden, da wenige Meter neben dem Plangebiet in westlicher Richtung in weiten Teilen der Ortschaft Dangast Baugrundstücke innerhalb der Deichschutzzone vorhanden sind, die selbstverständlich dem allgemeinen Grundstücksverkehr zuzurechnen sind, als Bauland genutzt werden und auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Varel als Baufläche dargestellt sind.</p> <p>Zur richtigen Darstellung der Sonderbaufläche ist bereits oben Stellung genommen worden. Im Weiteren spricht der Einwender die durch den Landkreis Friesland in seiner Funktion als Untere Deichschutzbehörde erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung an. Zu deren einzelnen Prüfbestandteilen (den in § 16 Abs. NDG enthaltenen drei Anforderungen) wird weiter unten Stellung genommen.</p> <p>Der Hinweis auf § 14 Abs. 1 NDG, der jede Benutzung des Deich verbietet, ist korrekt. Zur Vollständigkeit sollte allerdings auch auf § 14 Abs. 2 NDG hingewiesen werden, worin es heißt: „Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen zulassen“.</p> <p>Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Deichbehörde bei der Erteilung der angesprochenen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung eine Tiefe von 20 m (gemessen ab dem Fuß des im Bereich des Kuckshörner Weges langsam beginnenden konventionellen Erddeiches) von jeglicher Bebauung freigibt. Den für eine Bebauung freigegebenen Bereich, der demzufolge einen Abstand von mehr als 20 m zum beginnenden Deich aufweist, als Teil des Deichkörpers zu interpretieren, für den der § 14 NDG greifen würde, trifft die Sachlage aus Sicht der Stadt Varel nicht korrekt. Vielmehr handelt es sich hier dann bereits um die sogenannte Deichschutzzone im Sinne des § 16 NDG, die der Einwender im Folgenden ja richtigerweise auch anspricht.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Der § 16 Abs. 1 NDG verbietet die <u>Errichtung von Anlagen jeder Art innerhalb der 50 m Verbotzone. Das Erhaltungsgebot und die Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der repressiven Verbotsbereiche widerspricht dem Sinn der § 14 Abs.1 und § 16 Abs. 1 NDG.</u> Zudem ist davon auszugehen, dass der bisherige Bestand widerrechtlich angelegt wurde. Sie beeinträchtigen ebenfalls die Belange der Deicherhaltung, der Deichverteidigung und des Katastrophenschutzes (BverfG - 1 BvR 1084 /92 - vom 25.03.1998).</p>	<p>Die Erhaltung bzw. die Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb der Deichschutzzone ist keine Regelung der 23. FNP-Änderung (Teil A) sondern Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A. Dennoch soll an dieser Stelle kurz auf die entsprechende Festsetzung eingegangen werden. Das städtebauliche Ziel der Festsetzung besteht darin, die Gestalt des gehölzreichen Geestrückens als Besonderheit des Nordseebades Dangast dem Betrachter optisch deutlich zu machen und einen Teil des typischen Dangaster Ortsbildes zu erhalten. Dies entspricht auch dem naturschutzrechtlich verankerten Minimierungsgebot der Eingriffsregelung. Dazu wird die Anpflanzung von 20 Laubbäumen innerhalb der Deichschutzzone in Abstimmung mit der Unteren Deichschutzbehörde festgesetzt. Dies heißt, dass bei Bedenken der Deichbehörde, zusätzlich zu bereits auf der Fläche vorhandenen Bäumen noch weitere Bäume zu pflanzen, das Pflanzgebot nicht erfüllt werden muss. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies auch entsprechend bei der Ermittlung der Kompensation, indem er die positiven Effekte der Baumpflanzungen nicht in die Bilanzierung einstellt. Durch die klare Vorgabe des Bebauungsplans, dass die Pflanzung nur in Abstimmung mit der Deichbehörde vorgenommen werden darf, sind die Belange des Deichschutzes in ausreichender Form sichergestellt, da die Zustimmung der Deichbehörde ja nur vor dem Hintergrund einer ausreichenden Deichsicherheit erfolgen wird. Auch die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ist gewährleistet.</p> <p>Kenntnisse dazu, dass die bisherigen Gehölzbestände widerrechtlich angelegt wurden, liegen der Stadt Varel nicht vor. Dies ist für die 23. FNP-Änderung (Teil A) ebenfalls nicht relevant und steht auch nicht der Bebauungsplanung entgegen, da hier kein zwingender Erhalt der bestehenden Gehölze innerhalb der Deichschutzzone festgesetzt wird.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Auch wird die 23. Flächennutzungsplanänderung den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB bezüglich der Abwägung hinsichtlich der Belange des § 16 Abs. 1 NDG nicht gerecht.</p> <p>Der Einzelfall wird ihrerseits begründet,</p> <ol style="list-style-type: none">1. dass sich im Verbotsbereich des § 16 Abs. 1 NDG bereits Gebäude in der Nachbarschaft befinden.2. dass die Deichsicherheit durch eine Spundwand gesichert werden kann.	<p>Die Stadt Varel hat sich in der Abwägung mit den deichrechtlichen Gegebenheiten auseinander gesetzt. Dabei ist für den Bereich der 23. FNP-Änderung einerseits in weiten Teilen seitens der Stadt Varel dargelegt und auch im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne Nr. 212 A und 214 planerisch umgesetzt worden, dass innerhalb der Deichschutzzone zwar private Baugebietsflächen ausgewiesen werden, allerdings keine die Deichschutzbelange beeinträchtigenden Anlagen zugelassen werden. Damit kann hier kein Mangel in Bezug auf die Belange des Deichschutzes vorliegen, da eben gerade keine Beeinträchtigung des Deichschutzes vorliegt. Das NDG mit seinen entsprechenden Regelungen greift hier weiter vollständig durch. Ein Abwägungsmangel liegt hier demzufolge nicht vor.</p> <p>Andererseits wird für eine Teilfläche der 23. FNP-Änderung – Teil A im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 212 A eine Bebauungsmöglichkeit durch Ausweisung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone vorbereitet. Hierfür liegt dem Investor und Antragsteller eine rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vor. Diese Genehmigung hat sich selbstverständlich mit den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 NDG auseinander gesetzt. Die Stadt Varel schließt sich der dortigen Argumentation an, die unter anderem auch dem niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz als oberster Deichbehörde vorgelegen hat und nach dessen Hinweisen ergänzt wurde. Diese Argumente sind in der Begründung zur 23. FNP-Änderung auch zusammenfassend dargelegt.</p> <p>In der Begründung zur 23. FNP-Änderung sind neben den beiden vom Einwender erwähnten Aspekten noch weitere Argumente enthalten! Insbesondere wird auf die besondere topographische Situation des Dangaster Geestrückens hingewiesen. In Ergänzung zu den Ausführungen in der Begründung sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der klassische Erddeich im westlichen Bereich des Geltungsbereiches der 23. FNP-Änderung, wo die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wurde, nicht vorhanden ist. Der Deichkörper läuft hier in den Dangaster Geestrücken hinein. Insofern ist die weiter in Richtung Westen anschließende Bebauung mit einer Höhenlage von 7,50 m – 8,00 m ü. NN, in der Vergangenheit ohne weitere schützende Deichbauten errichtet worden.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Diese Begründungen greifen nicht. Der Einzelfall muss einen besonderen atypischen Charakter haben. Die Beurteilung des Einzelfalls bezieht sich nicht auf die Eigentümer des Grundstücks und dem politischen Willen der Gemeinde, sondern nur auf die objektiven Verhältnisse des Grundstücks. Ebenfalls begründen wirtschaftliche und politische Belange keine Atypik, denn die Ausnutzbarkeit ist hier nicht stärker eingeschränkt als alle anderen an den Deich angrenzenden Grundstücke. Damit entfällt die Atypik. Soweit vorhandene Gebäude in diesem Bereich errichtet wurden, so kann man sich hierauf nicht berufen. Diese in den Verbotsbereichen liegenden Gebäude sind dann ebenfalls rechtswidrig zugelassen worden. Die überwiegende Bebauung liegt aber auf dem hohen Geestrücken und unterliegen den Bestimmungen nach § 14 NDG und nicht den Bestimmungen des §16 NDG. Auch kann einer künftigen Deichbauplanung und dem erforderlichen Rechtsverfahren nach § 12 NDG durch die Bauleitplanung nicht vorgegriffen werden.</p> <p>Nach alledem liegt kein Einzelfall im Sinne des § 16 Abs. 2 Satz 1 NDG vor.</p> <p>Nicht beabsichtigte Härte wird ihrerseits begründet</p> <ol style="list-style-type: none">1. mit der städtebaulichen Zielsetzung und dem öffentlichen Interesse.2. mit dem politischen Willen der Stadt Varel.	<p>Aufgrund des Fehlens eines klassischen Erddeichs im Bereich des westlichen Teils des Geltungsbereiches liegt ein atypischer Einzelfall im Sinne des niedersächsischen Deichgesetzes vor. Der Geestrücken, der im westlichen Plangebiet noch mit Höhen von 7,00 m – 6,00 m ansteht, rechtfertigt eine besondere Betrachtung. Die Freihaltung einer 50 m tiefen Deichschutzzone ist in diesem Bereich nicht notwendig, da aktuell und auch im Falle einer zukünftig erforderlichen Deicherhöhung, aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zum südlich angrenzenden Bereich die Freihaltung einer 50 m tiefen Zone auch aus Sicht des Deichbandes an dieser Stelle nicht erforderlich. Damit liegt eben genau der Einzelfall vor, auf den das NDG in den Bestimmungen des § 16 abzielt.</p> <p>Diese Auffassung der Stadt Varel ist durch die bereits erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung der Unteren Deichbehörde bestätigt worden.</p> <p>Zusätzlich zu den nebenstehend aufgeführten Argumenten ist wiederum auf die besondere topographische Situation des Grundstücks zu verweisen (s.o.). Der Gesetzgeber hat im NDG die grundsätzliche Möglichkeit vorgesehen, eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Angesichts der westlich angrenzenden Bebauung des Dangaster Geestrückens, die ohne weitere Abstände bis an den Geestabbruch heranragt, wäre es bei der einer ausreichenden Deichsicherheit (s.u.) und einer vergleichbaren Höhenlage eine seitens des Gesetzgebers nicht beabsichtigte Härte, wenn die Bebauung vollständig unterbunden würde.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Die o.g. Begründung geht fehl, denn die Gemeindevertreter und die Behörden sind an die gesetzlichen Regelungen des NDG und BauGB gebunden und haben gegenüber der Bevölkerung eine besondere Fürsorgepflicht. Das Bundesverfassungsgericht stellt fest, dass der Schutz vor Überflutungen ein Gemeinwohlinteresse von überragender Bedeutung ist und dieses Interesse keinem Zweifel unterliegen darf. Die Nutzungsbeschränkungen umfassen auch die Bepflanzung solcher Grundstücke, die an den Deich angrenzen und verstoßen nicht gegen die Eigentumsgarantie (BverfG -1 BvR 1084 /92 - vom 25.03.1998). Die wirtschaftlichen Interessen der Stadt Varel und des Bauträgers begründen keine „offenbar nicht beabsichtigte Härte“. Diese Härte ist Ausfluss der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und trifft auf alle anderen Eigentümern von Grundstücken hinter dem Deich gleichermaßen zu. In der Begründung zum NDG (Landtagsdrucksache 541) wird ausgeführt:</p> <p>„Das Recht des Eigentümers solcher Randstreifen wird nicht eigentlich beeinträchtigt, wenn ihm für die Zukunft eine noch nicht verwirklichte Verwendungsart endgültig untersagt wird“.</p> <p>Anhand der o.g. Ausführungen wird erkennbar, dass die Ausnahmegenehmigung von 13.01.2015 durch die untere Deichbehörde rechtswidrig erteilt wurde, auf die sich die Stadt nicht berufen kann. In einem ähnlichen Rechtsstreit (Campingplatz) hat das Oberverwaltungsgericht entschieden, dass im Hinblick auf die Zielsetzung des §16 Abs. 1 NDG und im Interesse der Allgemeinheit keine andere Entscheidung als die Rücknahme der rechtswidrig erteilten Ausnahmegenehmigung in Frage kommt (OVG Urteil -3 L162 / 90- vom 14.01.1993). Die Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht wurde mit Beschluss vom 03.12.1993 - BverwG 7 B 104.93 zurückgewiesen.</p> <p>Damit liegt eine „offenbar nicht beabsichtigte Härte“ im Sinne des § 16 Abs. 2 NDG nicht vor.</p>	<p>Selbstverständlich hat der Schutz vor Überflutungen ein überragendes Gewicht. Dies wird auch seitens der Stadt Varel nicht in Frage gestellt. Der Deichschutz ist aber aufgrund der besonderen topographischen Situation (s.o.) auch unter Freihaltung einer flächenmäßig reduzierten Deichschutzzone sichergestellt. Zu dieser Auffassung sind gleichfalls der II. Oldenburgische Deichband und die Untere Deichschutzbehörde gelangt.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Situation wäre es eine nicht beabsichtigte Härte, wenn die bauliche Nutzung des Grundstücks in einer Tiefe von 50 m vollständig untersagt würde.</p> <p>Auf das Thema der Bepflanzung ist bereits oben intensiv eingegangen worden.</p> <p>Der Verweis auf einen anderen Fall, dessen gerichtliche Überprüfung zu einer Rücknahme der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung geführt hat, hat keine zwingenden argumentativen Auswirkungen auf die vorliegende Situation. Die Stadt Varel kann die Argumente der vorliegenden deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachvollziehen und sieht auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen in den Planunterlagen die deichrechtlichen Belange ausreichend gewahrt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Das die Belange der Deichsicherheit gewahrt werden, wird ihrerseits begründet</p> <ol style="list-style-type: none">1. mit der Schaffung einer 3,50 m breiten Zufahrt.2. dass die Belange des Küstenschutzes nicht beeinträchtigt sind, da von den geplanten Maßnahmen keine Gefahr ausgeht.3. dass für diesen Deichabschnitt kein hohes Bruchrisiko besteht.4. dass sich baulicher Bestand in der Nachbarschaft befindet. <p>Die Begründungen erfassen nicht die Belange der Deichsicherheit und rechtfertigen nicht die Reduzierung des Verbotsbereiches. Die deichgesetzlichen Regelungen dienen dazu, dass der gewidmete Hauptdeich die Verbandsgebiete des II. und III. Oldenburgischen Deichbandes und damit die dort lebende Bevölkerung, die Sach-, Kultur- und Naturgüter vor den Wassergefahren zu schützen hat. Hier kommt dem Deich eine überragende Bedeutung zu, um die Sicherung und Verteidigung des Deiches in Gefahrenfällen zu gewährleisten, denn bei Deichen besteht immer eine abstrakt - generelle Gefahr. Eine Beschädigung des Deiches wird dann zu einer konkreten Gefahr, wenn diese nicht unverzüglich gesichert wird. Behinderungen jeder Art können daher nicht hingenommen werden. Diese Gefahr wird vom Gesetz unwiderleglich vermutet (OVG - Urteil 3 L162 / 90 vom 14.01.1993). Nach Rückgang der Sturmflut ziehen diese Beschädigungen umfangreiche Deichbauarbeiten nach sich.</p>	<p>Wesentlicher Bestandteil der Gewährleistung einer ausreichenden Deichsicherheit ist neben den vom Einwender richtig wiedergegebenen Aspekten auch die Tatsache, dass ein wenigstens 20 m breiter Streifen südlich der vorhandenen Deichlinie von Bebauung freigehalten wird. Dies ist im vorliegenden Fall - in Verbindung mit den anderen erwähnten Maßnahmen oder Tatsachen und insbesondere der besonderen topographischen Situation - auch aus Sicht des II. Oldenburgischen Deichbandes und der Unteren Deichschutzbehörde zur Aufrechterhaltung der Deichsicherheit ausreichend.</p> <p>Der Einwender betrachtet in seiner Argumentation an dieser Stelle nicht die besondere topographische Situation des Dangaster Geestrückens, wie sie ausführlich bereits weiter oben dargelegt worden ist. Aufgrund dieser besonderen Situation kommen Deichband und Untere Deichschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass die Deichsicherheit im vorliegenden Fall auch mit den oben beschriebenen Maßnahmen gewährleistet ist. Die Stadt Varel sieht dies ebenfalls als ausreichend an, um angesichts des geringen Höhenunterschiedes zum Hinterland ggf. notwendige Deichsicherungsmaßnahmen ergreifen zu können.</p> <p>Auch seitens des Gesetzgebers wird anerkannt, dass im konkreten Einzelfall eine geringere Gefährdungslage gegeben sein kann; er hat entsprechend die Befreiungsmöglichkeiten des § 16 Abs. 2 NDG normiert. Wie bereits ausführlich dargelegt, ist ein solcher Einzelfall vorliegend ausgebildet.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Hieran wird erkennbar, dass aus Gründen der Deichverteidigung und der Deicherhaltung eine Einschränkung des repressiven Verbotsbereiches von 50 m nicht hingenommen werden kann. Außerdem verlieren Deiche im Laufe der Jahre auch ihre festgelegten Abmessungen. Im südlichen und südöstlichen Bereich des Jadebusens in der Stadt Varel und Gemeinde Jade haben die Deiche ihre vorgeschriebenen Abmessungen und damit die Sicherheit gegen sehr schwere Sturmfluten verloren und sind nach § 5 Abs. 2 NDG noch entsprechend auszubauen. Deicherhöhungen von 1,00 m werden unter Beibehaltung des Regelprofils die Aufstandsfläche des Deiches um 20 m verbreitern. Dies setzt voraus, dass die bodenmechanischen Randbedingungen dies auch zulassen. Hieran erkennt man, dass deichfremde Festlegungen im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen den Belangen der Deichsicherheit entgegenstehen.</p> <p>Treten bei sehr schweren Sturmfluten höhere Scheitelwasserstände als bisher auf, so sind die Deichabmessungen darauf anzupassen (§ 4 Abs. 2 NDG) und erfordern ebenfalls umfangreiche Deichbauarbeiten (§ 5 Abs. 2 NDG). Das dies nicht ausgeschlossen werden kann, geht aus dem beiliegenden Auszug aus dem Tagungsband des Instituts für Wasserwesen (Heft 56a / 1996) hervor. Hier sind hydrologische Extreme untersucht wurden. Danach hätten die Sturmfluten 1962 / 1976 bei leicht veränderten Luftdruckkarten eine Extremflut in der Deutschen Bucht auslösen können. Für Wilhelmshaven stellt sich das wie folgt dar:</p> <p style="padding-left: 40px;">HHThw (1962) = 5,21m fiktive Extremflut (1962) = 8,40 m Differenz = 3,19 m</p> <p>Die Hauptdeiche sind derzeit bemessen für einen</p> <p style="padding-left: 40px;">Bemessungswasserstand = 6,20 m und einer Solldeichhöhe von = 7,30 m</p>	<p>Der generelle Verweis auf die Gefahr eines möglichen Deichbruchs reicht nicht aus, um die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit der Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung von vorne herein auszuschließen. Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit in das Deichgesetz eingefügt, um besonderen Situationen, die sich einer pauschalen Beurteilung entziehen, angemessen Rechnung tragen zu können.</p> <p>Der II. Oldenburgische Deichband und die Untere Deichbehörde haben Ihre Beurteilung in Kenntnis der Deichsituation in Varel und der Umgebung getroffen. Die Stadt Varel sieht keinen Anlass an der dortigen fachlichen Kompetenz zu zweifeln.</p> <p>Demzufolge kann auch eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die sich auf eine bestandskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung stützt, den Belangen der Deichsicherheit gerecht werden. Im Rahmen der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Teil A) werden die Belange der Deichsicherheit ebenfalls ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Die Extremflut berücksichtigt noch keine Klimaveränderung. Sie liegt um 3,19 m höher als der Sturmflutscheitelwasserstand von 1962 und damit 2,20 m über dem derzeit festgelegten Bemessungswasserstand und liegt noch 1,10 m über die derzeit festgesetzte Solldeichhöhe. Erfahrungsgemäß laufen die Scheitelwasserstände bei einer sehr schweren Sturmflut im südlichen und südöstlichen Jadebusen noch um einige Dezimeter höher auf. Eine solche Extremflut zieht erhebliche Veränderungen des Küstenschutzes nach sich und bedarf noch eingehender Untersuchungen. Hieran wird aber erkennbar das jederzeit höhere Sturmflutscheitelwasserstände als bisher eintreten können. Der Zeitpunkt, wann solch ein Ereignis eintritt, ist nicht bekannt. Neben einer Erhöhung der Sturmflutscheitelwasserstände gibt es noch eine Vielzahl von Gefährdungstatbeständen, die während einer Sturmflut zu einer Gefährdung der Deichsicherheit führen kann.</p> <p>Ohne den Schutz der Hauptdeiche gebe es die Landkreise Friesland und Wesermarsch nicht, da die Kreisgebiete überwiegend unterhalb des MThw (siehe Höhenkarte) liegen. Hieran wird der hohe Gefährdungsgrad dieser Gebiete verdeutlicht, der von Deichschäden ausgehen kann. Maßnahmen der Deichverteidigung und des Katastrophenschutzes und erforderliche Deichbaumaßnahmen dürfen daher durch Bauten und Anlagen jeder Art im Verbotsbereich nicht behindert werden. Hierzu führt das Bundesverfassungsgericht aus, dass das Gemeinwohlinteresse der Deichverteidigung und des Deichschutzes von überragender Bedeutung ist. Gegen die Einschränkungen der Grundstücksflächen, die an den Deich angrenzen, bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken (BverfG - 1 BvR 1084 / 92 - vom 25.03.1998).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die besondere Bedeutung des Deichschutzes und die Tatsache, dass damit auch Einschränkungen des Eigentums verbunden sind, werden seitens der Stadt Varel nicht in Frage gestellt.</p> <p>Es wird aber nochmals auf die Möglichkeit der Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung verwiesen, die der Gesetzgeber in das Deichgesetz eingefügt hat.</p> <p>Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen - unter anderem der Tatsache, dass die Deichsicherheit nicht nachteilig betroffen ist – kann von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.</p> <p>Genauso wurde im vorliegenden Fall vorgegangen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Der Einwand der Stadt, dass die Belange der Deichsicherheit gewahrt werden, kann nicht gefolgt werden, zumal der unteren Deichbehörde kein Ermessensspielraum für die am 13.01.2015 erteilte Ausnahmegenehmigung gegeben war, und damit entfällt auch die Grundlage zur Ausweisung der Sonderbaufläche S 1.</p> <p>Die beigefügten Unterlagen verdeutlichen u.a. mögliche Schäden am Deich und ihre Folgen, die auch heute insbesondere bei sehr schweren Sturmfluten nicht ausgeschlossen werden können. Daher dürfen die Belange der Deichsicherheit, welche die Deichverteidigung, den Katastrophenschutz und Deichbauarbeiten einschließen durch eine Bebauung und / oder sonstigen Anlagen jeder Art nicht behindert werden.</p> <p>Eine Durchschrift erhält der Landkreis Friesland.</p> <p>Anlagen:</p>	<p>Nicht der Einwender entscheidet darüber, ob die Belange der Deichsicherheit gewahrt sind, sondern die Untere Deichbehörde in Verbindung mit dem II. Oldenburgischen Deichband. Somit liegt eine rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vor, die die Errichtung von fünf Gebäuden zulässt.</p> <p>Dies und die eingangs ausführlich dargelegten Argumentationen hat die Stadt Varel in ihre eigenständige Prüfung der Belange der Deichsicherheit im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung eingestellt, in deren Ergebnis die vorliegende 23. FNP-Änderung mit der Darstellung entsprechender Sonderbauflächen vorgenommen wird.</p>



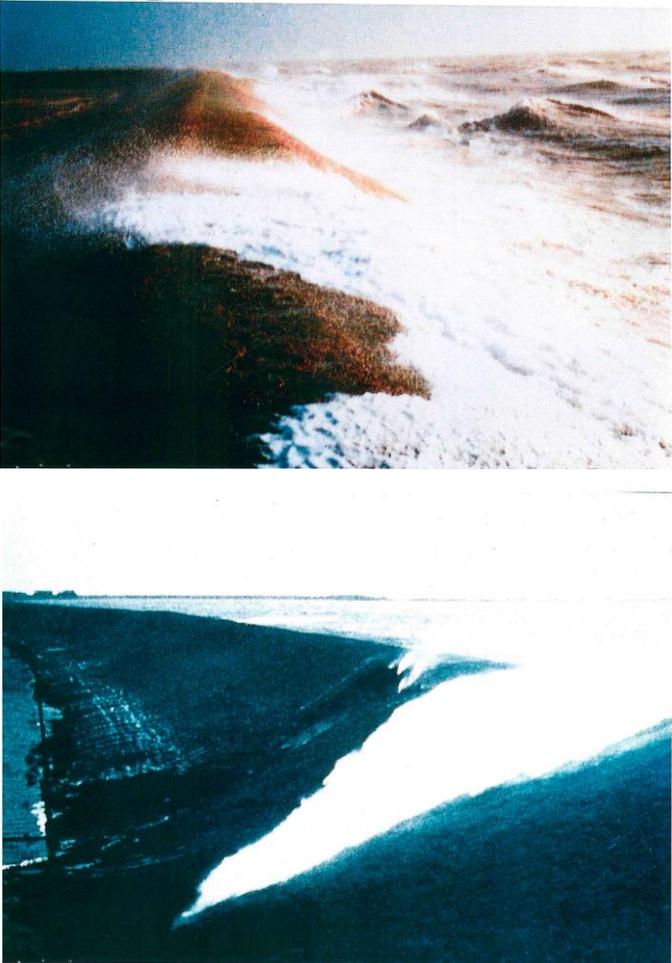
Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p style="text-align: center;">Höhenkarte</p> <p>Melham MTHw NN +1,41m HHThw NN + 4,30 m (16.02.1962)</p> <p>Pegel Fodderwändersiel MTHw NN +1,68 m HHThw NN +5,22 m (16.02.1962)</p> <p>Pegel Wilhelmshaven MTHw NN +1,81 m HHThw NN +5,23 m (16.02.1962)</p> <p>Pegel Varel MTHw NN +1,83 m HHThw NN +5,61 m (13.03.1906)</p> <p>Pegel Bermerhaven MTHw NN +1,77 m HHThw NN +5,37 m (16.02.1962)</p> <p>Pegel Bieke MTHw NN +2,04 m HHThw NN +5,31 m (16.02.1962)</p> <p>Pegel Farge MTHw NN +2,18 m HHThw NN +5,31 m (03.01.1976)</p> <p>Pegel Vegesack MTHw NN +2,32 m HHThw NN +5,33 m (28.01.1994)</p> <p><small>Pegelwerte aus „Deutsches Gewässerkundliches Jahrbuch“ 1996 MTHw 10 Jahresreihe 1987 1996</small></p>	



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

	Fortsetzung W. Wilts	<p>DEICHSCHÄDEN DER STURMFLUT 16./17.02.1962</p> <p>DEICHSCHÄDEN DER STURMFLUT 03.01.1976</p> <p>Ausbauzustand der Klüsterschwehrwerke am 1.1.1976 und</p>	
--	----------------------	--	--



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung W. Wilts		



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung W. Wilts		



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung W. Wilts		<p>Auswirkungen auf hydrologische Extreme 20</p> <p>Sensitivitätsstudien gefunden. Ein erfahrener Meteorologe des Seewetteramtes Hamburg hat dann auf der Basis der beiden bisher schwersten Sturmfluten vom Windstautyp (17.2.1962 und vom Zirkulartyp (3.1.1976) leicht veränderte Luftdruckkarten erstellt, die ohne weitere auch hätten eintreten können.</p> <p>Tab. 1: Scheitelwasserstände der Extremfluten vom Windstautyp (oben) und von Zirkulartyp (unten) im Vergleich zu Beobachtungen ausgewählter deutscher Küstenorten</p> <p>Windstautyp</p> <table border="1" data-bbox="658 576 1048 730"><thead><tr><th>Ort</th><th>Extremflut</th><th>17.2.1962 ¹⁾</th></tr></thead><tbody><tr><td>Cuxhaven</td><td>7,50 m</td><td>4,96 m</td></tr><tr><td>Helgoland</td><td>6,10 m</td><td>3,60 m</td></tr><tr><td>Büsum</td><td>6,70 m</td><td>4,94 m</td></tr><tr><td>Wilhelmshaven</td><td>8,40 m</td><td>5,22 m</td></tr><tr><td>Norderney</td><td>5,90 m</td><td>4,12 m</td></tr><tr><td>Borkum</td><td>6,00 m</td><td>3,82 m</td></tr></tbody></table> <p>¹⁾ entnommen Schulz (1962)</p> <p>Zirkulartyp</p> <table border="1" data-bbox="658 815 1048 978"><thead><tr><th>Ort</th><th>Extremflut</th><th>3.1.1976 ²⁾</th></tr></thead><tbody><tr><td>Cuxhaven</td><td>6,80 m</td><td>5,10 m</td></tr><tr><td>Helgoland</td><td>4,90 m</td><td>3,40 m</td></tr><tr><td>Büsum</td><td>6,30 m</td><td>5,15 m</td></tr><tr><td>Wilhelmshaven</td><td>7,20 m</td><td>4,77 m</td></tr><tr><td>Norderney</td><td>5,00 m</td><td>3,86 m</td></tr><tr><td>Borkum</td><td>5,00 m</td><td>3,24 m</td></tr></tbody></table> <p>²⁾ entnommen Sindern und Göhren (1979)</p> <p>Das Ergebnis der Modellrechnungen ist in Tabelle 1 veranschaulicht. Aus ihr geht hervor, daß schon heute - ohne eine Klimänderung - dramatisch höhere Sturmflutwasserstände an der deutschen Nordseeküste eintreten könnten als in den bisherigen Extremfällen. Für Cuxhaven kann die Windstautflut um 2,54 m, die Zirkularflut um 1,50 m höher auflaufen.</p>	Ort	Extremflut	17.2.1962 ¹⁾	Cuxhaven	7,50 m	4,96 m	Helgoland	6,10 m	3,60 m	Büsum	6,70 m	4,94 m	Wilhelmshaven	8,40 m	5,22 m	Norderney	5,90 m	4,12 m	Borkum	6,00 m	3,82 m	Ort	Extremflut	3.1.1976 ²⁾	Cuxhaven	6,80 m	5,10 m	Helgoland	4,90 m	3,40 m	Büsum	6,30 m	5,15 m	Wilhelmshaven	7,20 m	4,77 m	Norderney	5,00 m	3,86 m	Borkum	5,00 m	3,24 m	
Ort	Extremflut	17.2.1962 ¹⁾																																											
Cuxhaven	7,50 m	4,96 m																																											
Helgoland	6,10 m	3,60 m																																											
Büsum	6,70 m	4,94 m																																											
Wilhelmshaven	8,40 m	5,22 m																																											
Norderney	5,90 m	4,12 m																																											
Borkum	6,00 m	3,82 m																																											
Ort	Extremflut	3.1.1976 ²⁾																																											
Cuxhaven	6,80 m	5,10 m																																											
Helgoland	4,90 m	3,40 m																																											
Büsum	6,30 m	5,15 m																																											
Wilhelmshaven	7,20 m	4,77 m																																											
Norderney	5,00 m	3,86 m																																											
Borkum	5,00 m	3,24 m																																											



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Wilts	<p>HAN Mo. 15. 2. 90</p>  <p>Dieser Baumriese wurde vom Sturm gefällt. Er stand direkt am Deichfuß in Achterdeich. Hier staut sich das Wasser des Mühlenbachs zurück, wenn das Seevesiel wegen Hochwassers in der Elbe geschlossen bleiben muß. (wb)</p> <h3>Fällaktion rettete den Deich</h3> <p>An Seeve und Ashäuser Mühlenbach schwere Schäden verhindert</p> <p>(wb) Stelle. Die Stürme der letzten Wochen richteten viel Schaden an. Für Otto Sander aus Hoopite hatten sie jedoch auch einen positiven Nebeneffekt. Der Vorsitz des Deich- und Wasserverbandes Vogtei Neuland sieht sich in seiner Entscheidung bestätigt, entlang des Deiches der Seeve und des Ashäuser Mühlenbaches die Pappeln zu stutzen.</p> <p>Sander: „Hier zeigt sich deutlich die Gefahr. Wenn das an anderen Plätzen passiert wäre, hätte das Wasser den Deich insgesamt an die 300. Wie be- richtet, hatten Naturschützer und Grüne gegen die Aktion heftig protestiert. Ihnen war Baumschutz wichtiger als Deichschutz. In Achterdeich bei Stelle zeigte Otto Sander den HAN nun zwei Stellen, an denen große Bäume direkt am Deich vom Sturm entwurzelt wurden.“</p> <p>Die Protestaktionen gegen das Fällen der Pappeln ärgerte Sander sehr. Wie ebenfalls berichtet, hatte der Grünen-Politiker Georg M. Fruck Anzeige erstattet. Sogar der Umweltminister wurde informiert. Ver- bandsvorsteher Sander zu den HAN: „Der Fruck ist ein Fall für den Psychiater, und der muß ein guter sein.“</p>	



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung W. Wilts	<p>Dokumentation zu den Sturmschäden am 25./26.1.1990 am Achterdeich (Stelle, OT Achterdeich - OT Wuhlenburg)</p>  <p>Bild 9: Drei am Ufer des Ashäuser Mühlenbaches umge- stürzte Pappeln in Höhe des Grundstückes Dietrich Behwinkel</p>  <p>Bild 10: Deutlich erkennbar die flache Verwurzelung der Pappeln sowie der entstandene Uferabbruch am Ashäuser Mühlenbach</p>	



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Dr. Peter Beyersdorff Humenser Str. 3 26316 Varel-Dangast 17.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 2.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
3	Gabi Beyersdorff Humenser Str. 3 26316 Varel-Dangast 17.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 1.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
4	Albert Schmoll Marga Schmoll Dauenser Straße 42 26316 Varel- Nord- seebad Dangast 17.08.2015	Wir halten unsere Einwendungen, die wir mit Schreiben vom 12. Mai 2015 erhoben haben, in vollem Umfang auch gegen die erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes (Teil A) auf- recht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
5	G. Druх Andreeastraße 23 60385 Frankfurt / Main Eingang Stadt Varel: 17.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 12.5.2015 erhoben habe, in vollen Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
6	Günter Liewerscheidt Humenserstr. 3 26316 Dangast 14.08.2015	Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes halte ich meine Einwände mit Schreiben vom 05.05.2015 in vollem Um- fang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
7	Anton Günther Willers Humenser Str. 1 26316 Varel/Dangast Eingang Stadt Varel: 19.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 25. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
8	C. Twenhoefel Eingang Stadt Varel: 19.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 14.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Stadt Varel
Flächennutzungsplan 23. Änderung – Teil A

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Frank A. Schmidt Hammersteinstr. 13 58099 Hagen 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 20.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
10	Fritz Ahlrichs Achterweg 18 26340 Zetel 15.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 20.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
11	Waltraut Itzen Humenser Str. 3 26316 Varel 17.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 10.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
12	Adolf Itzen Humenser Str. 3 26316 Varel 17.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 12.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
13	Otto Speckels Raiffeisenstr. 23 26316 Varel 18.08.215	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
14	Barbara und Helmut Schneider Heinrich-Bertrand- Höhe. 6 g 45472 Mühlheim a. d. Ruhr 14.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 20.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
15	Adelheid Päschke Frankenstr. 10 26316 Varel 15.08.2015	Im Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 16. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
16	Martin und Gabriele Rieskamp Uppenkamp 11 49479 Ibbenbüren Edo-Wiemken-Str. 37 26316 Varel-Dangast 16.08.2015	In Hinblick auf die nochmals geänderte Planung halten wir unsere Einwendungen, die wir mit Schreiben vom 24.5.15 erhoben haben, weiterhin in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
17	Prof. Dr.-Ing. Enno Schubert Störtebekerstr. 12 26316 Varel-Dangast 17.08.2015	Hiermit erkläre ich, dass ich auch nach den Änderungen in Ihren Planungen die in meinem Schreiben vom 17. Mai 2015 erhobenen Einwendungen ohne Einschränkung aufrecht erhalte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
18	ohne Absender, Unterschrift kaum leserlich <i>[in Abgleich mit den Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung vermutlich: Marianne Remmert-Scharlach, Dankstederstr. 7 F, 26316 Varel]</i> Eingang Stadt Varel 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 21.05.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
19	Klaus Scholz [ohne Adressangabe] 16.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 18.11.2014/ 29.04.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
20	Dipl.-Ing. Klaus Dierenga Dauenser Str. 44 26316 Dangast Eingang Stadt Varel: 17.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
21	Georg Wilhelm und Verena Schröder Kohlhöfen 51 49356 Diepholz 16.08.2015	Im Hinblick auf die geänderte Planung halten wir unsere Einwände, die wir mit Schreiben vom 30.Mai 2015 erhoben haben, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
22	Dr. Karl Schmidt Berliner Str. 7 49143 Bissendorf 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 17.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
23	Heike Meyer Kleiberstr. 30 26131 Oldenburg 19.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 19. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht. Anlage: Schreiben vom 19.05.2015 in Kopie	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
24	Elsbeth Lange Störtebekerstraße 3 26316 Varel 19.08.2015	Gegen die erneuerte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel Teil A erhebe ich Einspruch mit der Begründung: 1. Die letzte freie Grünfläche des alten Bebauungsplanes Nr. 61A/B mit seinem alten Baumbestand 40 bis 50-jähriger Bäume, mit seiner Tier- und Pflanzenwelt, mit seinen Wanderwegen, Spielplätzen für Kleinkinder, mit Golf- und Tennisanlage, sowie ein einzigartiges Biotop werden unwiederbringlich und verantwortungslos zerstört und mit überdimensionalen dreigeschossigen Häusern zugebaut. 2. Die Planung passt sich der jetzigen Bebauung des Dorfes nicht an und widerspricht den Grundgedanken der Dorferneuerung. Die bauliche Verdichtung verändert zerstörerisch den dörflichen Charakter.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch nicht entsprochen. Die Eingabe bezieht sich nur teilweise auf den Teil A der 23. FNP-Änderung. Spielplätze, Golf- und Tennisanlage sowie geschützter Biotop werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Zudem wird die fußläufige Durchgängigkeit einschließlich des besonders bedeutsamen Wanderweges Am Alten Deich im Rahmen des Gesamtkonzeptes erhalten. Die Stadt Varel trifft die Entscheidung über die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumbestände, Tier- und Pflanzenwelt. Besondere Wertigkeiten, die eine Planung hindern würden, sind hier nicht vorhanden. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechend den Bestimmungen der Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Mit der vorliegenden Änderung des FNP wird lediglich die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung dargestellt. Diese fügt sich sehr wohl in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Auch eine Zerstörung des dörflichen Charakters ist hieraus nicht ableitbar. Im Hinblick auf den Grundgedanken der Dorferneuerung ist die Stadt Varel zwischenzeitlich zu einer neuen Zielsetzung für das Plangebiet gekommen. Anlass und Ziele der Planung werden auch entsprechend in der Planbegründung dokumentiert und unterliegen der Beschlussfassung durch die politisch legitimierten Gremien.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung E. Lange	<p>3. Warum wird die dreigeschossige Bebauung zugelassen?</p> <p>4. Weitere Bebauungspläne sollen folgen: Deichhörn, Friesenhörn, Sandkuhle, usw. Warum wird nicht ein Gesamtbebauungsplan gem. BauGB erstellt?</p> <p>5. In dem jetzigen Bebauungsplan 212 A und 214 ist eine Übersicht der Verkehrsführung, öffentlicher Wege, Parkplätze, Kinderspielplätze, Kurpark und vieles mehr für die anschließenden Pläne nicht erkennbar.</p> <p>6. Über die Ost-West, bzw. Nord-Süd Verbindung führt der Fußgängerverkehr teilweise über Privatwege. Die öffentliche Überwegung muss unbedingt für alle Bürger erhalten bleiben. Hier wurde bei der Erschließungsplanung nur die Interessen des Investors berücksichtigt. Unsere Anliegen als Anlieger und Bürger sind nicht berücksichtigt.</p> <p>7. An Tagen mit vielen Tagesgästen ist der Straßenverkehr nicht zu überbieten. Alle Straßen und Wege sind jetzt schon für Fußgänger und Radfahrer nicht mehr passierbar, dazu die Abgas- und Lärmbelästigung. Bei noch erhöhtem Straßenverkehr durch zusätzliche Bebauung werden Gäste und Erholungssuchende Dangast verlassen, es fehlt ein verträglicher Verkehrsplan eines anerkannten Gutachters.</p> <p>8. Vom Luftkurort muss Dangast sich verabschieden, andere Prädikate wurden für den Massentourismus geopfert. Durch die Baustellenbelästigung wird sich der Gästetourismus enorm verringern.</p> <p>9. Die Erhebung der Kurtaxe ist nicht mehr berechtigt. Darf die Kurtaxe unter diesen Voraussetzungen noch erhoben werden?</p>	<p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung. Es bleiben aber nach vollständiger Entwicklung der von der Stadt veräußerten Flächen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung öffentlich nutzbare Wegeflächen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanverfahren für den Bereich Deichhörn und Sandkuhle wurden sehr wohl Fachgutachten zu den verkehrlichen Belangen eingeholt. Die Ergebnisse werden in die Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung bzw. zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eingestellt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>Die Eingabe ist für die vorliegende FNP-Änderung nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung E. Lange	<p>10. Im Deichbereich des Kukshörner-Weges trat 1962 das Wasser etwa zweieinhalb Stunden vor dem Hochwasserzeitpunkt mit enormer Wucht über den Deich.</p> <p>Die Störtebekerstraße und das Gebiet "Mutter Kind Klinik" wurden überflutet, die Anlieger hatten größere Sturmflutschäden.</p> <p>Nach 1962 wurden vom Kreis Friesland bzw. von der Stadt Varel Baugenehmigungen im 50 Meter Bereich abgelehnt.</p> <p>Für die Bebauung innerhalb der vorgeschriebenen Deichschutzzone von 50 Meter kann keine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Es bestehen erhebliche Bedenken bei Sturmflutgefahr. (Schutzzone nach § 16 NDG)</p> <p>11. Falls neuerdings Baugenehmigungen erteilt werden, ist mit Schadensersatzforderungen zu rechnen.</p> <p>12. In diesem Bereich hat der Deich eine Höhe von ca. 6 Metern. Es müssen in absehbarer Zeit Deicherhöhungen erfolgen, die Sturmfluten wurden höher und sind nicht berechenbar.</p> <p>Die von der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland erteilte Genehmigung in der Deichschutzzone von 50 Meter muss zurückgenommen werden.</p>	<p>Die Stadt Varel setzt sich im Rahmen der Abwägung über die vorliegende Planung ausführlich mit den Belangen des Deichschutzes auseinander und berücksichtigt diese in hinreichendem Maße.</p> <p>Die Deichschutzzone im Sinne des Niedersächsischen Deichgesetzes wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Damit dokumentiert die Stadt Varel im Rahmen der planerischen Entscheidung über die künftige Nutzung der Flächen, dass hier die besonderen Regelungen des Deichgesetzes greifen und die künftige Bodennutzung darauf Rücksicht nehmen muss.</p> <p>Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden keine konkreten Regelungen für eine Bebauung innerhalb der Deichschutzzone getroffen. Allerdings wird für einen Teilbereich der 23. FNP im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A eine Bebauungsmöglichkeit durch Ausweisung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone vorbereitet. Hierfür liegt dem Investor und Antragsteller eine rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vor. Diese Genehmigung hat sich selbstverständlich mit den Bestimmungen des § 16 NDG auseinander gesetzt. Die Stadt Varel schließt sich der dortigen Argumentation an, die unter anderem auch dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz als oberster Deichbehörde vorgelegen hat und nach dessen Hinweisen ergänzt wurde. Diese Argumente sind in der Begründung zur 23. FNP-Änderung auch zusammenfassend dargelegt.</p> <p>Die Eingabe ist für die vorliegende FNP-Änderung nicht relevant.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass im Einklang mit den deichrechtlichen Bestimmungen auf absehbare Zeit eine hinreichende Deichsicherheit gewährleistet werden kann. Auch Erhöhungen der Bestickhöhe sind in Zukunft grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Stadt Varel ausführlich mit der Begründung für die genannte Ausnahmegenehmigung auseinandergesetzt, sie schließt sich der dortigen Argumentation und den ergänzenden Ausführungen dazu an, wie im Begründungstext der 23. FNP-Änderung dargelegt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung E. Lange	<p>Vielen Bürgern von Dangast und Varel erscheint das gesamte Planungskonzept des Flächennutzungsplanes 23 A als fragwürdig, auch die damit verbundene Entscheidung der Ratsmitglieder.</p> <p>Die 372 Seiten Stellungnahmen u. Abwägungen müssen den Ratsmitgliedern doch zu denken geben.</p> <p>Was haben sich die Vareler Ratsherren dabei gedacht die 6,5 ha mit den Gebäuden „Deichhörn“ für den Schnäppchenpreis 5,5 Mill. zu verkaufen?</p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die planungsrelevanten Belange sowie die für die abschließende Beschlussfassung über die Planung maßgeblichen Abwägungsentscheidungen sind in den Planunterlagen dokumentiert. Dabei setzt sich die Stadt Varel sehr umfassend mit den vorgebrachten Stellungnahmen auseinander.</p>
25	Karla Wyneken Wittsfeld 61 26127 Oldenburg 16.08.2015	<p>Einwände und Stellungnahme zur erneuten Änderung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Juli 2015: Ich bin seit 2008 Eigentümerin der Objekte Dauenser Straße 16a und seit 2014 Eigentümerin der Störtebekerstraße 13 in Dangast. Meine Einwände (s. mein Schreiben vom 24.05.2015) gegen die 23. Änderung des FNP (damals noch nicht in A und B aufgeteilt) erhalte ich ausdrücklich aufrecht.</p> <p>Zur erneuten Änderung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1.) Zu Seite 4: <i>„Für den Bereich des VHB 212 A wird seitens des Umweltministeriums für die bereits erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung eine ergänzte Begründung vom Landkreis Friesland gefordert. Die erweiterte Begründung liegt inzwischen vor. Danach kann in einem Teil der Deichschutzzone, aufgrund des dort vorliegenden, atypischen Sonderfalls, gebaut werden. Um der Sachlage gerecht zu werden, werden die Belange des Deichschutzes vertiefend in die Planung eingestellt.“</i></p> <p>Es gibt im fraglichen Bereich jedoch deichrechtlich keinen „atypischen Sonderfall“. Der Hauptdeich wurde in diesem Bereich durch Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 02.07.1996 gem. §3 Abs. 1, §11 Abs. 3 u. §20 NDG auch als Hauptdeich gewidmet. Kein einziger Teil des Deiches wurde als atypischer Deich gem. §20a NDG gewidmet (falls das gemeint gewesen sein sollte; - zu anderen Verwendungen des Begriffs „atypisch“ s. weiter unten). Insoweit sind die Vorschriften des §16.2 bezüglich Nutzung der 50m Deichschutzzone beachtlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich werden auch die Einwendungen aus den früheren Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung und erste öffentliche Auslegung der 23. FNP-Änderung) in die Abwägung zu der Bauleitplanung eingestellt.</p> <p>Die Begrifflichkeit der sogenannten Atypik ist der Tatsache geschuldet, dass das Niedersächsische Deichgesetz im § 16 Abs. 2 im Einzelfall die Befreiung von den Regelungen des § 16 Abs. 1 NDG (Freihaltung der 50 m tiefen Deichschutzzone) vorsieht. Zur Bestimmung der Tatsache ob es sich um einen Einzelfall handelt, hat sich in der Fachterminologie und auch in der Rechtsprechung (so auch im von der Einwenderin angesprochenen Urteil des OVG Lüneburg vom 04.05.2000 - 1 L 2995/98) der Ausdruck des ungewöhnlichen, d.h. atypischen Sonderfalls gebildet.</p> <p>Gemeint ist damit die Tatsache, dass bei der Beurteilung eines konkreten Antrages auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 16 Abs. 2 NDG betrachtet werden muss, ob es sich um einen dem Schutzgut der Norm entzogenen Einzelfall handelt, in dem die Anwendung der Norm zu einem Ergebnis führen würde, das nach der gesetzlichen Regelung nicht beabsichtigt ist und eine vernünftige Bebauung erschwert (siehe OVG Lüneburg vom 04.05.2000 - 1 L 2995/98). In diesem Fall wird von einer Atypik gesprochen.</p> <p>Der Gesetzgeber ging bei der Entwicklung des niedersächsischen Deichgesetzes davon aus, dass die Gewährung der Hochwassersicherheit durch den Bau eines Erddeiches in konventioneller Bauweise sichergestellt wird. Diese Vorgehensweise stellt die typische Situation an fast allen Teilen der niedersächsischen Nordseeküste dar.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyne- ken	<p>Ich gehe davon aus, dass die erteilte Genehmigung nach NDG 16.2 kurzfristig widerrufen wird. Der Widerruf wird aus genau den gleichen Gründen erfolgen, wie sie auch im Urteil OVG Lüneburg (1 L 2995/98) nachzulesen sind. Die Lektüre wird wärmstens empfohlen, die Ausgangslage ist dort nahezu identisch.</p> <p>Es ist mir bekannt (so Einlassung der Stadt Wilhelmshaven im Schreiben vom 16.5.2015 ebenfalls in einer §16.2 NDG-Angelegenheit), dass „Auch gemäß regional abgestimmter Genehmigungspraxis ist der Härtefall bei.... grundsätzlich gegeben, wenn die Maßnahme mit der Deichsicherheit vereinbar ist“</p> <p>Sollte es tatsächlich eine solche „regional abgestimmte“ Genehmigungspraxis geben und die vom LK Friesland erteilte Genehmigung derart unbegründet und rechtswidrig erteilt worden sein, indem nach einer „regional abgestimmten Genehmigungspraxis“ die Vorschriften und gerade auch der Schutzzweck des NDG in das Gegenteil des Gesetzgeberwillens pervertiert wird, so gehen Sie bitte davon aus, dass dies einer juristischen Prüfung zugeführt werden wird- und dies sehr kurzfristig.</p>	<p>Die Situation im Bereich des Dangaster Geestrückens, der bis unmittelbar an die Küstenzone heranragt, ist allerdings eine andere, mithin atypische.</p> <p>Der Deichkörper läuft hier in den Dangaster Geestrücken hinein. Insofern ist die weiter in Richtung Westen anschließende Bebauung mit einer Höhenlage von 7,50 m – 8,00 m ü. NN, in der Vergangenheit ohne weitere schützende Deichbauten errichtet worden. Aufgrund des Fehlens eines klassischen Erddeichs im Bereich des westlichen Teils des Geltungsbereiches liegt ein atypischer Einzelfall im Sinne des niedersächsischen Deichgesetzes vor. Der Geestrücken, der im westlichen Plangebiet noch mit Höhen von 7,00 m – 6,00 m ansteht, rechtfertigt eine besondere Betrachtung. Die Freihaltung einer 50 m tiefen Deichschutzzone ist in diesem Bereich nicht notwendig, da aktuell und auch im Falle einer zukünftig erforderlichen Deicherhöhung, aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zum südlich angrenzenden Bereich die Freihaltung einer 50 m tiefen Zone auch aus Sicht des Deichbandes an dieser Stelle nicht erforderlich. Damit liegt eben genau der Einzelfall vor, auf den das NDG in den Bestimmungen des § 16 abzielt.</p> <p>Diese Auffassung der Stadt Varel ist durch die bereits erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung der Unteren Deichbehörde bestätigt worden.</p> <p>Der Verweis auf einen anderen Fall, dessen genaue Inhalte auch nicht dargelegt werden, hat keine zwingenden argumentativen Auswirkungen auf die vorliegende Situation. Die von der Einwenderin anscheinend behauptete und als rechtswidrig dargestellte „regional abgestimmte Genehmigungspraxis“ ist der Stadt Varel nicht bekannt. Die Stadt geht von einer einwandfreien Bearbeitung der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung aus.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyne- ken	Weiter zeigt der FNP in der ausgelegten Form die völlige Be- planung der Deichschutzzone im Bereich des VHB 212a. Die- ses ist nicht zulässig. Selbst wenn die erteilte Ausnahmege- nehmigung nach §16.2 NDG in diesem Bereich Bestand hätte, so gestattet sie doch nur eine Nutzung vom 30m der Deich- schutzzone, so das der FNP die verbleibenden 20m nicht bein- halten darf. Die erneute Änderung der 23. Änderung des FNP ist somit rechtsfehlerhaft - siehe o.a. Urteil OVG Lüneburg (1 L 2995/98)	<p>Das angesprochene Urteil des OVG Lüneburg setzt sich kritisch mit der Über- planung der sogenannten Deichschutzzone in der Ortschaft Duhen auseinander. Dort war beabsichtigt, im Bereich der Deichschutzzone ein sogenanntes Sea-Life-Center zu errichten. Hier verfolgt die planende Kommune also das Ziel der Ausweisung der Baufläche mit dem klaren Ziele der baulichen Nutzung, für die eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Die Stadt Varel Varel verfolgt allerdings in weiten Teilen der 23. FNP-Änderung innerhalb der Deichschutzzone das städtebauliche Ziel der Sicherung privater Grundstücksfreiflächen. Dies wird unzweifelhaft im Rahmen der Bebauungs- pläne 214 und 212 A (bei letzterem allerdings nur für die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) dokumentiert. Grundstücksfreiflächen ste- hen allerdings nicht mit den Belangen des Deichschutzes in Konflikt. Insofern verhält sich die Stadt Varel nicht abwägungsfehlerhaft, wenn sie die bisherige Darstellung des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestim- mung Parkanlage im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan ändert. Mit dem Verkauf der Fläche an Private Erwerber und deren von der bisherigen Nut- zung abweichenden Nutzungsabsichten für die angekauften Flächen hat sich ein Planerfordernis ergeben, diese öffentliche Nutzung in eine private Nutzungsmö- glichkeit des Grundstücks zu verändern. Ziel der dortigen Entwicklungen ist es, auch die verkauften Flächen innerhalb der Deichschutzzone als private Grundstücksfreiflächen, mithin als Teil eines Baugebietes, zu nutzen. Diese Regelung steht nicht im Konflikt zu deichrechtlichen Bestimmungen, da die Be- schränkungen des § 16 Niedersächsisches Deichgesetz ohne Zweifel auch auf einer privaten Grundstücksfreifläche sichergestellt werden können. Auf diesen Überlegungen aufbauend, ist in der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstel- lung einer Baufläche sachgerecht. Dabei werden wie schon erwähnt die Belange des Deichschutzes durch die Stadt Varel in der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der Bebauung innerhalb der Deichschutzzone, die der Be- bauungsplan Nr. 212 A vorsieht, verfolgt die Stadt Varel natürlich abweichend davon andere städtebauliche Ziele. Dazu werden weiter unten entsprechende Ausführungen vorgenommen.</p>

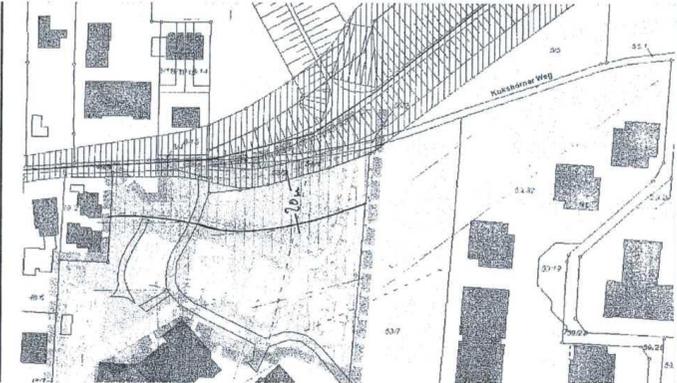


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyneken	 <p>Der Bereich nördlich der gelben Markierung ist vom FNP auszunehmen, da für diesen weder eine Genehmigung nach NDG 16.2 erteilt noch in Aussicht gestellt wurde</p> <p>Siehe hierzu das Urteil des OVG Lüneburg (1 L 2995/98) i.S. FNP Stadt Duhnen, - dort u.a.:</p> <p>1 L 2995/98</p> <p>"Die Darstellung von Bauflächen in der landseitigen Schutzzone des Deichs nach 16 NDG ist nur zulässig, wenn konkrete Anhaltspunkte für die Möglichkeit einer Befreiung nach 16 Abs. 2 NDG vorliegen" und</p>	<p>Wie bereits dargelegt, verfolgt die Stadt Varel hier nicht das Ziel einer Bebauung sondern das Ziel der Nutzung als private Grundstücksfreiflächen. Diese stehen nicht im Konflikt zu den Regelungen des niedersächsischen Deichrechts. Alle Anforderungen an eine Deichschutzzone können auch auf einer privaten Grundstücksfreifläche sichergestellt werden, die Teil eines Baugebietes ist. Eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung ist für die beabsichtigte Nutzung dementsprechend gar nicht notwendig. Insofern ist die vorliegende Planung im Gegensatz zu der im Urteil des OVG Lüneburg vom 04.05.2000 (1 L 2995/98) umsetzbar und damit auch nicht abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Hier zitiert die Einwenderin aus dem bereits mehrfach angesprochenen Urteil des OVG Lüneburg. Dazu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyneken	<p>„Die Voraussetzungen für eine Befreiungslage im Sinne des § 16 Abs. 2 NDG bestehen nicht. Die Klägerin hat das Vorliegen einer Härte für die Erteilung der Befreiung für das von dem Investor ursprünglich geplante Vorhaben in diesem Gebiet im Wesentlichen mit dessen städtebaulicher Bedeutung begründet. Damit wird der Begriff der Härte im Sinne des NDG jedoch nicht erfasst. Nach der Entstehungsgeschichte des Niedersächsischen Deichgesetzes ist § 31 BBauG der Vorschrift als Vorbild zugrunde gelegt worden ebenso wie die von der Rechtsprechung dazu entwickelte Begrifflichkeit (Entwurf eines Niedersächsischen Deichgesetzes, Niedersächsischer Landtag, 4. Wahlperiode, LT-Drs. Nr. 541, S. 2885 f.). Es ist also darauf abzustellen, ob die Anwendung der Verbotsvorschrift des Abs. 1 in ungewöhnlichen, atypischen Sonderfällen zu Ungerechtigkeiten führen würde (Lüders-Leis, a.a.O., Anm. 7; OVG Lüneburg, Urt. v. 14.1.1993 - 3 L 162/90 -). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 31 Abs. 2 BBauG liegt eine Befreiungslage nur vor, wenn es sich um einen dem Schutzgut der Norm entzogenen Sonderfall handelt, in dem die Anwendung der Norm zu einem Ergebnis führen würde, das nach der gesetzlichen Regelung nicht beabsichtigt ist und eine vernünftige Bebauung erschwert (BVerwG, Urt. v. 14.7.1972 - IV C 69.70 -, BVerwGE 40, 268; Urt. v. 20.6.1975 - IV C 5.74 -, DVBl. 1995, 895; Urt. v. 5.5.1976 - IV C 83.74 DVBl. 1976, 788; Beschl. v. 6.7.1977 - IV B 53.77 Buchholz 406.11 § 31 BBauG Nr. 15). Um diesen atypischen Fall feststellen zu können, ist die Bestimmung des Schutzgutes der Norm notwendig. Das ist hier die Deichsicherung. Die Freihaltung eines breiten Geländestreifens ist zur Verteidigung und Sicherung des Deiches in Gefahrenfällen bei Sturmflut, Grundbrüchen oder Bauarbeiten größeren Umfangs erforderlich oder auch für etwaige weitere Deichverstärkungen oder mögliche Deichverlegungen, weil nach den Erfahrungen der mit der Deichsicherheit befassten Stellen Anlagen in dieser Zone für die Deichsicherheit hinderlich sind oder werden können (Lüders-Leis, a.a.O., Anm. 2). Dementsprechend stützt sich diese Vorschrift auf Vorgängerregelungen des Deichgesetzes, die offensichtlich ebenfalls immer einen von Bebauung freien Geländestreifen hinter dem Deich (landseitig) vorsahen (vgl. Entwurf eines Niedersächsischen Deichgesetzes, a.a.O., S. 2885).</p>	<p>Die Stadt Varel hat das Vorliegen der besonderen Situation (Atypik) und auch der besonderen Härte ebenso wie die Untere Deichschutzbehörde in ihre Abwägungsentscheidung einfließen lassen. Zusätzlich sind auch die Aspekte der Deichsicherheit abgewogen worden. Zu den von der Einwenderin insbesondere angeführten Härte ist folgendes auszuführen:</p> <p>Aufgrund des Fehlens eines klassischen Erddeichs im Bereich des westlichen Teils des Geltungsbereiches der 23. FNP-Änderung (Teil A) liegt ein atypischer Einzelfall im Sinne des niedersächsischen Deichgesetzes vor. Der Geestrücken, der im westlichen Plangebiet noch mit Höhen von 7,00 m – 6,00 m ansteht, rechtfertigt eine besondere Betrachtung. Die Freihaltung einer 50 m tiefen Deichschutzzone ist in diesem Bereich nicht notwendig, da aktuell und auch im Falle einer zukünftig erforderlichen Deicherhöhung, aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zum südlich angrenzenden Bereich die Freihaltung einer 50 m tiefen Zone auch aus Sicht des Deichbandes an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Damit liegt eben genau der Einzelfall vor, auf den das NDG in den Bestimmungen des § 16 abzielt.</p> <p>Diese Auffassung der Stadt Varel ist durch die bereits erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung der Unteren Deichbehörde bestätigt worden.</p> <p>Der Gesetzgeber hat im NDG die grundsätzliche Möglichkeit vorgesehen, eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Angesichts der westlich angrenzenden Bebauung des Dangaster Geestrückens, die ohne weitere Abstände bis an den Geestabbruch heranragt, wäre es bei einer ausreichenden Deichsicherheit (s.u.) und einer vergleichbaren Höhenlage eine seitens des Gesetzgebers nicht beabsichtigte Härte, wenn die Bebauung vollständig unterbunden würde.</p> <p>Weiterhin wird auf die im Bereich des Kukshörner Weges auf der nördlichen Straßenseite vorhandene Bebauung verwiesen, die die Anlage eines klassischen Erddeichs zumindest im westlichen Teil des Plangebietes der 23 FNP-Änderung (Teil A) verhindert.</p> <p>Insofern unterscheidet sich die Situation im Bereich der 23 FNP-Änderung zumindest in dem Bereich wo das städtebauliche Konzept eine Bebauung in der Deichschutzzone vorsieht, so sehr von der typischen Situation, dass es aus Sicht des II. Oldenburgischen Deichbandes, der Unteren Deichschutzbehörde und auch der Stadt Varel eine nicht beabsichtigte Härte wäre, wenn dort keine Bebauung realisiert werden dürfte.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyne- ken	<p>Die Situation "hinter" dem Deich im Bereich der umstrittenen Änderung des Flächennutzungsplans weicht nicht so wesentlich von der typischen Gefahrenlage ab, die den Gesetzgeber veranlasst hat mit § 16 NDG eine Schutzzone von 50 m auf der landseitigen Seite des Deiches vorzuschreiben. Die Überlegungen der Klägerin, es stelle eine wirtschaftlich unzumutbare Härte dar, wenn der Bereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entsprechend seinem natürlichen Lagevorteil und der westlichen Nachbarschaft genutzt werden dürfe, greifen nicht durch."</p> <p>Zur Arbeitserleichterung bei der nötigen Korrektur hier der Lageplan des gewidmeten Deiches (Original anzufordern beim LK Friesland) mit den im FNP einzuhaltenden Abständen. Der schraffierte Bereich stellt den eigentlichen Schutzdeich in seinen Abmessungen dar, wie er gewidmet ist. Erst südlich angrenzend an den schraffierten Bereich beginnt die Deichschutzzone.</p>  <p>Der FNP ist also nördlich mindestens auf die eingezeichnete 20m Abstandslinie zurück zu nehmen. Weiterhin ist Ihre Argumentation hinsichtlich der Interpretation des NDG offenkundig fehlerhaft und steht im wirklich krassen Widerspruch zum NDG und sämtlichen einschlägigen Urteilen.</p>	<p>Die Deichschutzzone ist in den vorliegenden Bauleitplänen (23. FNP-Änderung Teil A, Bebauungsplan Nr. 212 A und Bebauungsplan 214) als Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme korrekt wiedergegeben.</p> <p>Diese Forderung ist bereits weiter oben erhoben worden. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyne- ken	<p>Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass Gemeinden nach eigenem Gusto die Deichschutzzonen beplanen dürfen und hätte er gewollt, dass es Ausnahmegenehmigungen als Regelfall gibt, so wäre natürlich der NDG 16.2 andersherum formuliert worden, dann hätte dort nämlich gestanden „Die untere Deichbehörde kann das Errichten von Anlagen in der Deichschutzzone untersagen“ Das steht aber nicht Gesetz- und zwar nur aus dem Grunde, weil sich der Gesetzgeber der Gefahren voll bewusst war und eben jede Gefahren für die Bürger weitest möglich ausschließen wollte. Das Niedersächsische Deichgesetz trat am 1. März 1963 in Kraft - genau im Jahr nach der verheerenden Sturmflut von 1962. Und dies ist Ihnen und auch den Mitarbeitern der unteren Deichbehörde bekannt,</p> <p>Hierzu verweise ich auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zu den Regelungen des NDG BVerfGE 25, 112 - Niedersächsisches Deichgesetz. Dort ist sehr klar der Schutzzweck erläutert und eben auch die Notwendigkeit einer wirklichen unbilligen Härte. Im Details dazu auch das neuere Urteil OVG Lüneburg (1 L 2995/98). Dort hatte die Stadt Duhnen absolut genauso argumentiert, wie jetzt die Stadt Varel. Das OVG ist dem nicht gefolgt und es nicht zu erwarten dass das OVG die durchgängige Rechtsprechung in einem erneuten Verfahren ändern wird.</p> <p>Im Bereich NDG 16.2 erteilte Ausnahmegenehmigungen stellen eben keine Präzedenzfälle dar. Soweit die untereren Deichbehörden in der „regional abgestimmten Genehmigungspraxis“ von den gesetzlichen Erfordernissen abgewichen sind, so ist dies schlicht und ergreifend falsch und stellt einen grundlegenden Verstoß gegen die Dienstpflichten dar. Die Mitwirkung an gesetzwidrigen Entscheidungen ist einem Beamten oder Mitarbeiter des öffentlichen Dienstes untersagt.</p>	<p>Die Stadt verweist auf die rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung. Diese fußt auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 NDG. Der Gesetzgeber hat diese Ausnahmemöglichkeit in das geltende Deichrecht eingefügt. Die Abwägungsentscheidung zu den Inhalten der 23. FNP-Änderung (Teil A) hat die Stadt Varel ebenfalls klar dargelegt. Insofern sind die Anforderungen erfüllt, die der Gesetzgeber an das Handeln der zuständigen Behörden stellt.</p> <p>Die Unterschiede zu dem Urteil des OVG Lüneburg (1 L 2995/98) und auch zu der Situation in Duhnen sind auf den vorhergehenden Seiten dargelegt worden.</p> <p>Die besondere Situation in Dangast, die im Rahmen dieser Abwägung bereits mehrfach angesprochen wurde, stellt keinen Präzedenzfall, sondern eine Abweichung von dem dem Deichgesetz zugrunde liegenden Normalfall dar.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyneken	<p>Zu der Deichsituation im beplanten Bereich ist auch anzumerken, dass der Hauptdeich durch die an diesen angeschlossenen deichähnlichen Gebilde (Umdeichung Welterbeprotal) nicht etwa zusätzlich geschützt, sondern im Gegenteil zusätzlich gefährdet wird. Die Privatdeiche sind wegen des ungeeigneten Profils (gerade auch der Binnenseite viel zu steil) logischerweise die ersten, die bei einer Sturmflut brechen werden. Sodann wird es höchst gefährlich, weil dann eine Menge Trümmer entstehen, die von den Wellen gegen den Hauptdeich geworfen werden. Dies führt zur Schädigung des Deckwerkes mit unweigerlichem nachfolgendem Bruch des Hauptdeiches- und dafür gibt es viele Beispiele aus der Vergangenheit. Auch ist es einfach töricht, anzunehmen, eine Sturmflut wie im Jahre 1962 sei ein unwiederholbares Einzelereignis. Sämtlich Fachleute sind sich einig, dass es nicht die Frage ist, ob eine solche Sturmflut künftig eintreten kann, sondern lediglich, wann dies wieder einmal der Fall sein wird. Diese Sturmflut könnte schon bei den Äquinoktialstürmen in diesem Herbst eintreten.</p> <p>Genau aus diesem Grund wurde der Generalplan Küstenschutz aufgestellt. Und aus diesem Plan ist klar ersichtlich, dass der Hauptdeich in Dangast nicht die erforderliche Höhe aufweist und hierbei ist die Gefahr durch die Bauten im Vorland noch gar nicht berücksichtigt. Auf ein solches Ereignis muss man an der Küste vorbereitet sein- die Möglichkeit einer energischen Deichverteidigung muss jederzeit vorhanden sein. Es gibt diese aber nicht, wenn der Deich in diesem Abschnitt wegen Bauten in der Deichschutzzone nicht unverzüglich mit schwerem Gerät erreicht werden.</p> <p>2.) Geplante Zuwegung Friesenhörn Nordseekliniken GmbH über den derzeitigen Fußweg „Am Alten Deich“</p> <p>„In diese Betrachtung sind die möglichen Fahrten für das Sonstige Sondergebiet S05 „Klinik und Kurbetrieb“ noch nicht eingeflossen. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt geplanterweise von Süden aus über die Straße „Auf der Gast“ mit Anbindung von der „Dauenser Straße“ und dem Weg „Am Alten Deich“ aus, ...“</p>	<p>Selbstverständlich können jederzeit schwere Sturmfluten aufziehen. Dies wird von der Stadt Varel auch in keiner Weise in Abrede gestellt.</p> <p>Die Ausführungen zur Bebauung und zur Nutzung des Deichvorlandes werden zur Kenntnis genommen. Es ist Aufgabe diese Aspekte bei den Überlegungen zur Sicherung der Hauptdeichlinie (Z.B. im Generalplan Küstenschutz) zu berücksichtigen. Wie bereits ausgeführt sieht der Deichband in der Reduzierung der freizuhaltenden Fläche der Deichschutzzone auf mindestens 20 m kein grundsätzliches Problem. Angesichts der topographischen Situation des Gebietes ist dies aus Sicht der Stadt Varel auch nachvollziehbar.</p> <p>Eine Erhöhung der Deiche im östlichen Bereich von Dangast ist Aufgabe des II. Oldenburgischen Deichbandes. Der Deichband hat zu der vorliegenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Eine Erhöhung des Hochwasserschutzes ist weiterhin möglich. Auch das Erreichen des Deiches mit schwerem Gerät wird aufgrund des freigehaltenen Bereiches weiterhin möglich sein.</p> <p>Die Einwenderin zitiert hier offensichtlich eine Passage aus der Begründung zur 23. FNP-Änderung (Teil A).</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyne- ken	<p>und: „Für den Bereich der Mutter-Kind-Klinik werden nach Rea- lisierung der Erweiterung 128 Appartements zuzüglich 9 Feri- enwohnungen zur Verfügung stehen. Gemäß dem dargelegten konservativen Fahrtenschlüssel ergibt sich in Summe eine Steigerung der heutigen Verkehrsmenge in etwa 20 Kfz/h im Querschnitt.“</p> <p>Dies ist für mich und alle anderen Anlieger des jetzigen Wan- derweges „am Alten Deich“ nicht hinnehmbar. Jetzt verkehren dort ganz genau NULL KFZ pro Stunde, eine Belastung mit 20 KFZ pro Stunde ist in diesem Bereich völlig unzumutbar.</p>	<p>Hier wird offensichtlich eine Passage aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 zitiert. Grundsätzlich bezieht sich das schalltechnische Gutachten auf die konkreten Nutzungsregelungen des BP 214 und nicht auf die in groberem Maßstab agierende 23. FNP-Änderung (Teil A). Dennoch wird an dieser Stelle auf die Argumentation der Einwenderin geantwortet. Ferner wird dieser Teil der Eingabe als Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr. 214 gewer- tet und in die dortige Abwägung integriert.</p> <p>Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass bei der zitierten Passage die Gesamtsitu- ation der nach der Erweiterung der Mutter-Kind-Klinik zu erwartenden Verkehre aus dem gesamten Betriebsgelände abgeschätzt wurde. Dies ergibt sich schon angesichts der Tatsache, dass mit der Erweiterung des Geländes der Mutter- Kind-Klinik durch den BP 214, der durch die 23. FNP-Änderung (Teil A) vorbe- reitet wird, nur insgesamt maximal 31 zusätzliche Wohneinheiten zulässig sind. Die Betrachtung der Gesamtverkehrsmenge wurde vorgenommen um Auswir- kungen auf die Situation auf der Dauenser Straße beurteilen zu können.</p> <p>Die Einwenderin geht von einer falschen Annahme aus. Nicht auf dem Weg am Alten Deich werden ca. 20 Kfz/h verkehren, laut dem Schalltechnischen Gutach- ten wird hier von ca. 8 Kfz /h ausgegangen (vgl. S. 19 des Gutachtens, Tabelle 5, Verkehrsbewegungen durch geplante Wohneinheiten). Die weiteren schall- technischen Analysen haben ergeben, dass eine Verträglichkeit im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gegeben ist.</p>

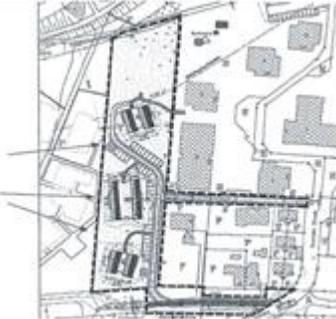


Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyneken	<p>Verkauft wurde der im VHB 214 beplante Bereich an die: „AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 34, 26441 Jever. Die Gesellschaft realisiert das Projekt und vermietet dann die Objekte an die Klinikbetreibergesellschaft Friesenhörn-Nordsee-Klinik GmbH" Also handelt es sich hier um ein rein spekulatives gewerbliches Investment der Fa. AMJ. Die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ist keine gemeinnützige Einrichtung sondern ein gewöhnlicher Gewerbe/Dienstleistungsbetrieb.</p> <p>Weiter wird ausgeführt: „Es könnte jedoch auch der Fall eintreten, dass die Klinik ihr Angebot deutlich reduzieren muss. Sollte dieses Szenario zum Tragen kommen, muss für den Vorhabenträger eine wirtschaftlich tragbare Option für die Nutzung der neuen Gebäude bestehen. Deshalb ist vorgesehen, dass die neuen Gebäude auch als Ferienwohnungen und zum Teil auch als Dauerwohnung genutzt werden können. Eine weitere Erschließung von Süden über die Trasse Am Alten Deich kommt nur zum Tragen, wenn auf der Vorhabensfläche von der Kliniknutzung abgekoppelte Ferienwohnungen entstehen."</p> <p>Es ist hier klar erkennbar, dass eine Abwägung lediglich zwischen privaten bzw. gewerblichen Interessen zu erfolgen hat, weil nachweislich der o.a. Rahmensituation ein öffentliches Interesse nicht bestehen kann und darf. Es ist nicht Aufgabe einer Kommune, Investoren und Immobilienholdings zu begünstigen.</p> <p>Auch ist klar erkennbar, dass die Nutzung der Neubauten für Klinikzwecke weder notwendig noch sinnvoll oder gar beabsichtigt ist. Wäre dies so, so hätte Friesenhörnklinik das Gelände mit Leichtigkeit selbst erworben. Hier wurde die Friesenhörnklinik nur vorgeschoben, um das eigentliche Interesse des Käufers zu verdecken, dass ich lediglich auf eine gewinnbringende Vermarktung der Objekte beziehen kann und wird.</p> <p>Es ist insoweit auch sehr befremdlich, dass in der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung kein Vertreter des Käufer AMJ aufgetreten ist, sondern lediglich der Geschäftsführer eines potentiellen Mieters (Herr Bruns) Rede und Antwort stand- obwohl die durch Ihn vertretene GmbH als potentieller Mieter weder das Gelände erworben hat noch für die in der Versammlung vorgestellte Planung verantwortlich zeichnet.</p>	<p>Die nebenstehenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für die 23 FNP-Änderung (Teil A) der Stadt Varel.</p> <p>Auch eine Abwägung zwischen privaten Belangen untereinander ist häufig Gegenstand der Bauleitplanung, vgl. dazu auch § 1 Abs. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Die Kommune hat sich mit verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten auseinandergesetzt und dies in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 214 dokumentiert.</p> <p>Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Relevanz für die vorliegenden Bauleitplanungen.</p> <p>Die Meinung wird zur Kenntnis genommen betrifft aber die frühzeitige Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 214.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung K. Wyneken	<p>Insoweit auch befremdlich die Äußerungen des Herrn Bruns, dass die Friesenhörnklinik die Kosten notwendiger Straßenausbauten trüge- dies hätte nur ein Vertreter der AMJ wirksam versichern können.</p> <p>Wenn AMJ tatsächlich das Projekt in der Absicht durchführt, die Objekte langfristig zur Nutzung an die Friesenhörnklinik zu vermieten, so hat AMJ auch das Risiko eines wirtschaftlichen Mißerfolges zu tragen. Dieses Risiko kann nicht auf die Allgemeinheit abgewälzt werden, in dem schon jetzt der Fall des Scheiterns im VHB214 behandelt wird -zumal durch die dann erfolgende Verkehrsführung die Anlieger des Weges am Alten Deich unzumutbar belastet werden.</p> <p>Meine Interessen bezüglich Lärmvermeidung sind mindestens gleichwertig zu denen der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH. Die Interessen meiner erholungsuchenden Gäste hinsichtlich Ruhe stehen den Interessen der Gäste der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH völlig gleich.</p> <p>Eine Zufahrt über die neu zu widmende Straße „Am Alten Deich“ zu den von der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ebenfalls zu Vermietungszwecken geplanten Wohneinheiten würde zu einer nicht unerheblichen Lärmerhöhung führen-nämlich von gar keinen Fahrzeugen je Stunde auf 20, wie es das Verkehrsgutachten annimmt.</p> <p>Es würden weiter umfangreiche notwendige Baumfällungen zu einer Minderung des Ökologischen Umfeldes meines Ferienhauses führen.</p> <p>Dieser Eingriff wie auch die verkehrstechnische Erschließung über den alten Deich ist völlig unnötig, willkürlich und damit auch unbillig. Die neu zu bebauende Fläche kann ohne Weiteres über die im Eigentum der Stadt Varel stehende und das Gelände der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH querende „Dauenser Strasse“ (Strasse Nr. 297 im Bestandsverzeichnis der Stadt Varel) erschlossen werden.</p>	<p>Entsprechende Sicherungen zur Kostentragung der Erschließung wird die Stadt Varel im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 regeln. Der Vertragspartner ist die AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH.</p> <p>Zur Intensität und Zumutbarkeit der Verkehrsbelastung auf dem Weg „Am alten Deich“ ist schon oben eingegangen worden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, hat die Stadt Varel die Intensität der Verkehrsmenge und die Intensität des daraus resultierenden Lärms gutachterlich untersuchen lassen. Die einschlägigen Lärmimmissionswerte der DIN 18005 werden dabei für die Bebauung am Alten Deich weit unterschritten. Insofern sieht die Stadt Varel die Interessen der Einwenderin als gewahrt an.</p> <p>Zu diesem Aspekt ist oben bereits Stellung genommen worden.</p> <p>Die Aspekte sind in die Aufstellung des Bebauungsplanes 214 eingeflossen und im Umweltbericht berücksichtigt worden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung über die Straße am Alten Deich ist Teil des Bebauungsplan Nr. 214 und nicht der 23. FNP-Änderung. Dennoch wird an dieser Stelle auf den Sachverhalt eingegangen. Die Erschließung des Erweiterungsgebietes der Klinik wird über die Dauenser Straße und über einen Stichweg in westlicher Richtung auf das angekaufte Gelände geführt. Dies wird solange der Fall sein, wie die Klinik die neu geschaffenen Wohneinheiten für den Klinikbetrieb zur Unterbringung ihrer Gäste nutzt. Der Weg „Am alten Deich“ wird nur für den Fall als Erschließung genutzt, dass die Wohnungen aus dem Klinikbetrieb ausgegliedert werden müssen. Für diesen Fall ist eine separate Zufahrt erforderlich, da ansonsten Klinikgäste und andere Besucher sich im Klinikgelände mischen würden. Dies wäre ein erhebliches Problem für den Betrieb der Klinik und damit für deren Bestand in der Ortschaft Dangast.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung K. Wyne- ken	<p>Der AMJ wäre aufzugeben, eine Erschließung durch eigenes Gelände über die dort schon jetzt vorhandene, ohne jede Gegenleistung zur privaten Nutzung überlassene Gemeindestrasse „Dauenser Strasse“ vorzunehmen (immerhin 545 Meter öffentliche Verkehrsfläche, durch Umwidmung 1996 in private Verkehrsfläche umgewandelt und immer noch im Eigentum der Stadt Varel) und nicht unnötiger Weise Nachbarn zu belasten und ökologische Eingriffe, wie Baumfällungen, vorzunehmen.</p> <p>Soweit aber tatsächlich - und aller Anschein spricht dafür- in Wahrheit keine dauerhafte Vermietung an die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH angestrebt ist, so gebietet es der gesunde Menschenverstand wie auch das BauGB, die VHB 212a und 214 zu vereinigen um zu einer gemeinsamen Erschließung zu kommen.</p> <p>Hier ist zu erkennen, dass bereits eine verkehrliche Erschließung im Rahmen des VHB 212a bis an die mit VHB214 geplanten Gebäude vorgesehen ist. Diese Erschließung kann ohne Schwierigkeiten oder besondere Kosten fortgeführt und genutzt werden.</p>  <p>Zu „Die Bauhöhe beträgt rund 11,00 m über Grundstück und es sind 3 Vollgeschosse vorgesehen.“ Hierzu verlange ich eine Aufklärung, in wie weit die Stadt Varel auf die Planung Einfluss genommen hat. Herr Bruns hat in der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf Nachfrage, warum nicht ortsüblich 2,5-geschossig und Klinkerbau, erklärt „wir hätten gern anders gebaut; wurden aber von der Stadt dazu gezwungen“.</p> <p>Eine Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen ist in Dangast nicht ortsüblich. Diese ist auf das tatsächliche ortsübliche Maß zu reduzieren.</p>	<p>Wie schon erwähnt hat die Stadt Varel dies getan, aber nur für den Fall der mit dem Klinikbetrieb vereinbar ist.</p> <p>Die aktuellen Absichten bestehen in einer Erweiterung des Klinikbetriebs. Insofern ist eine Erschließung von Osten aus städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, soll das Klinikgelände als zusammengehörige Einheit mit einer Zugangssituation für Fahrzeuge bewirtschaftet werden.</p> <p>Eine derartige Situation ist nicht erkennbar. Selbstverständlich kann auch eine niedrige Bebauung seitens des Vorhabenträgers beantragt werden.</p> <p>In der Ausschreibung für die Fläche wurde eine Gebäudehöhe von bis zu 11 m über Gelände als möglich angesehen. Daran hält sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 214.</p>



Stadt Varel
Flächennutzungsplan 23. Änderung – Teil A

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Christiane Wemhoff- Bröckmann Markt 19 45721 Haltern am See 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 20.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
27	Gabriele Eickmeier- Hibbeler Wulferdingheide 25 48157 Münster Eingang Stadt Varel 24.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 26.05.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
28	Ulrich Kröner Fritz-Eilers-Str. 4 26316 Varel 23.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 14. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
29	Brigitte und Uwe Weinhold Am Grün 2 26316 Varel 19.08.2015	Im Hinblick auf die geänderte Planung halten wir unsere Ein- wendungen, die wir mit Schreiben vom 18.05.2015 erhoben haben, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
30	Barbara XXX ohne Absender, Un- terschrift schwer leser- lich <i>[in Abgleich mit den Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung vermutlich: Barbara Keuchel, Zweigstr. 41, 26135 Oldenburg]</i> 22.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 25.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
31	Ruth Anke Gerds Dangast 22.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 26. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
32	Marianne Schäfer Danksteder Str. 17 26316 Varel 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 24.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht. Begründung: „ein gleichwertiger Ersatz der Grünfläche ... ist nicht möglich.“ <u>Neu:</u> Überdies ist die bisherige Strandpromenade, die nördlich des städt. Campingplatzes bis an das Naturschutzgebiet reich- te, gerade in seinem wattbiologisch interessanten Abschnitt gesperrt!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein. Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die innerhalb des Geltungsbereichs der 23. FNP-Änderung – Teil A gelegenen Teilflächen des Kurparks weisen keine besonders hohen ökologischen Wertigkeiten auf, die eine Überplanung hindern würden. Die Minderung der Erholungsfunktion wird seitens der Stadt Varel in die Abwägung der planungsrelevanten Belange eingestellt. Die fußläufige Durchgängigkeit wird auf nachgelagerter Ebene der Bebauungsplanung aufrecht erhalten. Ein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist aus der Eingabe nicht ersichtlich.
33	Ursula Golder Im Tulpengrund 1 26316 Varel 20.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 25.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
34	W. Golder Im Tulpengrund 1 Varel 20.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 25.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
35	Werner Lange Störtebeker Straße 3 26316 Varel 18.08.2015	<p>Gegen die erneuerte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel Teil A erhebe ich Einspruch mit der Begründung:</p> <p>1. Die letzte freie Grünfläche des alten Bebauungsplanes Nr. 61A/B mit seinem alten Baumbestand 40 bis 50-jähriger Bäume, mit seiner Tier- und Pflanzenwelt, mit seinen Wanderwegen, Spielplätzen für Kleinkinder, mit Golf- und Tennisanlage, sowie ein einzigartiges Biotop werden unwiederbringlich und verantwortungslos zerstört und mit überdimensionalen dreigeschossigen Häusern zugebaut.</p> <p>2. Die Planung passt sich der jetzigen Bebauung des Dorfes nicht an und widerspricht den Grundgedanken der Dorferneuerung.</p> <p>Die bauliche Verdichtung verändert zerstörerisch den dörflichen Charakter.</p> <p>3. Warum wird die dreigeschossige Bebauung zugelassen?</p> <p>4. Weitere Bebauungspläne sollen folgen: Deichhörn, Friesenhörn, Sandkuhle, usw. Warum wird nicht ein Gesamtbebauungsplan gem. BauGB erstellt?</p> <p>5. In dem jetzigen Bebauungsplan 212 A und 214 ist eine Übersicht der Verkehrsführung, öffentlicher Wege, Parkplätze, Kinderspielplätze, Kurpark und vieles mehr für die anschließenden Pläne nicht erkennbar.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch nicht entsprochen.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nur teilweise auf den Teil A der 23. FNP-Änderung. Spielplätze, Golf- und Tennisanlage sowie geschützter Biotop werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Zudem wird die fußläufige Durchgängigkeit einschließlich des besonders bedeutsamen Wanderweges Am Alten Deich im Rahmen des Gesamtkonzeptes erhalten.</p> <p>Die Stadt Varel trifft die Entscheidung über die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumbestände, Tier- und Pflanzenwelt. Besondere Wertigkeiten, die eine Planung hindern würden, sind hier nicht vorhanden. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechend den Bestimmungen der Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Mit der vorliegenden Änderung des FNP wird lediglich die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung dargestellt. Diese fügt sich sehr wohl in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Auch eine Zerstörung des dörflichen Charakters ist hieraus nicht ableitbar.</p> <p>Im Hinblick auf den Grundgedanken der Dorferneuerung ist die Stadt Varel zwischenzeitlich zu einer neuen Zielsetzung für das Plangebiet gekommen. Anlass und Ziele der Planung werden auch entsprechend in der Planbegründung dokumentiert und unterliegen der Beschlussfassung durch die politisch legitimierten Gremien.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung W. Lange	<p>6. Über die Ost-West, bzw. Nord-Süd Verbindung führt der Fußgängerverkehr teilweise über Privatwege. Die öffentliche Überwegung muss unbedingt für alle Bürger erhalten bleiben. Hier wurde bei der Erschließungsplanung nur die Interessen des Investors berücksichtigt. Unsere Anliegen als Anlieger und Bürger sind nicht berücksichtigt.</p> <p>7. An Tagen mit vielen Tagesgästen ist der Straßenverkehr nicht zu überbieten. Alle Straßen und Wege sind jetzt schon für Fußgänger und Radfahrer nicht mehr passierbar, dazu die Abgas- und Lärmbelastigung. Bei noch erhöhtem Straßenverkehr durch zusätzliche Bebauung werden Gäste und Erholungssuchende Dangast verlassen, es fehlt ein vertraglicher Verkehrsplan eines anerkannten Gutachters.</p> <p>8. Vom Luftkurort muss Dangast sich verabschieden, andere Prädikate wurden für den Massentourismus geopfert. Durch die Baustellenbelästigung wird sich der Gästetourismus enorm verringern.</p> <p>9. Die Erhebung der Kurtaxe ist nicht mehr berechtigt. Darf die Kurtaxe unter diesen Voraussetzungen noch erhoben werden?</p> <p>10. Im Deichbereich des Kukshörner-Weges trat 1962 das Wasser etwa zweieinhalb Stunden vor dem Hochwasserzeitpunkt mit enormer Wucht über den Deich. Die Störtebekerstraße und das Gebiet "Mutter Kind Klinik" wurden überflutet, die Anlieger hatten größere Sturmflutschäden. Nach 1962 wurden vom Kreis Friesland bzw. von der Stadt Varel Baugenehmigungen im 50 Meter Bereich abgelehnt.</p>	<p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung. Es bleiben aber nach vollständiger Entwicklung der von der Stadt veräußerten Flächen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung öffentlich nutzbare Wegeflächen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanverfahren für den Bereich Deichhörn und Sandkuhle wurden sehr wohl Fachgutachten zu den verkehrlichen Belangen eingeholt. Die Ergebnisse werden in die Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung bzw. zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eingestellt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>Die Eingabe ist für die vorliegende FNP-Änderung nicht relevant.</p> <p>Die Stadt Varel setzt sich im Rahmen der Abwägung über die vorliegende Planung ausführlich mit den Belangen des Deichschutzes auseinander und berücksichtigt diese in hinreichendem Maße.</p> <p>Die Deichschutzzone im Sinne des Niedersächsischen Deichgesetzes wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Damit dokumentiert die Stadt Varel im Rahmen der planerischen Entscheidung über die künftige Nutzung der Flächen, dass hier die besonderen Regelungen des Deichgesetzes greifen und die künftige Bodennutzung darauf Rücksicht nehmen muss.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung W. Lange	<p>Für die Bebauung innerhalb der vorgeschriebenen Deichschutzzone von 50 Meter kann keine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Es bestehen erhebliche Bedenken bei Sturmflutgefahr. (Schutzzone nach § 16 NDG)</p> <p>11. Falls neuerdings Baugenehmigungen erteilt werden, ist mit Schadensersatzforderungen zu rechnen.</p> <p>12. In diesem Bereich hat der Deich eine Höhe von ca. 6 Metern. Es müssen in absehbarer Zeit Deicherhöhungen erfolgen, die Sturmfluten wurden höher und sind nicht berechenbar.</p> <p>Die von der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland erteilte Genehmigung in der Deichschutzzone von 50 Meter muss zurückgenommen werden.</p> <p>Vielen Bürgern von Dangast und Varel erscheint das gesamte Planungskonzept des Flächennutzungsplanes 23 A als fragwürdig, auch die damit verbundene Entscheidung der Ratsmitglieder.</p> <p>Die 372 Seiten Stellungnahmen u. Abwägungen müssen den Ratsmitgliedern doch zu denken geben.</p> <p>Was haben sich die Vareler Ratsherren dabei gedacht die 6,5 ha mit den Gebäuden „Deichhörn“ für den Schnäppchenpreis 5,5 Mill. zu verkaufen?</p> <p>Hoffentlich muss sich die Staatsanwaltschaft mit den Verkaufsplänen „Kuranlage-Deichhörn“ nicht beschäftigen.</p>	<p>Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden keine konkreten Regelungen für eine Bebauung innerhalb der Deichschutzzone getroffen. Allerdings wird für einen Teilbereich der 23. FNP im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A eine Bebauungsmöglichkeit durch Ausweisung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone vorbereitet. Hierfür liegt dem Investor und Antragsteller eine rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vor. Diese Genehmigung hat sich selbstverständlich mit den Bestimmungen des § 16 NDG auseinander gesetzt. Die Stadt Varel schließt sich der dortigen Argumentation an, die unter anderem auch dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz als oberster Deichbehörde vorgelegen hat und nach dessen Hinweisen ergänzt wurde. Diese Argumente sind in der Begründung zur 23. FNP-Änderung auch zusammenfassend dargelegt.</p> <p>Die Eingabe ist für die vorliegende FNP-Änderung nicht relevant.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel geht davon aus, dass im Einklang mit den deichrechtlichen Bestimmungen auf absehbare Zeit eine hinreichende Deichsicherheit gewährleistet werden kann. Auch Erhöhungen der Bestickhöhe sind in Zukunft grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Stadt Varel ausführlich mit der Begründung für die genannte Ausnahmegenehmigung auseinandergesetzt, sie schließt sich der dortigen Argumentation und den ergänzenden Ausführungen dazu an, wie im Begründungstext der 23. FNP-Änderung dargelegt.</p> <p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die planungsrelevanten Belange sowie die für die abschließende Beschlussfassung über die Planung maßgeblichen Abwägungsentscheidungen sind in den Planunterlagen dokumentiert. Dabei setzt sich die Stadt Varel sehr umfassend mit den vorgebrachten Stellungnahmen auseinander.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
36	Reinhard Brüninghaus Kolpingstraße 56 57072 Siegen 22.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 15.05.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
37	Cordula Breitenfeldt Deichstraße 9 26316 Nordseebad Dangast/Varel 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
38	Thomas Breitenfeldt Deichstraße 9 26316 Nordseebad Dangast/Varel 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
39	Finja Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Varel Eingang Stadt Varel: 20.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26.5.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
40	Anika Lübben Kukshörner Weg 9 26316 Varel Eingang Stadt Varel: 20.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26.5.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
41	Hella Lübben Kukshörner Weg 2 26316 Varel Eingang Stadt Varel: 20.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 21.5.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Wilhelm Benninghoff Zum Alten Pastorat 16 46569 Hünxe 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 26.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
43	Marlene Benninghoff Zum Alten Pastorat 16 46569 Hünxe 18.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 26.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
44	Criege, Lieselotte ohne Absender <i>[in Abgleich mit den Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung Rosenstra- ße 6, 48465 Schüttorf]</i> Eingang Stadt Varel: 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 20.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
45	Karin Bahr Julius-Leber-Str. 27 40764 Langenfeld 19.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 12.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
46	ohne Unterschrift, Absender oder der- gleichen Eingang Stadt Varel: 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 25.5.15 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
47	Björn M. Abken An der Rennweide 4 26316 Dangast Eingang Stadt Varel: 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 22.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
48	Helmut Ziegler An der Rennweide 8 26316 Dangast Eingang Stadt Varel: 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 22. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
49	Ina-Maria Abken- Ziegler An der Rennweide 8 26316 Dangast Eingang Stadt Varel: 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 22. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
50	Werner Vogel Kuckucksweg 15 26316 Varel 25.08.2015	Sehr geehrte Damen und Herren des Planungsbüros, Angesichts meiner Erfahrungen mit meinem Einspruch gegen den Bebauungsplan 212 A wende ich mich direkt an Sie als diejenigen, die sich voraussichtlich ausschließlich mit meiner Einwendung auseinandersetzen werden, da die eigentlichen Adressaten, die Ratsherren der Stadt Varel, dazu offensichtlich weder Willens noch in der Lage sind. Herr Freitag vom Bauamt behauptete zwar, Ihren Abwägungstext in Augenschein genommen zu haben, doch angesichts der Qualität dieses Textes muss ich leider feststellen, dass auch er diese Aufgabe nicht sonderlich sorgfältig wahrgenommen haben kann. Die Vielzahl der despektierlichen Textbausteine hätte er ansonsten nicht durchgehen lassen dürfen. Diese dominieren Ihre Antworten, wobei größtenteils nicht einmal ein Bezug zum Gehalt der Einwendung zu erkennen ist.	Die Eingabe wird in die politische Beratung und Beschlussfassung über die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A eingestellt. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Anschreiben zutreffenderweise an die Stadt Varel adressiert ist, auch wenn in der Anrede Vertreter des Planungsbüros angesprochen werden. Aus dem Umstand, dass die bisherige politische Beschlussfassung der Stadt Varel nicht den Wünschen des Einwenders entspricht, lässt sich jedoch nicht folgern, dass die Ratsherren sich nicht mit der gebotenen Sorgfalt mit den bisherigen Einwendungen auseinandergesetzt hätten. Die pauschalisiert erhobene Beschuldigung, der bisherige Abwägungstext enthalte eine Vielzahl despektierlicher Textbausteine und größtenteils Antworten ohne Bezug zum Gehalt der Einwendungen wird seitens der Stadt Varel zurückgewiesen. Die Stadt Varel ist auch bei abweichenden inhaltlichen Auffassungen an einem respektvollen Miteinander interessiert.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Außerdem muss ich davon ausgehen, dass Ihre Antworten ausschließlich interessengeleitet sind, d. h. auftragsgemäß die Umsetzung der Dangaster Baupläne zielgerichtet verfolgen, ohne Rücksicht auf meine Zweifel und Bedenken als Vareler Bürger. Dieser Eindruck vermittelten schon Ihre zahlreichen auf die Floskel „wird zur Kenntnis genommen“ (= „rutsch mir den Buckel runter!“) oder „hat keine Bedeutung für die Bauleitplanung“ reduzierten Antworten.</p> <p>Ein Anwalt wird klären müssen, an welcher Stelle trotzdem Ansätze für eine Klage gegen Ihre Pläne bestehen, um meinen Zeilen trotz inzwischen arger Zweifel an der Sinnhaftigkeit dieses Verfahrens, das den Eindruck einer demokratischer Legitimation erwecken soll, noch einen Sinn zu geben.</p> <p>Trotzdem halte ich meine Einwendungen gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes, die ich Ihnen mit Datum 25.05.2015 übermittelt hatte, auch bezogen auf den Teilbereich A dennoch in vollem Umfange aufrecht.</p> <p>Ein zusätzlicher Einspruch richtet sich gegen die Stückelung der Flächennutzungsplan-Änderung in einen Teil A und einen Teil B. Hier wird der einfache, unkritische Teil A vorgezogen, um Fakten zu schaffen, die u. U. auch die Veränderung der Flächennutzung für den restlichen Kurpark erleichtern könnten. Diese trickreiche Salamitechnik wurde schon bei den Bebauungsplänen für das Kurparkareal angewandt. Ob diese Vorgehensweise rechtens ist, bedarf einer juristischen Klärung.</p>	<p>Die in den Abwägungstexten formulierten Antworten auf die inhaltlichen Eingaben stellen die Sachverhaltsbeurteilungen und Ermessensentscheidungen der Stadt Varel im Rahmen des von § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch vorgegebenen Abwägungsgebotes dar und werden durch die Beschlussfassung der politischen Gremien legitimiert.</p> <p>Aus dem Umstand, dass eine Reihe von inhaltlichen Einwendungen nicht zu Änderungen in den vorliegenden Planunterlagen geführt haben, da sie nicht den verfolgten städtebaulichen Zielen entsprechen oder nach den Regelungen des Baugesetzbuchs keine Berücksichtigung finden konnten (z.B. weil sie sich auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches beziehen oder weil sie eine nachfolgende Planungsebene und nicht die vorbereitende Ebene der Flächennutzungsplanung in Bezug nehmen), lässt sich nicht ableiten, dass die Zweifel und Bedenken des Einwenders als Vareler Bürger nicht ausreichend Berücksichtigung finden.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Die Stadt Varel stellt selbstverständlich alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.</p> <p>Die seitens Herrn Vogel vermuteten Gründe waren nicht ursächlich für die Aufteilung der 23. Flächennutzungsplanung in Teil A und Teil B. Wie in den Planunterlagen dargelegt, wird hiermit auf die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Meldungen zu zusätzlichen Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Minigolf-Platzes südlich der Straße Am Alten Deich reagiert. Die Stadt Varel möchte diese Verdachtsmeldungen gutachterlich untersuchen lassen und das Ergebnis dieser Untersuchung in die Beschlussfassung über den hiervon betroffenen Teil B einfließen lassen. Sachlich begründete Zweifel an der Zulässigkeit dieser Vorgehensweise sind der Stadt Varel nicht bekannt und werden auch seitens des Einwenders nicht nachvollziehbar dargelegt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Der kürzliche mittelalterliche Markt im Bereich des Dangaster Kurparks passte perfekt zu seinem Veranstaltungsort. Die Veränderung des Flächennutzungsplanes würde künftig an dieser Stelle derartige Veranstaltungen unmöglich machen.</p> <p>Aufs Schärfste widerspreche ich erneut der Verletzung der Deichschutzzone. Hier fordere ich den Erhalt der bestehenden Flächennutzung, die keinerlei Gefährdung der Deichsicherheit darstellt.</p>	<p>Die mit der vorliegenden Planung vorbereitete, abschnittsweise Bebauung des Dangaster Kurparks wird in der Tat Veranstaltungen wie einen mittelalterlichen Markt auf diesen Flächen künftig hindern. Dessen ist sich die Stadt Varel bewusst. Sie verfolgt jedoch weiterhin die für die Fläche formulierten Ziele und gewichtet die beabsichtigte bauliche Entwicklung im Rahmen ihrer Abwägung höher als ein Freihalten des Kurparks für temporäre Veranstaltungen.</p> <p>Die Darstellung der Baufläche als Sonderbaufläche bis an den Deichkörper heran, erfolgt unter der überlagernden Kennzeichnung der Deichschutzzone im Sinne des § 16 NDG. Damit dokumentiert die Stadt Varel im Rahmen der planerischen Entscheidung über die künftige Nutzung der Flächen, dass hier die besonderen Regelungen des Deichgesetzes greifen und die künftige Bodennutzung darauf Rücksicht nehmen muss. Die Einschränkung der dortigen, nach dem erfolgten Verkauf nunmehr privaten Grundstücksflächen, durch die Regelungen des Deichgesetzes wird somit im Plan klar dargelegt, eine Verletzung der Deichschutzzone erfolgt nicht. Eine Beibehaltung der bisherigen Darstellung als Grünfläche ist zur Wahrung der Deichsicherheit nicht erforderlich.</p> <p>Die Stadt Varel hat sich in der Abwägung ausführlich mit den deichrechtlichen Gegebenheiten auseinander gesetzt und dies auch in den Planunterlagen dokumentiert. Dabei ist für den Bereich der 23. FNP-Änderung einerseits in weiten Teilen seitens der Stadt Varel dargelegt und auch im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne Nr. 212 A und 214 planerisch umgesetzt worden, dass innerhalb der Deichschutzzone zwar private Baugebietsflächen ausgewiesen werden, allerdings keine die Deichschutzbelange beeinträchtigenden Anlagen zugelassen werden.</p> <p>Für eine Teilfläche der 23. FNP-Änderung – Teil A wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 212 A eine Bebauungsmöglichkeit durch Ausweisung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone vorbereitet. Hierfür liegt dem Investor und Antragsteller eine rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vor. Diese Genehmigung hat sich selbstverständlich mit den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 NDG auseinander gesetzt. Die Stadt Varel schließt sich der dortigen Argumentation an, die unter anderem auch dem niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz als oberster Deichbehörde vorgelegen hat und nach dessen Hinweisen ergänzt wurde. Diese Argumente sind in der Begründung zur 23. FNP-Änderung auch zusammenfassend dargelegt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Wenn im Abwägungstext als Beleg der Berücksichtigung der Bürgerbedenken durch die Stadt das Beispiel - „Berücksichtigung der Altlasten“ - genannt wird, so kann ich dieses Beispiel nur als vollkommen unpassend zurückweisen. Die Berücksichtigung der Altlasten ist eine ökologische Notwendigkeit und hätte auch erfolgen müssen, ohne dass irgendein Bürger diesbezügliche Einwände geltend gemacht hätte.</p> <p>Die Wurzeln meines Widerstandes gegen die Umwälzungen in Dangast liegen in meiner grundsätzlichen Ablehnung des sog. Taddigsplanes. Diese Ablehnung habe ich im Laufe der vergangenen 3 Jahre auf mannigfaltige Weise artikuliert und werde dies heute erneut tun, weil ich mich durch die von der Stadt Varel verfolgten Pläne als Bürger hintergangen und betrogen fühle.</p> <p>Ratsmehrheit und Bürgermeister haben sich bei ihrer Behandlung z.B. des Bürgerbegehrens stets darauf berufen, nach Recht und Gesetz vorzugehen. De Facto wurde dabei formal das Recht genutzt, um demokratische Grundprinzipien und basisdemokratische Prozesse, nämlich die Achtung des Bürgerwillens und dessen Einbeziehung in den Entscheidungsprozess zu torpedieren. Während einerseits das Bürgerbegehren durch fingierte Argumente für unzulässig erklärt wurde, trieb man gleichzeitig und gezielt die umstrittenen Pläne für Dangast voran.</p> <p>Der Kaufvertrag über die Veräußerung des Dangaster Kurparks und der Kuranlage Deichhörn wurde in höchster Eile am Gründonnerstag 2014 abgeschlossen, nur einen einzigen Werktag vor dem Gerichtstermin vor dem Verwaltungsgericht Oldenburg, bei dem über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens entschieden werden sollte. So schuf die Stadt Fakten, die das Bürgerbegehren vor Gericht gegenstandslos machten. Zu dem Zeitpunkt war längst bekannt, dass im Rahmen des niedersächsischen Koalitionsvertrages in Kürze eine Vereinfachung basisdemokratischer Beteiligung beschlossen werden würde, die die städtischen Ablehnungsgründe des Vareler Bürgerbegehrens zunichte gemacht hätten. Die Stadt hatte es in der Hand, den Willen der Bürger zu achten und entschloss sich, ihn einfach zu ignorieren!</p>	<p>Selbstverständlich ist die Berücksichtigung von Altlasten auch aus ökologischen Gründen notwendig. Allerdings sind Altlasten nicht immer in amtlichen Karten oder Katastern verzeichnet oder ansonsten allgemein bekannt, so dass sie in Planverfahren Berücksichtigung finden können. Die Stadt Varel bedankt sich deshalb ausdrücklich bei ihren Bürgern für die aktive Mithilfe und die vorgebrachten Hinweise zu Altlasten-Verdachtsmomenten.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Meine Frau und ich hatten uns für meine alte Heimat Varel als Altersruhesitz entschieden, weil wir glaubten, hier im vertrauten Umfeld die Lebensqualität, vorzufinden, die man sich für seine älteren Tage ersehnt. Stattdessen erlebe ich meine Heimatstadt als Ort im Ausverkauf, der von seinen Finanznöten in die Enge getrieben, Investoren jedweder Couleur Tür und Tor öffnet. Deren Aktivitäten verwandeln das Bild der Stadt rasant in einer Weise, die Angst macht. Angeblich sollten die städtischen Finanzen durch die Pläne saniert werden. Ob die Sanierung gelingt, darf bezweifelt werden, denn Nutznießer der Umsetzung des Taddigsplanes werden neben den Investoren schließlich großenteils örtliche Firmen, die als Architekten, Immobilienhändler, Handwerker oder Bauunternehmer an dem Projekt beteiligt sind.</p> <p>Aus diesem Personenkreis rekrutieren sich zu einem beträchtlichen Teil auch die politischen Entscheidungsträger/die trotz der aus kommunaler bzw. Steuerzahler-Sicht wirtschaftlichen Fragwürdigkeit des Planes keinerlei moralische Skrupel hegten, die Planumsetzung durch ihr Votum zu ermöglichen. Warum auch? Schließlich bekamen sie vollständige Rückendeckung von den nächsthöheren Ebenen des politischen Gefüges, deren Unterstützung sich in Form massiver Subventionen manifestierte. Und selbst die Kommunalaufsicht fand keinerlei Anlass, das auf tönernen Füßen stehende Plangebäude kritisch zu hinterfragen. Doch weshalb sollte das neue Kurmittelhaus mehr Einkünfte generieren als das alte, und warum sollte dessen Unterhalt sich günstiger gestalten als der von 'Deichhörn1'?</p>	<p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Was auf diese Weise geschieht, liegt leider voll im weltweiten, fatalen Trend von Umweltzerstörung und Ressourcenvernichtung. Dabei verlangt das BauGB den schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Der Stadtrat ist gewählt worden, diese Prinzipien bei seinen Entscheidungen zu beachten und hier vor Ort einen Beitrag zur Lösung ökologischer Probleme zu leisten! Der Bebauungsplan spricht der Berücksichtigung dieser übergeordneten Ziele Hohn! Wenn im Planentwurf eine 45%ige Versiegelung der Grundfläche des Parks als Begrenzung im Sinne des Baugesetzes bezeichnet wird, so behaupte ich, dass jeder cm² Bodenversiegelung in einem lt. Prof. Schmoll (Fachhochschule WHV) baulich bereits überstrapazierten Gemeinwesen wie Dangast ein cm² zu viel ist! Prof. Schmoll sollte doch das ganze Projekt aus fachlicher Sicht begleiten! Wo finde ich denn dessen Stellungnahme? Selbst der Abwägungstext beantwortet diese Frage nicht!!</p> <p>Entgegen der Ansicht der Planer lassen sich massive Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (§ 1 a Abs. 3 BauGB) im vorliegenden Fall nicht vermeiden.</p>	<p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Die Regelung der zulässigen Versiegelungsgrades erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung und nicht mit der vorliegenden 23. FNP-Änderung – Teil A. Eine vollständige Vermeidung von Bodenversiegelungen ist allerdings auch mit dem Ziel dieser Planung nicht vereinbar. Dass versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens entstehen, ist in den Planunterlagen dargelegt. Diese Auswirkungen werden einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zugeführt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Kurverwaltung hat bei der Ausarbeitung des touristischen Entwicklungskonzeptes mehrfach den Rat von Prof. Schmoll eingeholt.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich die Stadt Varel mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Wie zum Entwurfsstand in den jeweiligen Planunterlagen dargelegt war, wird die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitete Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da die ausgewiesenen Baufenster nördlich des Gebäudebestandes des Kurzentrums angeordnet sind und somit keine erstmalige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur erfolgt. Anders stellt sich die Situation bei Betrachtung des Gesamtvorhabens dar. Hier wird in den Entwurfsunterlagen der 23. FNP-Änderung dargelegt, dass der weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche eine erhebliche Beeinträchtigung verursacht.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Die Dorferneuerung hatte positive Veränderungen im Sinne dieses Paragraphen vorgesehen. Die dort erarbeiteten Pläne wurden mir erst durch die Befassung mit der Materie im Rahmen der Dangaster BI bewusst. Hier waren Schritte im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten Dangasts erarbeitet worden, die dann unverständlicherweise keinerlei Berücksichtigung fanden. Dabei waren sie dazu angetan, Ortsbild und Erholungswert Dangasts auch im Sinne eines nachhaltigen Tourismus (touristische Zielvorgabe auch des Koalitionsvertrages der Landesregierung) voranzubringen. Auch hier bleibt man die Antwort auf die Frage schuldig, weshalb die Stadt sich erdreistet, von der sicherlich auch für sie relevanten Vorgabe der Landesregierung abzuweichen!?</p> <p>Ungeachtet der auf den Ort bezogenen Betrachtung hat die Nähe des Plangebietes zu den FFH-Gebieten des Wattenmeeres nicht die erforderliche Berücksichtigung gefunden. Der Dangaster Geestrücken mit seinem Bewuchs bedingt eine ganz außergewöhnliche Konstellation entlang der Nordseeküste mit entsprechenden Wechselwirkungen zwischen dem eigentlichen Schutzgebiet und dem Hinterland. Den daraus resultierenden Anforderungen an den behutsamen Umgang mit den Freiflächen Dangasts mit ihrem ganz besonderen Kleinklima und ihren natürlichen Besonderheiten wird die Planung in keinster Weise gerecht. Lebensräume der Nationalpark-nahen Natur gilt es zu vernetzen (wie durch die Dorferneuerung vorgesehen) statt sie zu zerschneiden! Hier denke ich nur an die Waldfläche um den Klostermann'schen Hof und die des Kurhauses.</p>	<p>Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.</p> <p>Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung – Teile A und B des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. Die im Gesetz verankerte kommunale Planungshoheit wird durch die touristische Zielvorgabe des Koalitionsvertrages der Landesregierung nicht berührt.</p> <p>Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>Die Einschätzung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Wie in den Planunterlagen dargelegt, wird die FFH-Verträglichkeit als gegeben eingestuft, weil sich die Biotopstrukturen im Plangebiet als auf einer sandigen Geestzunge gelegene Bereiche grundsätzlich von den marin geprägten Lebensräumen des Wattenmeeres unterscheiden und sowohl die Grünflächen und Gebäude innerhalb des Plangebietes als auch die umliegenden Siedlungsflächen bereits deutlichen Nutzungseinflüssen unterliegen und somit die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung keine maßgeblichen Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzweck der nahegelegenen Europäischen Schutzgebiete erwarten lässt.</p> <p>Eine Vernetzung der Nationalpark-nahen Natur definiert die Stadt Varel unter Berücksichtigung der für die Planung sprechenden Belange nicht als Zielsetzung für das Plangebiet. Sie sieht hierzu auch kein zwingendes Erfordernis gegeben und schöpft insofern ihren kommunalen, durch das Baugesetzbuch vorgesehenen Gestaltungsspielraum aus.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Der gültige Flächennutzungsplan machte aus einer ehemaligen Müllkippe einen Kurpark mit ausbaufähigem Naturpotential. Die beabsichtigte Änderung würde dieses Naturrefugium vernichten! Dessen Wert und Vielfalt wurde mir vollends erst durch die Vorlage des Umweltberichtes bewusst, dessen Gehalt ich durch eigene Natureindrücke des Areals zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten nachvollzog. Die Vielfalt an Flora und Fauna, etliche Arten äußerst selten und teils schon in ihrem Bestand bedroht, hat mich zutiefst beeindruckt. Welche Entwicklung vom einstigen 'Nichts' einer Mülldeponie zu einem Hort von Ruhe und Beschaulichkeit in der Hektik und Betriebsamkeit unserer Tage! Welches Potential besäße das Areal bei entsprechender Fürsorge und Pflege?! Welches Pfund, mit dem der Naturtourismus in Dangast wuchern könnte!? Dabei habe ich keineswegs an den Baulärm gedacht, den die Umsetzung der städtischen Pläne für die Anlieger bedeuten würde, wie dies der Abwägungstext unterstellt!!</p> <p>Natur und Landschaft sollten schon aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage unserer Gesundheit und unseres Lebens höchsten Schutzstatus genießen. Schließlich gilt es, die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sowie die Vielfalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft zu sichern.</p>	<p>Der aktuelle ökologische Zustand des Kurparks ist in den Planunterlagen ebenso dargelegt wie die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Diese fließen in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ein.</p> <p>Eine Entwicklung im Sinne des Naturtourismus´ definiert die Stadt Varel unter Berücksichtigung der für die Planung sprechenden Belange ebenfalls nicht als Zielsetzung für das Plangebiet. Sie sieht hierzu auch kein zwingendes Erfordernis gegeben und schöpft insofern ihren kommunalen, durch das Baugesetzbuch vorgesehenen Gestaltungsspielraum aus.</p> <p>Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen – und auch dies bezieht sich nicht in erster Linie auf den Baulärm – ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.</p> <p>Die Stadt Varel sieht sich durch den § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine einseitige Priorisierung der naturschutzrechtlichen Ziele im Sinne eines höchsten Schutzstatus´ ist hiermit nicht vereinbar.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Dass hierfür nach den Müllfunden vielleicht die Beseitigung von Altlasten als Pflege- und Erhaltungsmaßnahme und zum Schutz des Grundwassers erforderlich sein könnte, sollte allerdings nicht außer Acht gelassen werden. Ich fordere, dass unabhängige Stellen mit der Begutachtung und später der Sanierung dieser Altlasten beauftragt werden, denn die anfängliche Ahnungslosigkeit der Stadt bezüglich dieser Problematik - trotz eindeutiger Warnhinweise aus den Reihen der BI - lässt vermuten, dass hier ein gravierendes Problem verschleiert werden sollte, bzw. gern übersehen worden wäre. Bevor irgendwelche Planänderungen für diesen belasteten Bereich (ist der überhaupt schon eingegrenzt?) vorgenommen werden, sollten auch die juristischen Fragestellungen zur Haftung zwischen allen Beteiligten geklärt werden!</p> <p>Dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland, zu dem die Stadt Varel eine denkbar fragwürdige Einstellung einnimmt, entnehme ich die Maxime einer „umweltgerechten Nutzung“ des Plangebietes. „Es soll...eine Minimierung bestehender Belastungen des Naturhaushaltes angestrebt werden und auf einen Verbund naturbetonter Strukturen hingewirkt werden.“ Durch die Planung werden im Falle Dangast Belastungen der Natur extrem erhöht. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit im krassen Gegensatz zu den Maximen des Landschaftsrahmenplanes und nicht wie behauptet im Einklang mit dessen Schutz- und Entwicklungskonzeption.</p>	<p>Die Stadt Varel lässt zu den konkret vorgebrachten Hinweisen aus der Bevölkerung Untersuchungen durch anerkannte Fachgutachter durchführen.</p> <p>Die Altlastensituation in der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorerst nur für den Bereich nördlich der Straße Am Alten Deich beschlossen. Bis zur abschließenden Vorlage der Gefahrenabschätzung wird der betreffende südliche Planbereich der Flächennutzungsplanänderung, Teil B von der Beschlusslage zurückgestellt.</p> <p>Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht werden kann. Eine Abgrenzung des belasteten Bereichs wird im Planteil B auf Grundlage der ergänzenden Untersuchungen vorgenommen werden.</p> <p>Zu haftungsrechtlichen Fragestellungen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Im Rahmen der flächendeckenden Schutz- und Entwicklungskonzeption unterscheidet der derzeit noch aktuelle Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland (1996) Bereiche zur Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Ökosysteme, Bereiche zur Erhaltung und Sicherung halbnatürlicher Ökosysteme (mit oder ohne Nutzung), Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung von Vernetzungs- und Pufferfunktionen für schutzwürdige Ökosysteme sowie Bereiche mit umweltgerechter Nutzung. Den letztgenannten Bereichen sind alle Flächen zugeordnet, die nicht in die übrigen Bereiche mit höheren Schutzanforderungen eingestuft wurden. In diesen Bereichen wird den verschiedenen Nutzungsarten ein Vorrang eingeräumt, sie sollen aber mit den Zielen des Naturschutzes in Einklang stehen. Die Bereiche mit umweltgerechter Nutzung umfassen u.a. umfangreiche intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie Siedlungsflächen und auch das Plangebiet.</p> <p>Die verschiedenen Kategorien der Schutz- und Entwicklungskonzeption dienen u.a. dazu, bauliche Entwicklungen in Bereiche zu lenken, denen in der kreisweiten Betrachtung keine besondere Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit beigegeben wurde.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Der Text des Planentwurfes enthält z.B. das Paradoxon, dass durch die „Festsetzung zum Erhalt und zum Nachpflanzen von Gehölzen ein Mindestanteil naturbetonter Strukturen gesichert“ werden soll. Wie sollen durch ein derart eingeschränktes Maßnahmenpaket Belastungen des Naturhaushaltes minimiert werden.</p> <p>Das Artenspektrum an im Plangebiet vorgefundenen Vögeln besteht angeblich ausschließlich aus 'siedlungstoleranten' Arten. Der Argumentation, dass somit durch die geplanten Bauten keine erheblichen Störungen der vorkommenden Tiere auftreten werden, vermag ich keineswegs zu folgen. Sie verlieren schließlich bereits rein flächenmäßig quasi die Hälfte ihres Lebensraumes.</p> <p>Immerhin wurde die Ausweisung von Ausgleichsflächen gefordert. Informationen über deren örtliche Lage und Beschaffenheit, sowie den Kostenrahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist bislang nichts verlautet.</p>	<p>Auch der derzeit vorliegende Vorentwurf des überarbeiteten Landschaftsrahmenplans weist der Fläche in Dangast keine besonderen Wertigkeiten oder Zielsetzungen zu.</p> <p>Die Stadt Varel entspricht diesem landschaftsplanerischen Ansatz, indem sie die geplante bauliche Entwicklung in einen Bereich lenkt, in welchem nicht Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Ökosystemen, sondern umweltgerechte Nutzung mit Vorrang verschiedener Nutzungsarten als Zielstellung definiert ist. Hierbei wirkt sie auch auf eine Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung hin.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich, da sie sich auf die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 212 A bezieht.</p> <p>Die Verluste von Lebensstätten werden im Rahmen der vorausschauenden artenschutzrechtlichen Prüfung separat behandelt und nicht unter den Störungstatbestand subsummiert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Konkrete Angaben zu Lage und aktuellem Zustand der vorgesehenen Ausgleichsflächen sind in den Planunterlagen der entsprechenden Bebauungspläne ausgeführt. Angaben zum Kostenrahmen sind für die Bebauungsplanung nicht von Belang. Für die künftigen Bauabschnitte werden die Ausgleichsflächen und –maßnahmen ebenfalls in den entsprechenden Bebauungsplänen dargestellt und in der Umsetzung gesichert werden. Eine abschließende konkrete Regelung auf Ebene der FNP-Änderung ist weder möglich noch erforderlich.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Die Störung durch Bautätigkeit und später durch die Bauten selbst im Bereich der Sandkuhle würde auch den Erhaltungszu-stand der lokalen Amphibienpopulation extrem verschlechtern. Die Kröten des Teiches nutzen nicht nur den jetzigen Park als ihr Refugium, sondern darüber hinaus auch die angrenzenden Gärten als ihre Sommer- und Winterquartiere. Wir haben diese Tiere sowohl rund um die Deichhörn-Gebäude als auch am Südrand des Tennisplatzes gesichtet. Ein Naturexperte be-schrieb einen Umkreis von 1,5 km um ein Laichgewässer als Habitat der dort laichenden Kröten. Das bezöge sich dann auch auf den Bereich A der 23. Flächennutzungsplanänderung. Eine Bebauung des Teichumfeldes erfüllt den Tatbestand einer Standort-schädigung.</p> <p>Mutmaßungen über das Vorhandensein von geschützten Kreuzkröten auf dem Parkareal wurden durch das Gutachten keinesfalls entkräftet. Auch hier kommt dem Beobachtungszeit-punkt entscheidende Bedeutung zu.</p> <p>Doch selbst eine vielleicht lückenhafte Bestandsaufnahme des Umweltberichtes bestärkte mich in der Überzeugung, dass nicht das Vorhandensein einer seltenen Art allein die Schutzwürdig-keit des Planareals begründet, sondern die Mannigfaltigkeit und das Zusammenspiel der vorhandenen Naturstrukturen, die äußerst sensibel auf Eingriffe und Störungen jedweder Art rea-gieren und die wegen ihrer Fragilität unser aller Achtung und Pflege bedürfen. Menschliche Eingriffe in die eingespielten Interaktionen lassen sich in ihren Folgen niemals verlässlich abschätzen und sind daher vorzugsweise zu unterlassen.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die Amphibienpopulation sind in den Planun-terlagen bereits beschrieben und werden in den künftigen Bebauungsplan-Verfahren für den Bereich der Sandkuhle noch detaillierter zu prüfen und einer sachgemäßen Konfliktlösung zuzuführen sein.</p> <p>Dass mit der Planung eine Teilinanspruchnahme von Landlebensräumen erfolgt, wird auch für Teil A der 23. FNP-Änderung nicht ausgeschlossen. Diese wird jedoch für Teil A nicht als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung beurteilt. Dies fußt auf dem vorliegenden Fachgutachten, welches den gehölzgeprägten Struk-turen im näheren Umfeld des Laichgewässers eine besondere Bedeutung als Landlebensraum beimisst.</p> <p>Hinweise auf ein Vorhandensein der Kreuzkröte liegen aus den nach fachlich anerkannten Methodenstandards durchgeführten Untersuchungen nicht vor. Die Untersuchungen erfassten den Zeitraum vom 03.03. bis 22.07.2014 und decken somit die relevanten Aktivitätsphasen der Kreuzkröte hinreichend ab. Zwar zählt die Kreuzkröte zu den spätlai-chenden Arten, dennoch beginnt die Laichperiode im April. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchungen werden auch durch die im Plangebiet ausgeprägten Habitatstrukturen unterstrichen, die kein Vorkommen der Kreuzkröte erwarten lassen.</p> <p>Die Stadt Varel gewichtet im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Bau-gesetzbuch die für die Planung sprechenden Belange höher als einen unveränd-erten Erhalt der Naturstrukturen im Plangebiet.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Die ca. 30 Jahre alte Kuranlage Deichhörn ist unbestritten von guter Bausubstanz. In der Immobilienbranche gelten 30 Jahre alte Klinkerbauten als Neubauten. Auch die 1. Wärmeschutzverordnung war zum Zeitpunkt des Deichhörn-Baus bereits in Kraft, so dass der energetische Zustand keinesfalls das vernichtende Urteil eines Büros Kapeis verdient hätte. Für ein Engagement in Sachen des alten Postgebäudes und der sanierungsbedürftigen Kasernen ist sich die Stadt nämlich offensichtlich nicht zu schade. Über diese Gebäude fällt die Stadt kein so vernichtendes Urteil wie zu Deichhörn!</p> <p>Im Kursaal fand vor zwei Wochen eine Veranstaltung der Radziwill-Gesellschaft mit dem renommierten Theologen Eugen Drewermann statt. Für mich war es eine der qualifiziertesten, hochkarätigsten Veranstaltungen, denen ich überhaupt jemals in Varel beigewohnt habe. Mir wurde bewusst, dass der mit fast 300 Zuhörern vollbesetzte Kursaal der einzig mögliche Ort für eine Vortragsveranstaltung dieses Kalibers in Varel ist, dieser aber zum Zeitpunkt des Vortrages lediglich noch von Investors Gnaden verfügbar war. Dem Investor wurde die für unser Gemeinwesen so wertvolle und wichtige Immobilie einfach geschenkt (plus Abrisskosten!!!) - unfassbar! Mein diesbezüglicher Protest bleibt weiterhin erhalten. Warum wurden nicht die derzeitigen Pächter Empfänger dieses Geschenkes? Schließlich sind sie es, die bis dato das Haus mit Leben erfüllen und einen wertvollen Beitrag zum Gewerbe- und Tourismusbetrieb Dangasts leisten!</p> <p>Das Gebäude bleibt nunmehr erhalten, weil der Investor seinen Wert natürlich längst erkannt hat und er es daher als Quelle seines persönlichen Profits zu nutzen gedenkt. Seine pragmatische Einschätzung des Gebäudekomplexes widerspricht somit der des städtischen Hausarchitekten Kapeis, der es als abrisswürdig eingestuft hatte! Einschätzungen/Beurteilungen erfolgen offenbar jeweils frei nach Interessenlage. Die Interessen des am Neubau Strandsparkasse beteiligten Büros Kapeis wurden durch deren Angestellten, den Ratsherrn Biebricher im Rat angemessen vertreten. Bei den Abstimmungen schien ihm seine Doppelfunktion als Ratsherr und Angehöriger des beauftragten Architektenbüros keinerlei Bauchschmerzen zu bereiten. Wenn das kein Paradebeispiel eines klassischen Interessenkonfliktes ist!?</p>	<p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Veranstaltungssäle sind jedoch in Varel vorhanden, z.B. das Tivoli.</p> <p>Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Welch schlechten Tausch die Stadt mit der Aufgabe der Kuranlage Deichhörn gegen den Neubau am Wasser getätigt hat, erkennt man auch daran, dass etliche wichtige Funktionen des medizinischen Kurbetriebes aus Platz- oder Finanzmangel in dem Neubau nicht mehr vertreten sind, mit entsprechenden Konsequenzen für die Einstufung Dangasts als Kurort.</p> <p>Auch der Streit um die Bewertung der Immobilie durch den Gutachterausschuss ist mir in schlechtester Erinnerung. Aufgrund der städtischen Vorgaben zum Bauvolumen konzentrierten sich die Gutachter lediglich auf den Sachwert der Anlage, obwohl nie ein Zweifel an der auf Ertragsmaximierung gerichtete Interessenlage des Investors bestanden hat. Deshalb wäre eine Bewertung der Immobilie unter Ertragsgesichtspunkten zwingend geboten gewesen, mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die städtischen Finanzen. Die unbefriedigende Würdigung kritischer Stimmen durch die Kommunalaufsicht lässt diese in ihrer Kontrollfunktion in einem denkbar schlechten Licht erscheinen.</p> <p>Varel, die Stadt zwischen Wald und Meer, hat dem Besucher und ihren Bürgern vergleichsweise wenig Erbauliches zu bieten. Da fällt es umso stärker ins Gewicht, wenn sie durch den Verkauf und die Bebauung des Dangaster Kurparks jetzt auch noch die vorletzte ihrer lediglich 2 öffentlichen Parkflächen verschleudert.</p> <p>Der als Kuhle bezeichnete Park, dem der noch gültige Flächennutzungsplan eine wesentliche Rolle als Ruhezone mit diversen Erholungsfunktionen innerhalb Dangasts zuordnet, soll nun den Baumaschinen preisgegeben werden. Dabei ist er noch relativ jung und derzeit im Begriff, seine Funktion als Naturrefugium zu entwickeln und zu stabilisieren. Der Verzicht auf den hier betroffenen Bereich A würde sein Potential als zusammenhängende Naturfläche auch im Sinne des Flächenrahmenplanes erheblich schwächen.</p>	<p>Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende medizinischen Angebote im Ort ansiedeln werden. Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt. Die Stadt Varel kann im Zuge ihrer Möglichkeiten die bauleitplanerischen, d.h. baurechtlichen Grundvoraussetzungen für diese Infrastruktureinrichtungen schaffen. Dangast hat weiterhin den Status eines Nordseebades.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p> <p>Die Einschätzung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Die Stadt sieht mit den verbleibenden innerörtlichen Grünstrukturen wie auch mit der engen räumlichen Verzahnung von Siedlungsflächen und der eine große Vielfalt aufweisenden freien Landschaft reizvolle Erholungsmöglichkeiten sowohl für die Bürger als auch für Besucher gegeben.</p> <p>Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>Dieses Konzept ersetzt die bisherige städtebauliche Zielsetzung in diesem Bereich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Durch ihn führt derzeit ein bedeutender Teil des ohnehin nur aus wenigen ungepflasterten öffentlichen Spazier- und Wanderwegen bestehenden Wegenetzes Dangasts, auf denen man sich unbeeinträchtigt vom Straßenverkehr mit seinen Gefahren, seinem Lärm und seinen Abgasen ungefährdet bewegen kann. Die Umgestaltung dieser Wege und deren teilweise Nutzung als Zuwegung für die zu errichtenden Gebäude beraubt den ruhesuchenden Naturliebhaber einiger seiner letzten Rückzugspfade.</p> <p>Der Touristentypus, dessen Anforderungsprofil die geplanten neuen Bauten entsprechen, hatte Dangast als Urlaubsziel bislang noch nicht im Visier. Ihm ist vermutlich auch der Verlust einiger der bisherigen touristischen Alleinstellungsmerkmale Dangasts durch den Strukturwandel nicht bewusst oder sogar gleichgültig.</p> <p>Gleichzeitig werden diese besonderen Merkmale des Urlaubsortes durch die Umstrukturierung bis zur Unkenntlichkeit verfälscht und verdrängt, so dass der bis dahin Dangast treu verbundene Stammgast seines traditionellen Urlaubserlebens beraubt wird. Für das Nordseebad Dangast bedeutet dies, dass aus einem Juwel des Individualtourismus ein Profitcenter der Investoren werden wird, die das lockere Geld einer Überfluggesellschaft in den Beton von Urlaubsdomizilen gießen und dabei eine Spur architektonischer Gesichtslosigkeit und baulicher Monotonie hinterlassen, deren bezeichnendes Merkmal die Verdichtung von Bausubstanz zu Lasten des freien Raumes ist. Dagegen erhebt sich mein entschiedener Einspruch.</p>	<p>Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. Hierzu wird es vertragliche Regelungen geben, die seitens des Investors einzuhalten sind.</p> <p>Eine unveränderte Erhaltung des Kurparks mit seinen derzeitigen Wegeverbindungen und Rückzugsmöglichkeiten definiert die Stadt Varel unter Berücksichtigung der für die Planung sprechenden Belange nicht als Zielsetzung für das Plangebiet. Sie schöpft insofern ihren kommunalen, durch das Baugesetzbuch vorgesehenen Gestaltungsspielraum aus.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p> <p>Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.</p> <p>Diese persönliche Einschätzung des Einwenders wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Auch die Stückelung der Bebauungspläne und nunmehr auch die des Flächennutzungsplanes dient zur Verschleierung der Auswirkungen der Gesamtplanung auf die dörfliche Infrastruktur. So mögen die Auswirkungen des Bebauungsplanes 212A überschaubar sein, doch addieren sie sich mit denen der Folgepläne und müssten deshalb zuvor einer kumulativen Betrachtung unterzogen werden (mehr als 30%iger Bettenzuwachs mit überproportionalem Zuwachs der prognostizierten Übernachtungszahlen bedingt entsprechenden Bedarf an Versorgungseinrichtungen aller Art, an Geschäften, Restaurants, etc. Wann wird in Dangast der Ruf nach Aldi und McDonalds laut?).</p> <p>Angesichts der absehbaren Mehrbelastungen für die Dangaster Bevölkerung ist die leichtfertige Vorgehensweise nicht nachvollziehbar. Ein umfassendes Verkehrskonzept war seitens der Projektgegner schon lange angemahnt worden. Gegen die unzureichende Beachtung dieses Problemkreises richtet sich ebenfalls mein Einspruch!</p> <p>Immer wieder sind die Gegner der städtischen Planung in den Fragestunden der Ausschuss- und Ratssitzungen mit der Arroganz und auch Ignoranz der Amtsträger konfrontiert worden.</p> <p>Scheitert Ihre Planung, so wird der Investor vom Kaufvertrag zurücktreten und gegenüber der Stadt Regress für frustrierte Aufwendungen fordern wollen. Auch eine derartige Entwicklung könnte Ihr Bemühen um eine Konsolidierung des städtischen Haushaltes bzw. des Eigenbetriebs ins Gegenteil verkehren.</p>	<p>Die gutachterliche Begleitung des Vorhabens hat unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens stattgefunden und wurde so auch öffentlich gemacht. Daher kann nicht von einer „Verschleierung“ infolge der Stückelung von Plänen geredet werden. Gerade im Rahmen des Begründungstextes zur 23. FNP-Änderung Teil A wird auch die Entwicklung des Gesamtbereichs mit in den Blick genommen.</p> <p>Die Stadt Varel setzt sich im Zuge der Planung umfassend und auf der Grundlage von fachgutachterlichen Untersuchungen mit den Belangen des Verkehrs auseinander. Sie beschränkt sich hierbei nicht allein auf den Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung – Teil A bzw. die durch diese Planung zu erwartenden Auswirkungen.</p> <p>Seitens des Fachgutachters wurde u.a. auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Eine Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße empfiehlt sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.</p> <p>Insgesamt gesehen kommt es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.</p> <p>Zu diesem Teil der Eingabe ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A der Stadt Varel keine inhaltliche Abwägung und Beantwortung erforderlich. Die Eingabe wird nichtsdestotrotz vollumfänglich in die politische Beratung und Beschlussfassung über die genannte Planung eingestellt.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>Weshalb die Bauten des Bebauungsplanes 212A überwiegend in der 50m-Deichschutzzone liegen und die Deichbehörde grünes Licht für eine derart krass rechtswidrige Planung geben konnte, ist mir auch nach Rücksprache mit Herrn Meier von der Deichbehörde des Kreises vollkommen schleierhaft. Ich hatte meine diesbezüglichen Bedenken bereits in einem Schreiben an diese Behörde Anfang März 2015 artikuliert, werde sie aber hier der Form halber meinen Widerspruch erneut in Form einiger meiner Einspruchsargumente vorbringen:</p> <p>Mich empört, dass die Stadt Varel in ihrem Bebauungsplanentwurf die Vorschriften zur Deicherhaltung in Dangast gem. § 16 NDG verletzt. Die Deichbehörde begeht mit ihrer anstandslosen Erteilung einer Sondergenehmigung zur baulichen Nutzung der Deichschutzzone einen eklatanten Gesetzesverstoß.</p> <p>Meiner laienhaften Interpretation des Gesetzestextes zufolge, der mir klar und unzweideutig formuliert zu sein scheint, ist die Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung ausgeschlossen. Die Deichbehörde führt zur Begründung ihrer Entscheidung lapidar an, dass die Verweigerung einer solchen Genehmigung eine nicht beabsichtigte Härte für den Investor darstellen würde. Wirtschaftliche Erwägungen -nur auf diese bezieht sich die 'nicht beabsichtigte Härte' - dürfen kein Kriterium sein, wenn Leib und Leben, Hab und Gut der Küstenbewohner auf dem Spiel stehen.</p>	<p>Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitete Bebauung ist nicht Gegenstand der 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A. Die Stadt Varel hat sich jedoch auch in dem Verfahren zur vorliegenden Planung sehr umfassend mit den Belangen des Deichschutzes auseinandergesetzt, wie bereits obenstehend ausgeführt und in der Planbegründung dokumentiert.</p> <p>Die Stadt Varel sieht weder mit der vorliegenden Planung noch mit dem daraus entwickelten vB-Plan Nr. 212A eine Verletzung deichrechtlicher Vorschriften gegeben. Für die abschnittsweise in die Deichschutzzone hineinreichende Bebauung liegt dem Investor und Antragsteller eine rechtskräftige deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vor. Diese Genehmigung hat sich selbstverständlich mit den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 NDG auseinander gesetzt. Die Stadt Varel schließt sich der dortigen Argumentation an, die unter anderem auch dem niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz als oberster Deichbehörde vorgelegen hat und nach dessen Hinweisen ergänzt wurde. Diese Argumente sind in der Begründung zur 23. FNP-Änderung auch zusammenfassend dargelegt.</p> <p>Das Vorliegen einer nicht beabsichtigten Härte wird im hier in Rede stehenden Einzelfall mit der durch den politischen Willen der Stadt Varel dokumentierten städtebaulichen Zielsetzung und dem öffentlichen Interesse sowie der besonderen topographischen Situation begründet. Dabei ist kein Anhaltspunkt dafür gegeben, dass sich die in § 16 Abs. 2 NDG in Bezug genomme nicht beabsichtigte Härte einzig auf wirtschaftliche Erwägungen bezieht oder vorliegend so verstanden würde.</p> <p>Zur Begründung der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung führt der hier zuständige Landkreis Friesland mit Schreiben vom 22.07.2015 aus: <i>„Würde die Maßnahme nicht realisiert, wäre eine ausdrücklich auch von der Stadt Varel gewünschte Optimierung der Infrastruktur und damit eine vernünftige Bebauung unter Beachtung der Küstenschutzzwänge nicht umsetzbar. Dieser Eingriff in eine von einer breiten Mehrheit der Vareler Bürger gewünschten Maßnahme würde in der Abwägung zu einer Beeinträchtigung des Allgemeinwohls führen. An dieser Stelle bleibt festzustellen, dass eine Verwehrung der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung angesichts der atypischen Deichlage und der dann eintretenden Beeinträchtigung des Allgemeinwohls zu einer offenbar durch den Gesetzgeber nicht beabsichtigten Härte führen würde.“</i></p> <p>Die Stadt Varel hat diese Argumentation nachvollzogen und schließt sich ihr an.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
50	Fortsetzung W. Vogel	<p>In Fragen der Deichsicherheit dürfen keine faulen Kompromisse erfolgen! In der bloßen Absicht, einen Bebauungsplan für neu zu erstellende Wohnbebauung zu erstellen, kann ich bei bestem Willen keinen zwingenden Grund für eine Sondergenehmigung erkennen. Ich selbst wohne am Südrand Varels in einem von Überschwemmung bedrohten Gebiet und fühle mich daher direkt von der fragwürdigen Planung betroffen. Mir stellt sich die potentielle Gefährdung folgendermaßen dar, die im Abwägungstext zu B-Plan 212 A keinerlei Würdigung fand:</p> <p>Die Deichschutzzone im Bereich des B-Planes Nr. 212A stellt für mich einen besonders kritischen Abschnitt des Hauptdeiches dar. Denn einerseits stellt das Deichdreieck, in dem das Dangaster Quellbad / der Neubau liegt, einen Polder dar, der im Fall einer Sturmflut-bedingten Überflutung das Wasser festhalten würde, mit der möglichen Folge einer tidenunabhängigen Dauerbelastung des Hauptdeiches. Andererseits bilden hier Schutz- und Hauptdeich einen nach Nordwesten geöffneten Winkel, dessen Halbierende die typische Windrichtung bei Sturmfluten definiert, mit der Folge eines besonders belastenden Wellenaufbaus und -Staus an dieser kritischen Stelle, wobei die den Bereich säumenden Bauten (auch der Neubau des WNP) diese Belastung durch einen windverstärkenden Trichter-/ Venturieffekt noch verstärken.</p> <p>Die erforderliche Erhöhung des Hauptdeiches steht noch aus. Schon die Bemessung des sog. Sommerdeiches und die Interpretation der Gefährdungslage anhand vorgelegter Sturmflutprognosen für Quellbad und Neubau in den kommenden Jahrzehnten ließen in Reihen des Rates aus meiner Sicht mangelnden Sachverstand und mangelndes Problembewusstsein erkennen.</p>	<p>Selbstverständlich haben die Belange der Deichsicherheit und der Schutz vor Überflutungen ein überragendes Gewicht. Dies wird auch seitens der Stadt Varel nicht in Frage gestellt. Der Deichschutz ist aber aufgrund der besonderen topographischen Situation im vorliegenden Fall auch unter Freihaltung einer flächenmäßig reduzierten Deichschutzzone sichergestellt. Zu dieser Auffassung sind gleichfalls der II. Oldenburgische Deichband und die Untere Deichschutzbehörde gelangt. Die Belange der Deichsicherheit sind im Begründungstext der vorliegenden Planung umfassend dokumentiert.</p> <p>Die vom Einwender dargelegten Aspekte sind spezielle Argumente zur Deichsicherheit, die vom II. Oldenburgischen Deichband im Rahmen der Prüfung des Antrages auf deichrechtliche Ausnahmegenehmigung schon von Amts wegen betrachtet worden sein müssen. Die beschriebene Situation betrifft einen großen Teil der Dangaster Bebauung unmittelbar an der Straße „Auf der Rennweide“, wo ein ähnlicher Verlauf des Hauptdeiches im Bereich Edo-Wiemken-Str. und „An der Rennweide“ zu konstatieren ist. Der Annahme, dass ein zweiter, der Hauptdeichlinie vorgelagerter Schutzdeich der Deichsicherheit abträglich wäre, kann nicht gefolgt werden. Ebenso wenig wird es bei der geringen Größe der Fläche innerhalb des Schutzdeiches zu einer nennenswerten tideunabhängigen Dauerbelastung des Hauptdeiches kommen. Insgesamt ist auch hier wieder auf die besondere Lage und auch Höhenlage des Dangaster Geestrückens zu verweisen. Auch der Schutzdeich und das Weltnaturerbeportal sind in Abstimmung mit dem Deichband und der Unteren Deichschutzbehörde realisiert worden.</p> <p>Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendepunkt wegen der Geestrückerlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Eine evt. erforderliche Deichverstärkung wäre in diesem Bereich nur durch eine Festbauweise (z.B. Spundwand oder Maueranlagen) zu erreichen. Dies entspricht auch der fachlichen Einschätzung des Landkreises Friesland als unterer Deichbehörde. Aus diesen Gründen kann im konkreten Einzelfall eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung in Teilen der Deichschutzzone erfolgen.</p>



Stadt Varel
Flächennutzungsplan 23. Änderung – Teil A

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung W. Vogel	Ein durch Gerichtsentscheid herbeigeführter Widerruf der Ausnahmegenehmigung wird zu weiteren Rechtsstreitigkeiten in Haftungsfragen führen. Die Deichbehörde erlaubt die Erstellung des Bebauungsplanes. Darauf verlässt sich die Stadt, darauf basiert die Bauaktivität des Investors, der wiederum die Wohnungen seiner Wohnblocks verkauft. Der Käufer weiß nichts von dem Widerrufsrecht lt. Deichgesetz für die Ausnahmegenehmigung. Dem Investor entstehen Folgekosten, die er nicht tragen kann. Er wird insolvent. Dadurch verlagern sich die Folgekosten vom Investor auf den Wohnungskäufer. Kann der Investor als Genehmigungsinhaber der Sondergenehmigung, oder können die künftigen Wohnungseigentümer die Folgekosten, die durch den Widerruf entstehen, nicht tragen, so gehen sie zu Lasten des Steuerzahlers.	<p>Die Stadt Varel hat den Investor über die Folgen des möglichen Widerrufs er deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Wie bei jedem Verwaltungsakt kann auch diese Entscheidung der Deichbehörde beklagt werden. Daraus zu schließen, dass jegliche Erteilung von Genehmigung unterbleiben sollte, weil möglicherweise Kosten durch Dritte zu tragen sind, hält die Stadt Varel nicht für angemessen.</p> <p>Darüber hinaus wird seitens der Stadt auf die besondere Situation hingewiesen. Die Bauleitpläne der Stadt Varel geben hierzu u.a. mit der Kennzeichnung der Deichschutzzone im Planteil der 23. FNP-Änderung sowie den ausführlichen Darstellungen im Begründungstext hinreichend Informationen.</p>
51	Eckard Kröners Möörte 60 26316 Varel 23.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 17. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
52	Maria Westmeier Osttor 9 48324 Sendenhorst 23.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 04.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
53	A. und H. Meinhardt, Nadorster Str. 270 c 26125 Oldenburg 21.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 22.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
54	Barbara Moyseszig Hollwert 37 f 26316 Varel 20.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
55	Ursula Klubescheidt, Edo-Wiemken-Str. 52 26316 Varel – OT Dangast 20.08.2015	Mit Bezug auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 26. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
56	Leo-W. Klubescheidt Edo-Wiemken-Str. 52 26316 Varel – OT Dangast 20.08.2015	Mit Bezug auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 26. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
57	Sigrid Menke Dauenserstr. 11 26316 Varel – OT Dangast 20.08.2015	Mit Bezug auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 26. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
58	ohne Absender, Un- terschrift unleserlich Eingang Stadt Varel 24.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 22.5.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
59	Manfred Hoffmann An der Rennweide 3 26316 Dangast 22.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 16. Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
60	Annemarie Laux Kuckucksweg 15 26316 Varel 25.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 25.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
61	Ingrid Schrön Anna-Stiegler-Str. 7 28277 Bremen Eingang Stadt Varel 26.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwen- dungen, die ich mit Schreiben vom 23.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwen- dungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Betei- ligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
62	Hanekop GbR in Dangast Am Neuen Weg 6 31039 Rheden Eingang bei Stadt Varel: 28.08.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 25.05.2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
63	Kaj-Ole Wichmann Dauenser Straße 3 26316 Varel/Dangast 20.08.2015	Ich halte meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom 24. Mai 2015-08-22 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
64	Brigitte und Uwe Weinhold Am Grün 2 26316 Varel 30.08.2015	<p>Wir sind seit 26 Jahren Eigentümer einer Ferienwohnung in Dangast, Dauenser Straße 44, die wir an Feriengäste vermieten. Wir und unsere Feriengäste sind von dem geplanten B-Plan Nr. 214 - wie wir nachstehend erläutern - massiv beeinträchtigt.</p> <p>1. Grundsatz</p> <p>Wir erheben wiederum Einspruch gegen den Verkauf und die Bebauung der Grünflächen in den zwei B-Plänen - 212A und 214 -. Mit dem Verkauf und der Bebauung wird die grüne Achse Strand- und Nationalparkhaus in Nord/Süd- und Wohnbebauung/Dorfmitte in Ost/West- Ausrichtung unwiederbringlich aufgegeben. Zu einem Erholungsort, wie das familienfreundliche! Nordseebad Dangast, gehören Ruhezonen, Grünanlagen, Fußwege, Bänke, ein Platz für Spiel und Sport, für Veranstaltungen in ausreichendem Maße, die für alle Besucher bequem erreichbar sind. Die vorhandene Grünfläche wurde diesen Ansprüchen gerecht, und die Gäste haben sich immer wieder positiv dazu geäußert und die Fläche angenommen.</p> <p>Ein weiterer negativer Aspekt ist die damit verbundene Aufhebung der medizinisch empfohlenen Terrain-Kurwege, da sie nicht mehr durchgehend begehbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Varel nimmt zu den Aspekten des Schreibens, die die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen Stellung; Hinweise, die den Bebauungsplan Nr. 214 betreffen werden im dortigen Planverfahren behandelt.</p> <p>Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die bisherigen Ziele der Nutzung als Grünanlage zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben. Die Stadt sieht allerdings mit den verbleibenden innerörtlichen Grünstrukturen wie auch mit der engen räumlichen Verzahnung von Siedlungsflächen und der eine große Vielfalt aufweisenden freien Landschaft reizvolle Erholungsmöglichkeiten in ausreichendem Maße sowohl für die Bürger als auch für Besucher gewahrt.</p> <p>Die Wegeverbindungen Kukshörner Weg und Am Alten Deich, die Bestandteil des Terrainkurweges „Grüne Mitte“ sind, werden weiterhin bestehen bleiben und durchgehend öffentlich zugänglich sein. Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Einschränkungen entstehen insoweit nicht.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
64	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold	<p>2. Entwicklung B-Plan 214</p> <p>In der Amtlichen Bekanntmachung - NWZ 17. Juni 2015 - beabsichtigt die Stadt Varel, die Öffentlichkeit am 29.06.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung -Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik - zu unterrichten. Unter Amtliche Bekanntmachungen am 03.08.2015 mit dem Titel „Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen der Stadt Varel" ist von einer - Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik- im B-Plan 214 nicht mehr die Rede. Wie schon bei der Vorstellung am 29.06.2015 vermutet, als der Vortragende noch von wenigstens einem geplanten Gebäude für die Klinik sprach, ist davon nun keine Rede mehr. Die Planung sieht, wie beim B-Plan 212A, nur Ferien- und Dauerwohnungen in drei unterschiedlich großen Gebäuden vor. Wir sehen darin eine mutwillige Täuschung der Öffentlichkeit.</p> <p>3. Erschließung des B-Planes 214</p> <p>Vorweg muss festgestellt werden, dass die Stadt Varel ein Grundstück zur Bebauung veräußert hat, das für den motorisierten Verkehr im jetzigen Zustand nicht erreichbar ist. Es wird dem Erwerber überlassen, Wege zu finden, die er nun in die Planung eingebracht hat. Die Stadt hat jegliche planerische Verantwortung der verkehrlichen Erschließung abgegeben, ein Unding!</p> <p>Aus den veröffentlichten Lageplänen ist nun ersichtlich, dass die Erschließung über den „Stichweg Dauenser Straße" und den „Wanderweg Am alten Deich" erfolgen soll. Vollkommen übergangen wird die Möglichkeit, die verkehrliche Erschließung über die Dauenser Straße im Bereich der Friesenhörn-Nordsee-Klinik zu führen, da diese nach wie vor im Besitz der Stadt Varel ist und die in den Kukshörner Weg mündet. Denn u.E. ist der Erwerber des besagten Grundstücks - die Fa. AMJ - eng mit der vorgehen. Klinik verbunden, zumal auch Kauf und Veräußerung des Grundstücks durch die Stadt mit der Begründung erfolgte, dass es sich um die Erweiterung der Klinik handele.</p>	<p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung Nr. 214. Hinsichtlich des erforderlichen Abwägungsvorganges wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.</p> <p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung Nr. 214. Hinsichtlich des erforderlichen Abwägungsvorganges wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
64	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold	<p>Da wir Anlieger des Stichweges Dauenser Straße sind, verwehren wir uns gegen die Erschließung des Grundstücks über diesen und können nicht hinnehmen, dass vor unserer Wohnung sich ein erhebliches Verkehrsaufkommen entwickelt.</p> <p>Der Weg in der derzeitigen Form kann keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Der jetzige Ausbau und Zustand erfolgte im Jahr 1996/97 einvernehmlich mit der Stadt, und wir haben dem entsprechend Erschließungskosten gezahlt.</p> <p>Schwerwiegend ist die Tatsache, dass durch den Durchgangstraßenverkehr unsere Wohnung erheblich an Wert verliert, was wir ebenso nicht hinnehmen werden und was sich u.a. auch auf die Anwerbung von Feriengästen auswirkt. Konnten wir bisher den Gästen „eine ruhig gelegene Wohnung ohne Straßenverkehr und absolute Sicherheit für Kinder“, die den Weg zum Strand oder Quellbad allein gehen konnten, anbieten, ist dieser Aspekt unwiederbringlich verloren.</p> <p>Hinzu kommt, dass die fußläufige Verbindung in Ost/West und Nord/Süd-Richtung gekappt wird, da für dieses Grundstück anscheinend die Vorgabe nicht gilt, dass es für die Öffentlichkeit durchlässig sein muss. Auf Anfrage nämlich erwähnte der stellvertretende Bauamtsleiter, dass auch eine Einzäunung des Grundstücks zulässig wäre. Sollte durch Mehrheitsbeschluss des Rates der Straßenausbau des Stichweges erfolgen, was wir in keinster Weise akzeptieren, muss vorher der bauliche Zustand des Gebäudes Dauenser-Straße 44 auf Kosten des Bauherrn gutachterlich untersucht und bewertet werden.</p>	<p>Es bleiben auch nach vollständiger Entwicklung der von der Stadt veräußerten Flächen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung öffentlich nutzbare Wegeflächen.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
64	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold	<p>4. Bauliche Gestaltung</p> <p>Mit der Bebauung auf dem Grundstück westlich der Friesenhörn-Nordsee-Klinik und der bisherigen Kuranlage - B-Plan 214 - mit 3 Gebäuden als Ferienwohnungen und für Dauerwohnen in dreigeschossiger Bauweise sind wir in keinster Weise einverstanden. Sie entsprechen weder dem dörflichen Charakter Dangasts noch sind sie ortstypisch. Wir bestehen hier auf Einhaltung der Grundsätze, wie sie vor 20 Jahren beim Bau der Friesenhörn-Nordsee-Klinik berücksichtigt wurden.</p>	<p>Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung Nr. 214.</p> <p>Mit der vorliegenden Änderung des FNP wird lediglich die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung dargestellt. Diese fügt sich sehr wohl in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Auch eine Zerstörung des dörflichen Charakters ist hieraus nicht ableitbar.</p> <p>In der Ausschreibung für die Fläche wurde eine Gebäudehöhe von bis zu 11 m über Gelände als möglich angesehen. Daran hält sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 214.</p>
Hinweis		<p>von Georg Wilhelm u. Verena Schröder, Windallee 4 in 26316 Varel wurde im Rahmen der parallel stattfindenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 214 die folgende Einwendung mit Datum vom 16.08.2015 erhoben:</p> <p><i>Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 214 (Mutter-Kind-Klinik) in der Deichzone Dangast: Im Hinblick auf die Planung halten wir unsere Einwände, die wir mit Schreiben vom 30. Mai 2015 erhoben haben, in vollem Umfang aufrecht.</i></p> <p>Formal bezieht sich die Einwendung nicht auf das vorliegende Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans Teil A. Allerdings wurden durch die Einwender im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 keine Einwendungen mit Schreiben vom 30. Mai 2015 erhoben.</p> <p>Insofern sei darauf hingewiesen, dass von den Einwendern gleichfalls im Rahmen der erneuten Auslegung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans Teil A eine Eingabe gemacht wurde (s. Abwägungssynopse unter Nr. 21) in welcher für das vorliegende Planverfahren die Einwendungen gemäß Schreiben vom 30. Mai 2015 in vollem Umfang aufrecht erhalten werden. Dieses Schreiben bezog sich gleichfalls auf die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A. Die dort vorgebrachten Einwände werden in die Beschlussfassung über die vorliegende Planung eingestellt.</p>	