

Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 11.05.2018)

<p>Aktion Fischotterschutz e.V. OTTER-ZENTRUM, Hankensbüttel Stellungnahme vom 16.02.2018</p> <p>1. Wir beteiligen uns mit einer Stellungnahme im Bauleitverfahren und beziehen uns ausschließlich auf die faunistische Bestandsaufnahme sowie den Umweltbericht als Teil der Begründung entsprechend unserer satzungsgemäßen Belange. Die vorgelegte Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Beurteilung entspricht unserer Vorstellung von einer sauberen Abarbeitung. Inhalt und Umfang sehen wir als adäquat an. Die Entwicklung bei Durchführung der Planung (Kap. 3.2.2) beschreibt die Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen gehen jedoch in Zielen und Werten nicht komplett konform mit dem Eingriffstatbestand.</p> <p>2. Ersatzlebensraum für die Fledermausarten Für die Fledermausarten wird Lebensraum (Jagdrevier und Quartiere) durch Sanierung des alten Gebäudes vernichtet. Vorschlag: Im Alt- und Neubau ergeben sich sicherlich Möglichkeiten einer artgerechten Ausstattung des Dachstuhls für Fledermäuse. Hierbei ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen (biologische Begleitung).</p> <p>3. Brutmöglichkeiten für Vögel Die im Gutachten angesprochenen Nistkästen sind auf Eulen auszuweiten: Innerhalb des Dachstuhl sollte ein großer Nistkasten für Schleiereulen installiert werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Bei der weiteren Konzipierung des Projektes werden Maßnahmen zur artgerechten Ausstattung des Dachstuhls für Fledermäuse berücksichtigt. Dazu werden sogenannte Fledermauskammern, die für die Tiere von außen zugänglich sind, in den Dachstuhl integriert. Weitere Einzelheiten zur Schaffung eines entsprechenden Ersatzlebensraums enthalten die Ausführungen, die diesen Abwägungsvorschlägen beigefügt sind und die auch in den Durchführungsvertrag zum B-Plan 232 aufgenommen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter Hinzuziehung eines Fledermausexperten.</p> <p>zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Bei der weiteren Konzipierung des Projektes werden Maßnahmen zur Bereitstellung eines Nistkastens für Schleiereulen berücksichtigt. Weitere Einzelheiten enthalten die Ausführungen, die diesen Abwägungsvorschlägen beigefügt sind und die auch in den Durchführungsvertrag zum B-Plan 232 aufgenommen werden.</p>
---	---

<p>noch Aktion Fischotterschutz e.V. OTTER-ZENTRUM, Hankensbüttel</p> <p>4. Verlust von Jagdrevieren / Nahrungsgrundlagen Der Verlust von insektenreichem Unterwuchs etc. ist auch im Umfeld der Planung zu kompensieren. Zusätzlich sollten Auflagen bei der Gestaltung des Grundstücks formuliert werden. Krautreiche „wilde“ Ecken unter Büschen und Bäumen müssen erhalten bleiben bzw. sollten „geduldet“ werden.</p> <p>5. Die interne Kompensation (Kap. 4.2.3: Bäume) wird begrüßt.</p> <p>6. Begründung: Die nach § 44 Abs. BNatSchG geschützten Vogel- und Fledermausarten unterliegen einer besonderen Beachtung, da sie im vorliegenden Fall durchaus tangiert werden. Das alte Bauernhaus selbst dient als Lebensraum (Jagd- und Bruthabitat) für Eulen- und Fledermausarten. Hier werden sogar FFH - Arten geschädigt. Wir unterstellen, dass einzelne Individuen dieser Arten bei sorgfältiger Bauausführung nicht getötet werden, jedoch werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidlich zerstört. Dies trifft auch auf den Lebensraum im Umfeld (ungenutztes Gartengrundstück) zu. Hier sind also umfangreiche Kompensationsmaßnahmen zu fordern, wenn das Bauvorhaben wie geplant durchgeführt werden soll. Auch vorgezogene (CEF-) Maßnahmen sind hiermit begründet.</p> <p>7. Unterm Strich kann der Planung mit den hier vorgeschlagenen Ergänzungen zugestimmt</p>	<p>Abwägung der Stadt Varell</p> <p>zu 4. Nach Ansicht des Otterzentrums Hankensbüttel sollte der Verlust von insektenreichem Unterwuchs auch im Umfeld der Planung kompensiert werden. Dieser Anregung kann jedoch nicht gefolgt werden, da dem Vorhabenträger dort keine Flächen zur Verfügung stehen. Die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation erfolgt deshalb auf einer externen Fläche im Vareller Stadtgebiet. Unabhängig davon ist festzustellen, dass das nähere Umfeld der Vorhabenfläche sich bereits heute als vielfältig strukturierter und von Gehölzbestand geprägter Bereich darstellt.</p> <p>Der Anregung hinsichtlich des Erhalts von insektenreichem Unterwuchs im Plangebiet selber wird gefolgt. Wie bereits dem Kapitel 4.2.1 des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan) zu entnehmen ist, sollen die Randbereiche des Vorhabengrundstücks (rund 1.170 qm) als Ruderalflächen erhalten bleiben. Weitere Einzelheiten enthalten die Ausführungen, die diesen Abwägungsvorschlägen beigelegt sind und die auch in den Durchführungsvertrag zum B-Plan 232 aufgenommen werden.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

werden.	
---------	--

<p>TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 19.02.2018</p> <p>1. Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Avacon AG Stellungnahme vom 19.02.2018</p> <p>1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26316 Varel OT Dangast.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV Stellungnahme vom 20.02.2018</p> <p>Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 - AP-LW-TW - 02/R6/17/Hö - haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Wiedergabe der Stellungnahme des OOWV vom 20.02.2017</p> <p>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Trinkwasser</p> <p>1. Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Hausanschlussleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>2. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Varel und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Hinsichtlich der konkreten Regelungen des Anschlusses wird seitens des Vorhabenträgers bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit</p>

gemeinsam festlegen.	dem OOWV erfolgen.
----------------------	--------------------

<p>noch OOWV Brake</p> <p>3. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>4. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>5. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>6. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>7. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>8. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungs-</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 6. Der Bitte wird gefolgt,</p> <p>zu 7. Die allgemeinen Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung des Grundschatzes wird in einem städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auferlegt.</p> <p>zu 8. Hinsichtlich der konkreten Regelungen zum Einbau von Einrichtungen zum Brandschutz wird seitens des Vorhabenträgers bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p>
--	--

rechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
---	--

noch OOWV Brake

9.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Abwasser

Schmutzwasser

10.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Das Hauptpumpwerk in Dangast kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen.

11.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

12.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

13.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte zu klären:
- Geländehöhen

Abwägung der Stadt Varel

zu 9.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 10.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 11.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 12.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

zu 13.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

<p>- Grundstückparzellierung - Anfallende Abwassermengen.</p>	
---	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>14. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>15. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>16. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>17. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann. Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt. Darum müssen zwei Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum einen ob eventuell ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, zum anderen die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.</p> <p><u>C. Allgemeines</u></p> <p>18. Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>19. Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt/Gemeinde durchgeführt werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 14. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 15. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 16. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 17. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>Der Vorhabenträger wird die von ihm präferierte Methode der Oberflächenentwässerung frühzeitig mit dem OOWV abstimmen.</p> <p>zu 18. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 19. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>
--	--

--	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>20. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>21. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt/Gemeinde, um folgende Punkte zu klären: - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - Anfallende Abwassermengen.</p> <p>22. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>23. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>24. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>25. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 20. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 21. Der Bitte wird gefolgt. Hinsichtlich der angesprochenen Punkte wird seitens der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p> <p>zu 22. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger die Erschließung des Baugebietes übernimmt.</p> <p>zu 23. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 24. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 25. Der Bitte wird gefolgt. Der OOWV erhält nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes.</p>
<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 26.02.2018</p> <p>1. Da durch das Vorhaben die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden, erhalten Sie die uns überreich-</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

ten Unterlagen hiermit zurück.	
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 27.02.2018</p> <p>1. Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven /Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 01.03.2018</p> <p>1. Nach Prüfung der übersandten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass derzeit keine verkehrspolizeilichen Bedenken gegen den Bebauungsplan 232 und die 38. Änderung des FNP der Stadt Varel vorgebracht werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 14.03.2018</p> <p><u>zur 38. FNP-Änderung</u></p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 14.03.2017</p> <p><u>zum B-Plan 232</u></p> <p>1. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung ggf. entsprechend berücksichtigt.</p>

Neubaugemeinde@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes ihrer Kostenanfrage bei.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Stellungnahme vom 12.03.2018**

1.

Die Stadt Varel beabsichtigt für das Gelände eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (unter Denkmalschutz), welches seit vielen Jahren leer steht, und sich zu einer Siedlungsbrache entwickelt hat, die planerischen Voraussetzungen für eine Pflegeeinrichtung mit Wohngruppen zu schaffen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.

In direkter Nachbarschaft befindet sich westlich vom Plangebiet der landwirtschaftliche Betrieb Luers (Sielstraße 28). Im Kapitel 5.5 der Planunterlagen wird mit Verweis auf ein Immissionsgutachten vom 13.03.2017 der Landwirtschaftskammer auf dieses Thema eingegangen. Unter Berücksichtigung der geplanten Tierhaltung auf dem landw. Betrieb kann der B-Plan und damit die Pflegeeinrichtung nur realisiert werden, wenn Geruchshäufigkeiten von bis zu 15 % der Jahresstunden am Standort des Vorhabens rechtlich möglich sind. Daher soll das B-Plan-Gebiet als „Dorfgebiet -MD“ kategorisiert werden.

Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:

Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

(Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE / cbm in 10 % der Jahresstunden.)

Daher soll in der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnungen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ ausdrücklich auf die Lage des Vorhabens hingewiesen werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird auf die Dauerhaftigkeit dieser Festlegung Wert gelegt. Auch wenn zukünftig bei Scheitern des Vorhabens „Pflegeeinrichtung“ sich festes Wohnen etablieren sollte, darf dieses der landwirtschaftlichen Entwicklung des landwirtschaftli-

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Ergebnisse des Immissionsgutachtens sachgerecht in die Planung eingeflossen sind.

Die Stadt Varel ist nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten zu dem Ergebnis gekommen, dass der Schutzanspruch des Vorhabenstandortes der Gebietskategorie „Dorfgebiet“ zuzuordnen ist.

In den Bebauungsplan wurde diesbezüglich ein Hinweis hinsichtlich der derzeitigen und der evtl. zukünftigen Geruchsbelastung aufgenommen. Außerdem wurde im Vergleich zur Fassung zu den frühzeitigen Beteiligungen die Zweckbestimmung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes dahingehend präzisiert, dass ausdrücklich auf die räumliche Lage der geplanten Einrichtungen hingewiesen wird. Sie hat folgende Fassung erhalten: „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnungen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“.

Weiterhin ist vorgesehen, dass im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt wird, dass dem Vorhabenstandort das Schutzniveau eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet wird und der Vorhabenträger mit der Einstufung einverstanden ist.

Eine Verfestigung einer Dauerwohnnutzung ohne Integration der Pflegeeinrichtung steht angesichts der klaren Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu be-

<p>chen Betriebes nicht entgegenstehen.</p> <p>Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>fürchten.</p> <p>Somit stehen die Festsetzungen des B-Planes der weiteren Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes nicht entgegen.</p>
--	--

<p>EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 13.03.2018</p> <p>1. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anders lautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>4. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p>
--	---

--	--

<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 15.03.2018</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt:</p> <p>1. Hinweis: Die Gewerbeabfallverordnung ist zu beachten.</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Brand- u. Denkmalschutz:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Städtebaurecht:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Regionalplanung:</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal:</p> <p>2. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

--	--

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

<p>Privater Einwand 01 Stellungnahme vom 25.02.2018</p> <p>Einspruch gegen die Bauleitpläne bzw. gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 232 (Kleimannhaus) in der Sielstraße.</p> <p>1. Die Maßnahme, pflegebedürftige Personen in einer Einrichtung mit der notwendigen Ausrüstung und Räumlichkeiten zu betreuen und versorgen, ist grundsätzlich aus medizinischer und sozialer Sicht zu begrüßen. Bedingung ist die Fachlichkeit der Begleitung, die entsprechende Technik und die Umgebung.</p> <p>Grundlage meiner Stellungnahme sind die Abwägungen der Stadt Varel gegen meine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.02.2017 sowie die nun folgende Baumaßnahme.</p> <p>2. Ich erhebe Einspruch gegen die beabsichtigte Baumaßnahme. weil:</p> <p>2.1 Die Gebäudesubstanz ist höchst instabil so dass es unwahrscheinlich ist, auf der Basis des vorhandenen Gebäudes eine Pflegeeinrichtung zu etablieren. Das Mauerwerk ist marode. Es ist bekannt, dass die Balkenlage in dem Gebäude, bedingt durch eine toxische Emulsion, vollkommen entfernt werden muss. Das Dach hängt bereits durch. Das bedingt eine weitgehende Entkernung bis Aufhebung des Gebäudes. Der Vorbesitzer hatte bereits kurzfristig Ferienwohnungen in dem Gebäude geplant. Auf Grund von Untersuchungen der Fundamente und des Denkmalschutzes wurde diese Planung aufgegeben. (Gespräch mit Mitarbeitern des Vorbesitzers)</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die einzelnen Begründungen zum Einspruch werden zur Kenntnis genommen. Der Standpunkt der Stadt Varel zu den einzelnen Punkten wird nachfolgend dargestellt.</p> <p>zu 2.1 Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenträger die Bausubstanz geprüft und für tauglich für das Vorhaben eingestuft hat.</p> <p>Auch die Überlegungen des vom Vorhabenträger beauftragten Architekturbüros gehen nach eingehender Prüfung davon aus, dass die Gebäudesubstanz in weiten Teilen erhalten werden kann.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Bestandsgebäude unter Denkmalschutz steht. Bauliche Veränderungen daran sind zwingend mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p>
---	---

--	--

<p>noch Privater Einwand 01</p> <p>2.2. Es bestehen umfassende seriöse Studien von staatlichen Gremien, dass Körper- und sinnesbehinderte Personen keinesfalls in den Randbereich von Ortschaften oder Siedlungen zu verlegen sind. Es ist eine Ausgliederung aus dem Lebens- und Erlebensbereich. Die Personen gehören in die Nähe eines Ortsmittelpunktes. Diese Studien müssten auch der Trägerorganisation (Paritätischer Wohlfahrtsverband) bekannt sein. Wenn das Pflegepersonal oder die Angehörigen eine Auszeit oder Urlaub benötigen, stehen in unmittelbarer Nachbarschaft, in den Randbereichen von Varel ausreichend Quartiere zur Verfügung.</p> <p>Die Maßnahme wäre eine Missachtung der fachlichen Erkenntnisse. Die Stadt steht gesetzlich und moralisch in der Pflicht entsprechende Grundlagen zur Unterbringung oder Versorgung von Pflegebedürftigen zu beachten. Wie in dem Schreiben vom 20.02.2017 als Abwägung argumentiert, sollen die Betroffenen es selbst entscheiden, wo sie untergebracht sind, was oftmals nicht möglich ist. (Pkt. 2.2 vom 20.2.2017)</p> <p>2.3 Die Sielstraße steht unter Denkmalschutz. So ist es höchst eigenartig, wenn an dieser Stelle gebaut wird oder ein übermäßiger Verkehr stattfindet. An den Wochenenden ist bereits jetzt auf der Straße ein lauter, sehr oft intensiver PKW Verkehr, der durch die Frequentierung und Lautstärke sehr störend ist. Auf das vorgeschriebene Tempo 30 wird wenig Rücksicht genommen Aus diesem Grund wurden bereits die Holzpfähle gesetzt um die Verkehrsintensität und das Tempo zu lenken. Die Entfernung der geplanten Anlage von der Straße mit 12 m bzw. 34 m ist von der Lärmquelle unbedeutend zu sehen.</p> <p>Die Sielstraße ist ohne Fußweg. Ein Rollstuhl ist dort nicht zu bewegen, allein aus der Verkehrssicherheit. Bei Wetterlagen Regen oder Schnee ist es abenteuerlich dort mit einer behinderten Person zu Fuß oder per Hilfsmittel zu gehen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2.2 Hierzu ist festzustellen, dass die Wahl des Standortes für eine Pflegeeinrichtung von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist. Insbesondere ist die Ausrichtung des Pflegekonzeptes, die Größe der Einrichtung und die angesprochene Zielgruppe zu berücksichtigen. Bei dem anstehenden Projekt handelt es sich um eine Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen für pflegebedürftige Personen. Damit kommt der touristischen Ausrichtung eine besondere Bedeutung zu. Insofern bietet der gewählte Vorhabenstandort aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Tourismusschwerpunkt Dangaster Hafen günstige Voraussetzungen dafür. Auch das Vorhabengelände selbst eignet sich aufgrund der Lage und naturräumlichen Ausstattung gut für eine ruhige Erholung.</p> <p>Ob Pflegebedürftige lieber im Ortsmittelpunkt oder in ruhiger Umgebung leben wollen, liegt nicht im Ermessen der Stadt Varel, sondern muss individuell von den Betroffenen bzw. deren Angehörigen entschieden werden.</p> <p>zu 2.3 Auch eine denkmalgeschützte Straße steht dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung. Angesichts der heute schon bestehenden Belastung auf der Straße wird durch das geplante Vorhaben die Denkmaleigenschaft nicht in Frage gestellt oder gefährdet.</p> <p>Zum Thema Lärm ist festzustellen, dass der auf der <i>Sielstraße</i> erzeugte Verkehrslärm als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden muss. Allerdings ist mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet auch der Schutzanspruch entsprechend gering, da dieses aufgrund der angestrebten Nutzung einem Mischgebiet entspricht. Das Bestandsgebäude hält überdies einen Abstand von 12 Metern zur Fahrbahn der <i>Sielstraße</i> ein, auf der eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. Der geplante Ergänzungsbau liegt sogar 34 Meter von der Fahrbahnkante entfernt. Somit ist von einer Verträglichkeit mit</p>
---	---

<p>Der Zustand ist weit von einer notwendigen Barrierefreiheit entfernt.</p>	<p>dem bestehenden Verkehrslärm auszugehen.</p> <p>Der bestehende Ausbaustandard der Sielstraße ist dem Umstand geschuldet, dass diese unter Denkmalschutz steht. Grundlegende Änderungen sind somit nicht möglich.</p>
--	---

<p>noch Privater Einwand 01</p> <p>noch 2.3</p> <p>2.4 Dangast ist ohne Arzt, ohne ärztliche Bereitschaft, besitzt keine Apotheke. Ein Arzt benötigt auch im Normalfall 15-20 Minuten Anfahrzeit, soweit dann noch durch die Bundesbahn die Schranken geschlossen sind, 30 - 40 Minuten. In einer derart dünnen Infrastruktur pflegebedürftige Personen unterzubringen ist annähernd verantwortungslos.</p> <p>Das Argument, das Problem sei bekannt und eine Ortsentwicklung kann dadurch nicht behindert werden, wie in der Beantwortung zu unserem Einspruch (20.02.2017) zur Änderung des Flächennutzungsplanes geschrieben, entbehrt jeder Kompetenz.</p> <p>Vor wenigen Monaten hat sich der Vorgang wiederholt, dass kein Rettungsfahrzeug in den Ort gelangte, weil die Straßen verstopft waren. (Gröningshof, Herr Wagner) Vor einigen Jahren verbrannte ein junger Mann in der Kurve (Grundstück Funke) weil die Feuerwehr und Polizei vor der geschlossenen Schranke stand, aber auf der falschen Seite. Die Situation hat sich in 15-20 Jahren weiter negativ verändert. Die Schließintervalle der Schranken sind mehr geworden. Die Verkehrsdichte nach Dangast ist erheblich gesteigert. Die medizinische Versorgung der Pflegepersonen und der Bürger sollte für die Stadt und Verwaltung eine höhere Wertigkeit haben, wie eine durchaus zweifelhafte „Ortsentwicklung“ (Pkt. 2.4 vom 20.02.2017)</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.3 Die Stadt Varel geht davon aus, dass der Vorhabenträger und der zukünftige Betreiber der Einrichtung sich dieser Sachlage bewusst sind und Lösungen dahingehend entwickeln werden, dass die Sielstraße auch für Bewohner und Gäste der Anlage verkehrssicher passierbar ist.</p> <p>zu 2.4 Hierzu ist festzustellen, dass die Frage einer schnellen ärztlichen Versorgung bei Notfällen kein spezifisches Problem der geplanten Pflegeeinrichtung ist, sondern für alle Einwohner der Ortschaft Dangast gilt.</p> <p>Es kann aus der Problematik der temporär schwierigen Erreichbarkeit von Dangast für Rettungsfahrzeuge jedoch nicht abgeleitet werden, dass pflegebedürftige Personen nicht ihren Wohnsitz im Ort nehmen dürfen.</p> <p>Die geplante Einrichtung ist als Wohnprojekt jedem anderen Wohngebäude in Dangast gleichzustellen. Es ist davon auszugehen, dass auch in anderen Wohnungen im Ort pflegebedürftige Personen leben. Insofern stellt die neue Anlage an der Sielstraße 24 keine Besonderheit dar. Dem Paritätischen Wohlfahrtsverband (zukünftiger Betreiber der Pflegeeinrichtung) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Eintreten eines Notfalls bei schwerstpflegebedürftigen Personen signifikant höher liegt, als bei dem Durchschnitt der Bevölkerung. Ebenso wenig ist belegbar, dass bei dieser Personengruppe ein wesentlich schnelleres Eingreifen erforderlich ist, als bei anderen Patienten.</p> <p>Aufgrund des gewählten Standortes wurden für das hier anstehende Projekt im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr Varel, der Brandschutzdienststelle des Landkreises Friesland, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als zukünftigen Betreiber und dem Vorhabenträger Eckpunkte für ein Rettungs- und Brandschutzkonzept festgelegt, die bei der Umsetzung des Projektes zwingend zu berücksichtigen sind.</p>
--	---

--	--

<p>noch Privater Einwand 01</p> <p>2.5 Von der besonderen Lage des Ortes, am Wasser, der Luft, der Nähe zu See, haben die zu pflegenden Personen keinen Vorteil, da diese in den meisten Fällen relativ unflexibel sind.</p> <p>2.6 Wir weisen auf die Belastung der Umluft bei der Ausbringung von Gülle, Roundup oder anderen Pestiziden, Herbiziden auf den nahen Feldflächen hin. Wenn die Stadt Varel davon ausgeht, dass eine ordnungsgemäße Landwirtschaft unmittelbar betrieben wird, weise ich auf die Veröffentlichungen in den Medien um Glyphosat, Gülle oder andere Chemikalien hin. (Beachtung der TA Luft und GIRL Verordnung)</p> <p>2.7 Nach den in der Zwischenzeit erfolgten Veröffentlichungen in der NWZ, zu den Kritikpunkten, im „Gemeinnützigen“, die bedauerlicherweise informelle und journalistische Fehler enthalten, ist zu empfehlen, dass kompetente Mitglieder des beschließenden Ausschuss vor dem Beschluss eine Ortsbesichtigung der Räumlichkeiten und der Bausubstanz, vorzugsweise an ei-</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2.5 Hierzu ist festzustellen, dass diese Ansicht von der Stadt Varel nicht geteilt wird. Vielmehr eignet sich der gewählte Standort aus ihrer Sicht sehr gut für das geplante Projekt.</p> <p>zu 2.6 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel davon ausgeht, dass auf den landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft eine ordnungsgemäße Landwirtschaft stattfindet. Die Landwirte haben bei der Ausbringung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, so dass eine Gesundheitsgefährdung für die Nutzer angrenzender Grundstücke nicht zu erwarten ist. Eine besondere Betroffenheit des Vorhabenstandortes ist nicht zu erkennen.</p> <p>Selbst wenn es vereinzelt zu Verstößen gegen landwirtschaftliche Auflagen kommen sollte, sind diese sicherlich nicht auf den Raum Dangast beschränkt. Mit dem vorgetragenen Argument müsste folglich auf jegliche Form von Siedlungsentwicklung im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet werden. Dies ist nicht Zielsetzung der Stadt Varel.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass in einem Geruchsgutachten geklärt wurde, dass ein verträgliches Nebeneinander der neuen Pflegeeinrichtung und des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs gegeben ist. Die Grenzwerte für die Gebietskategorie Dorfgebiet werden am Vorhabenstandort eingehalten.</p> <p>zu 2.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

nem Sonntagnachmittag, vornehmen.	<p>Fazit</p> <p>Die Stadt Varel hat die einzelnen Punkte geprüft, die vom Einwender gegen den Bebauungsplan vorgebracht wurden. Aus ihrer Sicht ergibt sich keine stichhaltige Veranlassung, auf die anstehende Bauleitplanung zu verzichten.</p>
-----------------------------------	--

<p>Privater Einwand 02 Stellungnahme vom 03.03.2018</p> <p>Einwendung gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 232</p> <p>1. Hiermit zeigen wir unsere Einwände gegen o. g. Änderung des FNP und gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>2.1 Bei der geplanten Pflegeeinrichtung handelt es sich um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, für die eine Betriebserlaubnis erforderlich ist. Außerdem unterliegt sie der Prüfung durch die Heimaufsicht. Strenge Auflagen sind dabei einzuhalten. Sind diese bereits vorhanden oder wurden sie beantragt?</p> <p>2.2 Es handelt sich außerdem um einen Gewerbebetrieb, mit dem Einnahmen erwirtschaftet werden. Die Zielgruppe „pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen“ stellt unserer Ansicht nach keinen Grund dar, die Genehmigung der Einrichtung im Außenbereich zu erteilen. In Dangast sind ausreichend Immobilien und Ferienwohnungen vorhanden oder in Planung, die auch für diese besondere Zielgruppe Angebote vorhalten. Derartige Pflegeeinrichtungen gibt es bereits in großer Anzahl und eine Besonderheit des Konzeptes können wir hier nicht erkennen. Auch die Eigenschaften einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sind nicht erfüllt, handelt es sich doch offensichtlich um Menschen, die aufgrund der schweren Beeinträchtigungen nicht eigenständig Entscheidungen treffen können bzw. eigenständig einen Haushalt führen können.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die einzelnen Begründungen zur Einwendung werden zur Kenntnis genommen. Der Standpunkt der Stadt Varel zu den einzelnen Punkten wird nachfolgend dargestellt.</p> <p>zu 2.1 Hierzu ist festzustellen, dass die Regelungen zum Betrieb der Pflegeeinrichtung nicht Gegenstand des hier anstehenden Bebauungsplanes sind. Der zukünftige Betreiber der Einrichtung (Paritätischer Wohlfahrtsverband) wird die notwendigen Schritte zum Betrieb der Einrichtung rechtzeitig einleiten.</p> <p>zu 2.2 Hierzu ist festzustellen, dass bei der Entscheidung der Stadt Varel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, der besondere Standort eine wichtige Rolle gespielt hat. Die Genehmigung der Einrichtung wird nicht für eine Fläche im Außenbereich erteilt, sondern durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, die mit einem denkmalgeschützten Gebäude bestanden ist. Durch das Vorhaben wird für ein brachliegendes Siedlungsgrundstück eine neue Entwicklungsperspektive aufgezeigt, was aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist. Darüber hinaus wird ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und einer neuen nachhaltigen Nutzung zugeführt.</p>
---	--

<p>2.3 Bei den Ferienappartements muss man fragen, wie die Belegung mit Menschen mit Beeinträchtigungen überprüft werden kann.</p>	<p>zu 2.3 Hierzu ist festzustellen, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 1 klar geregelt ist, dass die drei Ferienwohnungen ausschließlich für Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder für sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern reserviert sind.</p> <p>Diese Vorgabe unterliegt, wie auch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, der Kontrolle der zuständigen Bauordnungsbehörden.</p>
<p>noch Privater Einwand 02</p> <p>2.4 Insgesamt reicht bei der beschriebenen Planung die Anzahl der Parkplätze nicht aus. Jeder der dort lebenden Menschen könnte einen anderen ambulanten Pflegedienst beschäftigen, so dass mit einer Vielzahl von An- und Abfahrten zu rechnen ist.</p> <p>2.5 Die Ankündigung, die Zweckbindung für das Objekt für lediglich 15 Jahre festzuschreiben, zeigt deutlich, dass es sich um ausschließlich unternehmerische Ziele der Gewinnmaximierung handelt, für die Menschen mit Beeinträchtigungen das Vehikel zur Zielerreichung darstellen. Unsere Befürchtung ist, dass hier auf Dauer Gastgewerbe etabliert wird - die Zielgruppe spielt aus unserer Sicht dabei keine Rolle - was weitere Begehrlichkeiten nach Ausnahmegenehmigungen an der Sielstraße wecken wird. Weshalb sollte dieser Investor dort Ferienappartements bauen dürfen andere Grundstückseigentümer nicht?</p> <p>2.6 Wir sind der Auffassung dass bereits die Nutzung von Weideflächen als Parkplatz nicht erlaubt sein dürfte. Gibt es dafür eine Genehmigung?</p> <p>2.7 Weitere gewerbliche Nutzung sollte auf keinen Fall zugelassen werden, bereits vorhandene Gewerbenutzung muss untersagt werden! Wir fordern, sowohl das Bundesnaturschutzgesetz als auch den § 35 des Baugesetzbuches in der gegebenen Strenge anzuwenden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2.4 Hierzu ist festzustellen, dass die Einrichtung nur von einem Pflegedienst betreut wird. Für dessen Fahrzeuge werden 2 bis 3 Stellplätze benötigt. Die restlichen 8 bis 9 Stellplätze stehen für Gäste oder Bewohner bzw. deren Angehörige zur Verfügung. Nach Ansicht der Stadt Varel reicht das Stellplatzangebot aus.</p> <p>zu 2.5 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel sich dahingehend positioniert hat, an der Sielstraße 24 nur das vom Vorhabenträger vorgestellte Projekt zuzulassen. Deshalb wird kein offener, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im dazugehörigen Durchführungsvertrag werden alle weiteren Einzelheiten zur Projektdurchführung geregelt. Somit wird planungsrechtlich nur das geplante Projekt „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ vorbereitet.</p> <p>Alle anderen denkbaren Nutzungen des Vorhabenstandortes setzen eine Änderung bzw. eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 232 voraus. Über eine ggf. erforderliche Nachfolgenutzung entscheidet somit der Rat der Stadt Varel. Eine schleichende Umnutzung der Gebäude ist nicht möglich.</p> <p>zu 2.6 Hierzu ist festzustellen, dass die Regelungen zur Nutzung von Weideflächen als Parkplatz nicht Gegenstand des hier anstehenden Bebauungsplanes sind.</p> <p>zu 2.7 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel diesen Forderungen nicht folgt.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wurde angestoßen, um ein brachliegendes Siedlungsgrundstück einer neuen nachhaltigen Nutzung zuzuführen.</p>

	<p>Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sach- und fachgerecht berücksichtigt. Da für den Vorhabenstandort ein Bebauungsplan aufgestellt wird, gelten dort nicht die Vorgaben des § 35 BauGB.</p>
--	---

<p>Privater Einwand 03 Stellungnahme vom 08.03.2018</p> <p>1. Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Bebauung des so genannten Kleimanngrundstückes, weil dies die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bedeutet, mit folgenden Begründungen:</p> <p>2.1 Dangast verdichtet sich zusehends. 6,5 ha freies Land sollen endgültig und unwiderruflich verbaut werden. Für "alle" Zeiten also bleibt dies dann Privatbesitz. Dies führt u. a. zu einer Zentrierung von Fahrzeugen und Menschen im Dangaster Kernort und zum Strand hin, sowie zu einer Überlastung des ganzen Dorfes. Es gibt kaum noch eine ruhige Ecke in Dangast. Der öffentliche Raum ist durch die intensive Bebauung des ehemaligen Kurparkes um ca. ¼ geschwunden. Es gibt kaum noch eine Möglichkeit den Anstürmen von Menschen und deren Fahrzeugen, sowie dem zunehmenden Event- und Belustigungstourismus auszuweichen. Dangast hat eine Halbinsellage und kann deshalb per se nicht beliebig erweitert werden. Der Landschaftsschutz steht für mich und viele mit an oberster Stelle für politisches Handeln. Landschaft - unbebautes Land, wird eines der wichtigsten Güter werden. Dieses kostbare Gut gilt es zu wahren.</p> <p>Aber immer mehr Ausnahmen werden gemacht. Ein Gesetz aber lebt aus seiner Einhaltung und wird durch jede Ausnahmegenehmigung geschwächt. Die Glaubwürdigkeit gesetzter politischer Absichten wird dadurch genommen.</p> <p>2.2 Eine Ausnahmeregelung ist auch im obigen Vorhaben nicht nachvollziehbar. Zumal eine derartige Entscheidung weitere Begehrlichkeiten</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die einzelnen Begründungen zum Einspruch werden zur Kenntnis genommen. Der Standpunkt der Stadt Varel zu den einzelnen Punkten wird nachfolgend dargestellt.</p> <p>Vorab wird aber darauf hingewiesen, dass das Grundstück bereits seit 2016 nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes ist.</p> <p>zu 2.1 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die Inanspruchnahme von innerörtlichen Freiräumen angesichts des ausgebuchten Naherholungsraums im Dangaster Umfeld für städtebaulich sinnvoll erachtet. Dies ist bei den entsprechenden Bauleitplanungen dargelegt worden. Da jeweils öffentlich-rechtliche Planverfahren durchgeführt wurden, kann von Ausnahmen nicht gesprochen werden.</p> <p>zu 2.2 Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel nicht leichtfertig einer möglichen Bebauung den Vorrang gegenüber dem Landschaftsschutz</p>
---	---

<p>nach sich ziehen wird. Der Landschaftsschutz müsste sich damit verabschieden und eine weitere Schutzzone in Dangast wäre durch Bebauung für immer verloren. Mit der Erlaubnis hier eine Bebauung diesen Umfanges zu beginnen, senden Sie das Signal, hier darf, kann ja soll gebaut werden, der Landschaftsschutz ist kein Hindernis.</p>	<p>gegeben hat. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle und nicht um freie unberührte Landschaft. Das sich dort befindende Gebäude genießt Denkmalschutz.</p> <p>Durch das Vorhaben wird für ein brachliegendes Siedlungsgrundstück eine neue Entwicklungsperspektive aufgezeigt, was aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist. Darüber hinaus wird ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und einer neuen nachhaltigen Nutzung zugeführt.</p>
--	---

<p>noch Privater Einwand 03</p> <p>noch 2.2 Keinem Bewohner oder Besucher hilft die Regelung von Ausgleichsflächen. Diese sind meist für uns Menschen gar nicht zugänglich und somit für unsere Aufenthalts- und Lebensqualität im Ort nicht relevant.</p> <p>Ich bitte gegen eine weitere Vernutzung von Lebensraum und Freifläche abzuwägen und den Landschaftsschutz und damit den vom Gesetz beabsichtigten Schutz von Bevölkerung, Fauna und Flora zu wahren. Wir Menschen brauchen den weiten Blick, ruhige, nicht ökonomisierte Gebiete und verlassene Wege.</p> <p>Zudem übergeben sie, wenn sie den Landschaftsschutz einhalten, den nachfolgenden Generationen Handlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten. Denn auch diese brauchen den freien Raum für ihre Lebensentwürfe. Vielleicht suchen und benötigen diese dann noch dringlicher als wir den Weg zur Natur und wir hätten diese aufgebraucht, zubetoniert und vernutzt. Kein rühmliches Erbe.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.2 Die Fläche wurde durch den Landkreis Friesland bereits im Jahr 2016 aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.</p> <p>Die Stadt Varel hat sich mit den Belangen des Landschaftsschutzes ausführlich auseinandergesetzt.</p> <p>Im Kapitel 2 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass das anstehende Plangebiet zwar planungsrechtlich nicht mehr zum Landschaftsschutzgebiet gehört, es aber weiterhin Teil des zu schützenden Landschaftsraumes ist. Damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Vorhaben realisiert werden kann, das erhebliche negative Auswirkungen auf den zu schützenden Landschaftscharakter hat, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen so getroffen, dass die neue Pflege- und Beherbergungseinrichtung schonend in die vorhandenen Grünstrukturen integriert werden muss. Zum einen wird der überbaubare Bereich sehr restriktiv gefasst. Zum anderen werden die alten Bäume zum größten Teil planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert. Für die Bäume, die nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzanpflanzung im Plangebiet vorgesehen. Der Ergänzungsbau wird im hinteren Teil des Baugrundstücks errichtet und ist daher von der <i>Sielstraße</i> aus kaum wahrnehmbar. Für die neue Stellplatzanlage, die von der <i>Sielstraße</i> aus einsehbar ist, ist eine dörfliche angemessene Gestaltung vorgesehen.</p> <p>Aufgrund dieser Vorgaben, wird sich das „grüne“ Erscheinungsbild des Plangebietes nach Realisierung des Bauprojektes nicht wesentlich ändern. Eine nachhaltige Störung des zu schützenden Landschaftscharakters in der Umgebung der Vorhabenfläche ist nicht zu erwarten.</p>
--	---

--	--

<p>Privater Einwand 04 Stellungnahme vom 12.03.2018</p> <p>Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 in Einheit mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans / Sielstr. / Alte Kleimann - Haus</p> <p>1. Jede Maßnahme, für schwerstbehinderte Menschen die erforderlichen Pflege- und Betreuungseinrichtungen in den hierzu passenden Räumlichkeiten zu schaffen, ist zu begrüßen.</p> <p>2. Im vorliegenden Fall erhebe ich jedoch Einspruch gegen das im Betreff genannte Vorgehen, solange nicht die nachstehenden Befürchtungen ausgeräumt sind. Bis heute ist für mich nicht klar, ob nicht das jetzt betriebene Vorgehen zur planerischen Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung einer „Pflegeeinrichtung mit Wohngruppen“ einen ggf. späteren, genehmigungstechnisch einfachen Einstieg in das Geschäftsfeld „Betrieb von Ferienwohnungen“ ermöglicht, zu einem Zeitpunkt, wenn festgestellt wird, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Betrieb der Pflegeeinrichtung nicht (mehr) wirtschaftlich durchgeführt werden kann, - die nun einmal geschaffenen Einrichtungen nur in Gestalt von Ferienwohnungen nutzbar sind, - eine solche Nutzung allemal besser ist, als sich am Standort mit einer Bauruine abfinden zu müssen. <p>Mein Einspruch geht davon aus, dass der jetzige Vorhabenträger keines der v. g. Zielsetzungen in Erwägung zieht; er zudem in einem Durchführungsvertrag zweck- und vorhabengebunden wird.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel sich dahingehend positioniert hat, an der Sielstraße 24 nur das vom Vorhabenträger vorgestellte Projekt zuzulassen. Deshalb wird kein offener, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im dazugehörigen Durchführungsvertrag werden alle weiteren Einzelheiten zur Projektdurchführung geregelt.</p> <p>Somit wird planungsrechtlich nur das geplante Projekt „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ vorbereitet.</p> <p>Alle anderen denkbaren Nutzungen des Vorhabenstandortes setzen eine Änderung bzw. eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 232 voraus. Über eine ggf. erforderliche Nachfolgenutzung entscheidet somit der Rat der Stadt Varel. Eine schleichende Umnutzung der Gebäude ist nicht möglich.</p> <p>Demnach könnte grundsätzlich der Rat der Stadt Varel mittels Durchführung erneuter Planungen eine andere Art der Nutzung für das Plangebiet beschließen. Diese Möglichkeit einer Bauleitplanung steht künftigen Ratsvertretern für alle Teilflächen des Stadtgebietes grundsätzlich offen und kann auch nicht durch heutige Be-</p>
---	---

<p>Allerdings ist derzeit nicht zu erkennen, in welcher Form (1) für einen möglichen Folgenutzer, (2) im Falle einer Insolvenz oder (3) durch welche Entwicklung auch immer, ausgeschlossen wird, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - in einem (früheren) Sonder- und Landschaftsschutzgebiet eine andere als jetzt geplante Nutzung möglich ist bzw. wird, - die Änderung eines Durchführungsvertrages möglich wird, - ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen wird. 	<p>schlüsse oder Verträge anders beregelt werden.</p>
---	---

<p>noch Privater Einwand 04</p> <p>noch 2.</p> <p>Solange zu den vorgenannten Eventualitäten keine überzeugenden Regelungen getroffen sind, hat mein Einspruch Bestand. Im Idealfall bestimmen Sie als Genehmigungsbehörde, dass beim Eintritt von jedwedem Ausfall, Mittel zur Verfügung stehen, dass das Projekt rückabgewickelt und das Gelände in den Landschaftsschutz zurückgeführt wird.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
---	--

--	--