

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Landkreis Friesland, Stellungnahme v. 24.09.2010,</li> <li>○ Entwässerungsverband Varel, Jever, Stellungnahme v. 03.09.2010,</li> <li>○ transpower stromübertragungs – GmbH, Lehrte, Stellungn. v. 30.08.2010,</li> <li>○ e-on / Netz, Betriebszentrum Lehrte, Stellungnahme v. 13.09.2010,</li> <li>○ OOWV, Brake, Stellungnahme v. 08.09.2010,</li> <li>○ Deutsche Telekom, Netzproduktion Oldenburg, Stellungn. v. 06.10.2010,</li> <li>○ Kabel Deutschland, Leer, Stellungnahme v. 05.10.2010,</li> <li>○ NABU, R. Rochau, Stellungnahme v. 02.09.2010 und</li> <li>○ Naturfreunde Niedersachsen, Stellungnahme vom 17.09.2010 sowie</li> <li>○ NHB, Stellungnahme vom 06.10.2010</li> </ul>	
<p><b>EWE Netzregion Oldenburg/Varel, Stellungnahm v. 20.09.2010:</b> Wir beziehen uns auf den o. g. Bebauungsplan und nehmen dazu wie folgt Stellung: Im Plangebiet betreibt die EWE Netz GMBH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie, uns im Plangebiet eine Versorgungstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird.</p> <p>Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnende Bäume gefährdet werden.</p> <p>Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. gez. M.Bijok G. Feeken</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes setzt keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsflächen fest. Die Trassen für Versorgungsleitungen liegen innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Der Verteilung der einzelnen Ver- und Entsorgungstrassen erfolgt im Ausbauplan zur Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Der Hinweis wird ebenso im Zuge der Planung des Umbaus der Verkehrsfläche berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung:</b>
<p><b>Stellungnahme von Dr. jur Wolfgang Müller, Suhl, vom 30.09.2010:</b>                      der Unterzeichner ist Eigentümer des Grundstücks Danksteder Straße 20a und somit unmittelbar Betroffener der Veränderung des Bebauungsplanes. ferner hat der Unterzeichner auch auf dem Bauamt am 07.09.2010 in den dortigen Bebauungsplan eingesehen. Mit der Veränderung ist aus den Unterlagen ersichtlich, dass laut Bebauungsplan ein Bauteppich in unmittelbarer Nähe der Grundstücke Danksteder Straße 20 a – 20f zur Bebauung vorgesehen ist.                      Gegen den dort ausgewiesenen Bauteppich mit der entsprechenden Bebauung wendet sich der Unterzeichner mit folgenden Einwendungen:</p> <p>Beim Kauf des Grundstücks des Eigentümers im Jahre 1996 stellte die entsprechende Bebauung die äußere Linie des Bebauungsplangebietes dar, da hinter den Grundstücken, wie aus dem Entwurf ersichtlich, ein Waldstück verläuft. Selbiges hat letztlich entscheidend dazu geführt, ob dieser optischen Gegebenheit und des Standes der Bebauung und Beplanung, das Anwesen käuflich zu erwerben.</p> <p>Mit der nunmehr angedachten Bebauung ist unmittelbar zum erworbenen Grundstück ein großflächiger Bauteppich gegeben, der es ermöglicht, in der vorgeschriebenen Geschosshöhe Ferienhäuser oder Ferienwohnungen zu errichten. damit einhergehend ist auch die notwendige Errichtung von Stellflächen zu gewähren.</p> <p>Zur Vermeidung der direkten Einsichtnahme in das Grundstück und in das Ferienhaus sind deshalb bei Beibehaltung der Bebauung, wie ausgeführt, Auflagen und Vorgaben betreffend die zu genehmigenden Fenster vorzunehmen und Auflagen dahingehend zu erteilen, dass eine Beeinträchtigung der Feriengäste durch Abgase, durch eventuell mögliche anzubringende Stellflächen in unmittelbarer Grundstücksgrenze, nicht zu erfolgen haben. Die kann beispielsweise durch einen Erdwall + Sichtschutzzaun erfolgen.                      Es ist deshalb durch Auflagen an eine künftige Bauherrschaft selbige im Bebauungsplan als Vorgabe mit aufzunehmen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen jedoch erhebliche Bedenken, bezüglich der Bebauung so wie vorgelegt, im Einklang mit dem Umweltschutz, da die entsprechende Bebauung auf dem ausgewiesenen Bauteppich eine weitere Inanspruchnahme von Waldflächen und damit Versiegelung der Erdoberfläche zur Folge hat und mit der entsprechenden Bauteppichgröße der bisher gegebene Charakter der Waldfläche als Erholungsfläche für Touristen</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p> <p>Der Grund der zum Erwerb des Grundstücks führte, kann zwar nachvollzogen werden, damit kann jedoch kein dauerhaftes Recht auf eine weiterhin freie Aussicht auf den mittelbar angrenzenden Wald verbunden sein.</p> <p>Der im B-Plan Nr. 62 festgesetzte Bewuchsstreifen hat sich im Laufe der Zeit zur Waldfläche entwickelt (die Merkmale entsprechen dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung - NWaldLG). Der jetzt ausgewiesene Bauteppich ist nur ein entsprechendes Äquivalent für die innerhalb des Waldes aufgegebene überbaubare Fläche Die Ausnutzung ist nach wie vor die gleiche geblieben, die auch für die Nachbargrundstücke gilt.</p> <p>Die Vermeidung von Einsichtnahmen in benachbarte Grundstücke gehört nicht zu den Zielen einer Bauleitplanung, gleiches gilt auch für die zu genehmigenden Fenster. Beide Angelegenheiten sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Dem liegt die Nds. Bauordnung (NBauO), ggf. auch darüber hinaus durch das Nds. Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) zugrunde Da sich die Erzeugung von Abgasen durch KFZ nicht nur auf diesen Teil des Wohngebietes beschränkt, sondern an ihr alle Wohngebietsteile beteiligt sind, muss es als ein unvermeidbar dazu gehörender Nachteil von allen in Kauf genommen werden.</p> <p>Die Planung wurde geändert, da sich auf der „...westlichen Seite der Grünfläche inzwischen auf 0,56 ha eine Waldfläche entwickelt hat“ (<i>Stellungnahme Niedersächsische Landesforsten</i>). Zur unbeschädigten Erhaltung der Waldfläche wurde die überbaubare Fläche (bestehendes Baurecht) in den östlichen, bewuchslosen Teil der Grünfläche verlegt. Wald- und Grünfläche sind stehen im privaten Eigentum. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion kann in diesem Zusammen-</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>und Urlaub (Fußweg) erheblich beeinträchtigt werden dürfte.</p> <p>Es ist deshalb durch die Gemeinde ein umweltschutzrechtliches Gutachten einzuholen, welches zu prüfen hat, ob hier aus Umweltschutzgründen Bedenken bestehen bzw. Auflagen zu erteilen sind.</p> <p>Mit der Bebauung des ausgewiesenen Bauteppichs bestehen darüber hinaus erhebliche Bedenken, die dadurch einzutretende Beschattung der Ferienhäuser Danksteder Straße 20a-20f, so dass durch eine mögliche einzutretende Beschattung die Grundstücksfläche für den Zweck der Vermietung an Feriengäste, für selbige Grundstücke erheblich eingeschränkt werden könnte, was zur Minderung der Mieteinnahmen und damit zu erheblichen Verlusten der Eigentümer selbiger Ferienhäuser führen kann.</p> <p>Die Gemeinde sollte deshalb durch ein entsprechendes Beschattungsgutachten, was durch den Antragsteller zu erbringen ist, hier Nachweise und Auskünfte betreffend die Wertminderung der genannten Grundstücke zuvor einholen lassen.</p> <p>Bedenken bestehen noch ob der genannten Entfernung zwischen den bebauten Flächen, wie gegeben und künftig beabsichtigt, hinsichtlich des Brandschutzes. So ist aufgrund der geringen Entfernung nicht auszuschließen, dass bei einem ausbrechendem Feuer im Obergeschoss sich auch das Feuer über die Grundstücksgrenze hinaus, so z.B. bei entsprechender Windstärke, ausbreiten und dort und den angrenzenden Grundstücken somit selbst einen entsprechenden Schaden verursachen kann, bis hin zur Entflammung der bebauten Flächen.</p> <p>Es bestehen auch Bedenken und Einwendungen hinsichtlich des in der Größe bestehenden Bauteppichs und der darauf zu errichtenden Ferienhäuser oder Ferienwohnungen, was den Verkehrslärm als solches betrifft. Die damit bisher gegebene Ruhe und der besondere Charakter der Idylle der insgesamt ausgewiesenen Wald- und Freiflächen, sowohl für die betroffenen Grundstücke und ihrer Nutzer, wie auch, wie auch der Touristen als solche, ist damit nicht mehr gegeben.</p>	<p>hang nicht gesehen werden.</p> <p>Ein umweltschützendes Gutachten erübrigt sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da der Bebauungsplan ist ein B-Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) könnte im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (darauf wurde verzichtet), wenn die Größe der zulässigen Grundfläche bis zu 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hierbei kann die sonst übliche Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung / naturschutzrechtliche Bewertung entfallen.</li> <li>- da im Übrigen die Bebauungsplanänderung im Hinblick auf den Walderhalt der Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft dient.</li> </ul> <p>Da sich die bauliche Nutzung am Bestand bzw. an den in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungen und Ausnutzung orientiert (eingeschossige Bebauung), kann von einer Verschattung benachbarter Grundstücke nicht gesprochen werden. Anders verhielte es sich, wenn hier eine mehrgeschossige Nutzung – abweichend von der umgebenden Bebauung zugelassen würde. Ein entsprechendes Gutachten erübrigt sich, zumal die Anwendung der NBauO im Baugenehmigungsverfahren bereits nachbarschaftsschützende Wirkungen (z. B. u. a. in der Regelung erforderlicher Grenzabstände) beinhaltet.</p> <p>Auch der normale Brandschutz innerhalb gleicher Nutzung bei unterschiedlichen Eigentümern wird ebenfalls durch die Bauordnung geregelt und in der Baugenehmigung umgesetzt. Insofern bleiben die geäußerten Befürchtungen unbegründet.</p> <p>Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit im Rahmen der Festsetzungen bauliche Ausnutzungen zu erwirken, wie sie in der Danksteder Straße 20 a-f bestehen. Zur Zumutbarkeit des um die Planung mehr aufkommenden Verkehrslärms gilt das gleiche, wie zuvor zu den Abgasen der KFZ ausgeführt.</p> <p>Eine Störung der landschaftlichen Idylle könnte aber auch von einer bestehenden übermäßig verdichteten Bebauung ausgehen, die vor allem von denjenigen so empfunden werden könnte, die in größeren Einfamilienhäusern wohnen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung:</b>
<p>Als Eigentümer wurde auch wiederholt bei Aufenthalten in der Freifläche am Abend festgestellt, dass dort sich Fledermäuse und Eulen bewegen. Dies können auch weitere Eigentümer aus der unmittelbaren Nachbarschaft und auch Feriengäste bestätigen, die dies auch wiederholt kundgetan haben.</p> <p>Es ist deshalb auch zu prüfen, inwieweit die entsprechenden bisher geplanten Freiräume für solche Tiere bei der Änderung des Bebauungsplanes, so wie vorgesehen, in ihrem Bestand gefährdet bzw. eingeschränkt sind und eine Bebauung aus tierschutzrechtlichen Gründen untersagt oder mit Auflagen zu versehen ist.</p> <p>Grundsätzlich steht der ausgewiesene Bauteppich in seinem massiven Umfang, der in diesem Bereich gegebenen Bebauung mit kleinen Reihenhäusern bzw. Wohnhäusern, die über viele Jahrzehnte bestehen, in seinem Bestand entgegen. Der bisherige Charakter der Bebauung wird damit erheblich verändert, was als solchem auch den Charakter des Ferienortes Dangast in einer solchen Lage, betreffend Kurort, entgegen steht.</p> <p>Es wird deshalb als Eigentümer des Grundstücks Danksteder Straße 20 a der eingesehenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 hiermit widersprochen.</p> <p>gez. Dr. W. Müller</p>	<p>Auch den angesprochenen Arten kommt die Planungsänderung zugute: durch den Erhalt des gesamten Waldbestandes bleiben auch das Habitat, wie bestehende Höhlenbäume u. dgl. erhalten.</p> <p>Eine naturschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 13a BauGB nicht erforderlich, zumal mit der Planung eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft verbunden ist.</p> <p>Es wurde bereits ausgeführt, dass die Größe des Bauteppichs hinter dem der Ursprungsplanung um ca. 200 m<sup>2</sup> zurück bleibt.</p> <p>Es ist eher die hoch verdichtete Bebauung, die den ursprünglichen Charakter des Kurortes in letzter Zeit erheblich verändert haben.</p> <p>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme v. Anneli u Ernst Wagener, Tanja Wagener, Bochum, Charlottenstraße 70 vom 30.09.2010:</b></p> <p>Hiermit möchten wir als Eigentümer der Grundstücke Danksteder Str. 20 b und 20 c fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 62 11. Änderung der Stadt Varel einlegen.</p> <p>Im Jahr 1986 haben wir die Grundstücke 20 b und 20 c unter der Prämisse erworben, dass bereits ein Bebauungsplan vorlag, der jedoch hinter unseren Häusern ein Brachland mit anschließendem Waldgebiet vorsah.</p> <p>Es ist für uns unverständlich, dass auf Wunsch einer Eigentümerin nunmehr der Bauteppich so gedreht werden soll, dass plötzlich mit 3 m Abstand zu kleinen Miniterrassen gebaut werden soll mit voraussichtlichem Zufahrtsweg direkt hinter den Grundstücken. Der Begründung der Bauteppich sei dadurch 200 m<sup>2</sup> kleiner und vom Wald könnte dadurch mehr erhalten bleiben ist im Hinblick auf den Naturschutz entgegenzuhalten, dass</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ziel der Planung ist primär die Erhaltung des Waldbestandes auf der westlichen Hälfte der Grünfläche und damit die Aufhebung der bereits bestehenden Baurechte durch Verlegung der überbaubaren Fläche in die bewuchslose Osthälfte. Die Planung dient daher in erster Linie der Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft.</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>das Brachland welches Schutz und Lebensraum insbesondere auch für Eulen, Käuze und Fledermäuse bietet derart verkleinert und durch PKW Zufahrtswege unruhig wird, so dass ein Nisten der geschützten Tierarten erschwert oder fast unmöglich wird. Der bisherige Bebauungsplan weist die Zufahrten direkt an der Verkehrsfläche aus und neue Zufahrtswege auf der Brachland - Wiese bei der 11. Änderung sind störend für Anlieger und Natur und nehmen einen größeren Raum der versiegelten Bodenflächen ein. Unseres Erachtens wäre es dringend erforderlich, dass ein umweltschutzrechtliches Gutachten eingeholt wird, um hier auch der Natur und den Vogelarten gerecht zu werden.</p> <p>Bei der Bebauung sind ca. 2 Vorhaben als Einzel oder Doppelhäuser vorgesehen, wobei die Anzahl der Wohnungen nicht festgelegt ist.</p> <p>Aufgrund der Himmelsrichtung bei dieser Nähe zu den vorhandenem Häusern 20 a - 20 f bringt die Verschattung eine derartige Reduzierung des Lichteinfalls, dass eine Vermietung der Häuser wohl nur noch schwerlich erfolgen kann. Außerdem hatten wir die Grundstücke seinerzeit wegen der idyllischen Lage sowie der Nähe zum Wald und zur Freifläche für uns als Nutzer und für unsere seit Jahren kommenden Ferien - Stammgäste gewählt Gegen die Beeinträchtigung der Verschattung legen wir als Eigentümer der nachbarlichen Parzellen Widerspruch ein.</p> <p>Da wir das Haus 20 c selbst als Zweitwohnsitz und als Altersruhesitz gewählt haben, beeinträchtigt uns der gedrehte Bauteppich massiv, zumal eine Bebauung in dieser Tiefe und m<sup>2</sup> -Zahl nicht unerheblich ist, zumal sehr nah an unsere Grundstücke angrenzt. Unsere Häuser verlieren einen großen Wert, der noch zu ermitteln ist. Darüber hinaus legen wir Widerspruch ein gegen eine mögliche Zufahrt entlang unserer westlichen Grundstücksgenzen. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich PKW - Verkehr in die Tiefe geführt wird, was zu Geräuschbelästigungen in unserem Garten- u. Terrassenbereich, sowie Wohnbereich führt. Wir haben den PKW - Verkehr bereits vor den Häusern in der Erschließungsstraße Danksteder Straße. Es ist auch nicht auszuschließen, dass entlang dieser Terrassengrenze Carports oder Garagen gebaut werden können, da aus dem Bebauungsplan nicht hervorgeht, dass dieses nicht zulässig ist. Einer PKW - Erschließung in dem unmittelbaren Grenzbe-</p>	<p>Auf die Abwägungen Seite 4 Absatz 1 und Seite 3 Absatz 1 wird verwiesen.</p> <p>Innerhalb der bewuchslosen Grünflächen wurden keine Bodenbrüter festgestellt. Somit können sich die Brutstätten nur auf Bäume bzw. Höhlenbäume beziehen und damit vor allem u. a. auf die Waldfläche, die gerade durch die Planänderung geschützt werden soll.</p> <p>Auf die Abwägung Seite 3 Absatz 1 wird verwiesen.</p> <p>Die Anzahl der Wohnung zu begrenzen würde nur dann sinnvoll sein, wenn sie sich auf den gesamten Bebauungsplan oder zumindest über eine große Teilfläche beziehen würde (Kontinuitätsgrundsatz).</p> <p>Auf die Abwägung Seite 3 Absatz 2 wird verwiesen.</p> <p>Der Bauteppich fällt geringer aus, als in der Ursprungsplanung. Der tatsächliche Abstand wird nicht durch die Bauleitplanung, sondern durch die Vorschriften der Bauordnung vorgegeben. Wie die Zufahrten/Stellplätze verlaufen werden, wird ebenfalls nicht durch die Bauleitplanung bestimmt. Je weiter sie in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, umso günstiger wirkt sich das bei der Bilanz der nach § 19 (4) BauNVO`90 zu berücksichtigenden Versiegelungen auf dem Grundstück aus.</p> <p>Bezüglich der KFZ-Immissionen (Lärm und Abgase) wird auf die Abwägung Seite 2, letzter Teil des vorletzten Absatzes, verwiesen.</p>

## Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

### Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>reich unserer Westgrenzen stimmen wir nicht zu. Letztendlich legen wir Widerspruch ein gegen die Darstellung des Plangebietes als WA - Gebiet. Aufgrund der anliegenden Bebauung ist hier von einem reinen Wohngebiet auszugehen. In einem WA - Gebiet sind Nutzungen möglich, die einem reinen Wohngebiet entgegenstehen. Gegen diese Art von Nutzungen legen wir ebenfalls Widerspruch ein.</p> <p>Leider konnten wir die genauen Grenzen des anliegenden Landschaftsschutz-Gebietes noch nicht ermitteln. Das Schild „Landschaftsschutzgebiet, welches an der linken Seite des Waldes zum Kurhaus am alten Bauteppich stand, ist seit einiger Zeit verschwunden. Die Internet - Veröffentlichung „Schutzgebiete und „Objekte“ vom Landkreis Friesland lässt keine eindeutigen Schlüsse zu. Hier wäre insbesondere auch auf das vom Umweltausschuss geplante „Marschen am Jadebusen – West“ Aufklärung nötig, sowie Einsicht in Original-Karten. Hierzu benötigen wir Ihre Aufklärung als betroffene Besitzer.</p> <p>Das EU Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ - EU Code 2210 - 401 welches als Bekanntmachung im Mu im Nds. Ministerialblatt veröffentlicht wurde, sollte mit bedacht werden, da wir noch keine Einsicht in die Gebietskarte nehmen konnten.</p> <p>Wie Sie aus all unseren Einsprüchen feststellen können, ergibt sich Aufklärungsbedarf. Da wir als Besitzer nicht immer vor Ort sind, um die Veröffentlichungen in der NWZ zu lesen, möchten wir Sie bitten, uns frühzeitig zu informieren, wenn es Änderungspläne dieser Art geben sollte, damit auch wir frühzeitig reagieren können. Den nächsten Sitzungstermin bezüglich dieser Änderung des Bauplanes 62 wollen Sie uns bitte mitteilen, damit wir zugegen sein können. Bei unserem Besuch im Bauamt sprach Heer Blanke von ca. Ende Oktober. Ernst, Anneli und Tanja Wagener</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 62 beordnet das gesamte Wohnquartier und setzt den gesamten baulich nutzbaren Bereich als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO`90) fest. Von den dortigen Festsetzungen sporadisch abzuweichen, wäre städtebaulich nicht begründbar (Kontinuitätsgrundsatz).</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das erforderliche Kartenmaterial liegt beim Landkreis Friesland –Untere Naturschutzbehörde– zur Einsichtnahme bereit. Darüber hinaus können alle Schutzgebiete und –objekte in Niedersachsen auch im Kartenserver der NLWKN im Internet (<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de">www.nlwkn.niedersachsen.de</a>) eingesehen werden.</p> <p>Das genannte Vogelschutzgebiet und die darin wertbestimmenden Arten werden von der Bauleitplanung nicht berührt.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Hinweis zur Mitteilung des Sitzungstermins wird ausnahmsweise beachtet.</p>
<p><b>Stellungnahme von Renate und Friedrich Feldmann, Bochum, Auf der Papenburg 18 vom 30.09.2010:</b> Wir sind Eigentümer des Grundstückes Danksteder Str. 20 d und somit unmittelbar Betroffene der Veränderung des Bebauungsplanes. Im Jahr 1987 haben wir unser erstes Ferienhaus in Dangast an der Dauenser Str. erworben. Wir</p>	



# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung:</b>
<p>fanden damals Dangast idyllisch und ansprechend. Da die Dauenser Str. immer dichter bebaut wurde, haben wir 1996 das 2. Haus an der Danksteder Straße erworben. Wir hatten und haben die Absicht das Haus als Altersruhesitz zu nutzen. Bevor wir den Vertrag unterzeichneten, haben wir Einsicht in den Bebauungsplan genommen. Der dort befindliche Bauteppich am Ende der Bordumer Straße stellte sich für uns nicht störend dar.</p> <p>1. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes und Drehung des Bauteppichs ist für uns Anlieger Danksteder Str. a-f ein großflächiger Bauteppich gegeben, der es ermöglicht in der vorgegebenen Geschoßhöhe Ferienwohnungen, Hotel, Restaurant etc. zu errichten. Damit verbunden ist auch die notwendige Errichtung von Stellplätzen und die Zufahrt zu diesen. Hiergegen legen wir Widerspruch ein.</p> <p>2. Bei einer Bebauung, wie ursprünglich vorgesehen, würde die Zufahrtstraße entfallen. Die jetzt angedachte Bebauung steht nicht im Einklang mit dem Umweltschutz, da sie auf dem ausgewiesenen Bauteppich eine weitere Inanspruchnahme von Wiesenflächen und damit eine erheblich höhere Versiegelung der Erdoberfläche zur Folge hat, im Gegensatz zum vorherigen Bebauungsplan. Es ist deshalb durch die Gemeinde ein umweltschutzrechtliches Gutachten einzuholen, welches zu prüfen hat, ob hier aus umweltschutzrechtlichen Bedenken bestehen bzw. Auflagen zu erteilen sind.</p> <p>3. Auch der besondere Charakter der ausgewiesenen Wald- und Wiesenflächen und die damit verbundene Ruhe und Erholung ist für die betroffenen Grundstückseigentümer und für deren Gäste nicht mehr gegeben. Seit 1996 beobachten wir bei Eintritt der Dämmerung die Flüge von Eulen, Käuzen und Fledermäusen, die auf Nahrungssuche auf dieser Wiese sind. Die Nistplätze dieser Tiere befinden sich im angrenzenden Wald und in höheren Bäumen der Nachbarschaft. Diese Tiere sind auf Wiesen bei der Nahrungssuche angewiesen, da sie ihre Nahrung nicht auf Maisfeldern und grünen Parkplätzen finden. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes werden die Tiere in ihrem Bestand gefährdet bzw. eingeschränkt. Eine Bebauung müsste aus tierschutzrechtlichen Gründen schon untersagt werden. Die Natur ist das Kapital des Ferienortes Dangast. Die beabsichtigte Bebauung bedeutet für uns eine massive Beeinträchtigung des Wertes unseres Hauses dar, deshalb legen wir Widerspruch ein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Theoretisch wären die genannten Nutzungen nach den Festsetzungen des B-Planes möglich. Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch für 2 Einzelhäuser bzw. ein Doppelwohnhaus gestellt. Wahrscheinlicher ist, dass die Stellplätze eher kurz angebunden auf dem Grundstück angelegt werden, um unnötigen Erschließungsaufwand zu vermeiden, auch im Hinblick auf § 19 (4) BauNVO 90.</p> <p>Die (private) Zufahrtstraße ist derzeit eine Fiktion, die der konkreten Planung vorgreift und bleibt damit auch spekulativ. Die nach dem Bebauungsplan ermöglichten Versiegelungen bleiben grundsätzlich gleich, bei der Ursprungsplanung und bei der Änderungsplanung.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 3, 1. Absatz wird verwiesen.</p> <p>Die im Verhältnis zum Bestand hinzutretenden Vorhaben sind von ihrem Ausmaß nicht geeignet, Unruhe in das Gebiet zu bringen, zumal es sich um keine Erweiterung, sondern um ein bestehendes Baurecht und um eine Nutzungsverlagerung zugunsten von Natur und Landschaft handelt.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 4, Absatz 1 wird verwiesen.</p> <p>Die angesprochene Wertbeeinträchtigung kann nicht nachvollzogen werden, zumal es sich bei der Planung um gleiche Nutzungen (Wohnen) handelt, von denen nicht unterstellt werden kann, dass sie sich nachteilig, störend oder gar wertmindernd untereinander auswirken.</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>4. In der zeichnerischen Darstellung der 11. Änderung des BP Nr. 62 sind nur veränderte Flächen ausgewiesen. Grundsätzlich lehnen wir diese Flächenausweisungen ab, da hieraus in keiner Weise hervorgeht wie viele Parzellen geplant sind, wie die Zuwegung/Einstellplätze dieser Parzellen gewährleistet wird, wie eine mögliche Position der Straßenverlängerung ist.</p> <p>5. Es Ist hier noch anzumerken, dass unser 1996 erstelltes Haus unter Berücksichtigung der freien Aussicht geplant und ausgeführt wurde. Die jetzt beabsichtigte Drehung des Bauteppichs würde uns in jeder Hinsicht bei unserem täglichen Leben einschränken und behindern. Eine Wertminderung des Gebäudes in Geld und Gebrauch stunde somit außer Frage. Wir legen Widerspruch ein.</p> <p>6. Es Ist ferner davon auszugehen, dass die Maßnahme eine Verschattung und Reduzierung des Lichteinfalles mit sich bringen würde. Die Gemeinde sollte deshalb durch ein entsprechendes Verschattungsgutachten, was durch den Antragsteller zu erbringen, hier Nachweise und Auskünfte betreffend der Wertminderung der genannten Grundstücke einzuholen. Auch die Geräuschbelästigung durch PKW etc. würde enorm zunehmen. Da die Geräuschbelastung schon im Bereich der Erschließungsstraße Danksteter Straße vorliegt, sind wir nicht bereit an der gegenüberliegenden Westseite weiteren Lärm zu akzeptieren. Der Erholungswert sinkt stark. Es ist auch nicht auszuschließen, dass in diesem Carports bzw. Garagen gebaut werden können. Wir legen Widerspruch ein.</p> <p>7. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) und nicht als reines Wohngebiet (WR) ist uns unerklärlich. In einen WA-Gebiet wären Nutzungen möglich, die in einem reinen Wohngebiet nicht erlaubt sind. Auch hier gegen legen wir Widerspruch ein. Außerdem haben wir Bedenken, dass bei der beabsichtigten Bebauung der Brandschutz nicht gewährleistet ist - nicht für uns und nicht für den Wald-. Wir legen Widerspruch ein.</p> <p>9. Die Drehung des Bauteppichs soll unseres Erachtens aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten des Eigentümers und nicht zum Schutz des Waldes, wie angegeben, erfolgen. Der Bauteppich wird nicht verkleinert, da Zufahrten etc. hinzukommen. Zum Schutz des Waldes würde eine Verkleinerung des ursprünglichen Bauteppichs ausreichen.</p>	<p>Die Darstellungen bzw. die zeichnerischen Festsetzungen erfolgen nach den gesetzlichen Vorschriften, die Planzeichenverordnung (PlanzV '90), die Festsetzung der Planinhalte von B-Plänen erfolgt nach § 9 (1) BauGB. Danach ist es nicht üblich, geplante Parzellen darzustellen. Gleiches gilt auch die Teilnutzungen auf dem Grundstück (wie Zufahrten, Carports u. dg. m.).</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 2, Absatz 1 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 3, Absatz 2 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 2, letzte Hälfte des vorletzten Absatzes wird verwiesen. Die Ausführungen betreffen alle in diesem Gebiet von den Anliegern durch den Gebrauch von KZF erzeugten Immissionen (Lärm und Abgase).</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 6, Absatz 1 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 4, vorletzten Absatz wird verwiesen. Die Größe bestimmt sich grundsätzlich durch die der aufgegebenen Nutzung, dennoch bleibt sie dahinter zurück.</p>



# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>10. Unter 3.4 „Städtebauliche Vergleichsdaten“ sind die rechnerischen Nachweise unklar dargestellt. Beispielhaft hier: „Öffentliche Verkehrsflächen und dazugehörige Stellplatzflächen“. Diese Liste der Vergleichsdaten ist aus unserer Sicht nochmals zu überprüfen. In der Neuberechnung sind Stellplätze komplett entfallen.</p> <p>Wir legen deshalb als Eigentümer des Grundstücks Danksteder Str. 20 d der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 hiermit Widerspruch ein. Da wir jetzt in dieser Sache festgestellt haben, dass uns weitere Änderungen des Bebauungsplanes 62 unmittelbar betreffen, erwarten wir, dass Sie uns bei weiteren Änderungsversuchen rechtzeitig beteiligen und frühzeitig informieren. Bitte teilen Sie um den nächsten Sitzungstermin in dieser Angelegenheit mit. frühzeitig mit. gez. Renate u. Friedrich Feldmann.</p>	<p>Die Städtebaulichen Vergleichsdaten wurden überprüft und sind richtig. In der Ursprungsplanung waren innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze dargestellt, die in der Änderungsplanung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche entfallen sind. Ihre Festlegung erfolgt stattdessen in der Ausführungsplanung zur Änderung/Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche. Ihre Nichtdarstellung muss zwangsläufig nicht bedeuten, dass sie auch nicht ausgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis auf Mitteilung des Sitzungstermins wird beachtet.</p>
<p><b>Stellungnahme von Ulrike und Wilfried Schleef, Bruchstraße 14a, 49324 Melle, vom 03.10.2010:</b></p> <p>Widerspruch: wir, die Eigentümer des Grundstücks Danksteder Str. 20 f; sind von der geplanten Veränderung des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen.</p> <p>Bevor wir im Jahre 1996 das Ferienhaus Danksteder Str. 20f erwarben, nahmen wir Einsicht in den Bebauungsplan und stellten fest, dass der Bauteppich am Ende der Bordumer Straße für uns keine Beeinträchtigung darstellte.</p> <p>Wir möchten das Ferienhaus später als Altersruhesitz nutzen.</p> <p>Mit der beabsichtigten Drehung des Bauteppichs und damit verbundener Baumöglichkeiten für weitere Häuser etc. können wir uns nicht einverstanden erklären, weil die beabsichtigte Bebauung eine massive Beeinträchtigung des Wertes unseres Hauses darstellt. Deshalb legen wir hiergegen Widerspruch ein.</p> <p>Bei der ursprünglichen Bebauung würde eine Zufahrtsstraße entfallen. Die jetzt angedachte Bebauung steht nicht im Einklang mit dem Umweltschutz, da sie auf dem ausgewiesenen Bauteppich eine weitere Inanspruchnahme von Wiesenflächen und damit eine erheblich höhere Versiegelung der Erdoberfläche zur Folge hat.</p> <p>Der besondere Charakter der ausgewiesenen Wald- und Wiesenflächen und die damit verbundene Ruhe und Erholung wäre für Grundstückseigentümer oder deren Gäste nicht mehr gegeben.</p> <p>Die anzutreffenden Fledermäuse, Käuze und Eulen, die im angrenzenden Wald nisten,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 3, letzte Hälfte des Absatzes 2 wird verwiesen.</p> <p>Ob eine Zufahrt entfällt oder nicht hängt nicht von der Bauleitplanung ab, sondern von der Ausführung des Vorhabens.</p> <p>Die zu erfüllenden naturschutzrechtlichen Erfordernisse sind in § 13a BauGB dargelegt (vgl. auch Abwägung auf Seite 3, Absatz 1).</p> <p>Im Übrigen bedeutet der Schutz der Waldfläche auch einen Habitatschutz für die genannten und gesichteten Arten. Von der Wiese als vom Wertstatus her untergeordnetem Biotop wird nur der Flächenanteil in Anspruch genommen, der im Bereich des Waldes aufgegeben wurde. Der Bebauungsplan dient daher in erster Linie dem Naturschutz.</p>

## Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

### Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>sind oft auf Nahrungssuche auf dieser Wiese. Durch die Änderung würden diese Tiere in Ihrem Bestand gefährdet bzw. eingeschränkt, so dass hier eine Bebauung am tierschutzrechtlichen Gründen untersagt werden müsste.</p> <p>Anzumerken wäre noch, dass unser 1996 erstelltes Haus unter Berücksichtigung der freien Aussicht ausgeführt wurde. Eine geplante Drehung des Bauteppichs würde uns in jeder Hinsicht einschränken und behindern, ganz zu schweigen von der Wertminderung des Gebäudes. Wir legen Widerspruch ein.</p> <p>Die vorgesehene Maßnahme würde unseres Erachtens eine Verschattung und Reduzierung des Lichteinfalls mit sich bringen. Auch würde eine Geräuschbelastung durch Fahrzeuge enorm zunehmen. Wir sind nicht bereit zu akzeptieren. Der Erholungswert sinkt stark. Wir legen Widerspruch ein.</p> <p>Nach unserer Meinung sollte man den vorhandenen Bauteppich belassen und nur um die Waldfläche verkleinern. Bitte informieren Sie uns von weiteren Änderungen des Bebauungsplanes in Zukunft rechtzeitig und teilen Sie uns den nächsten Sitzungstermin in dieser Angelegenheit mit. Ulrike und Wilfried Schleaf</p>	<p>Auf die Abwägung auf Seite 2, Absatz 1 wird verwiesen. Auf die Abwägung auf Seite 3, Absatz 2 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 3, Absatz 2 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 2, letzte Hälfte des vorletzten Absatzes und Auf Seite 8 mittlerer Absatz wird verwiesen.</p> <p>Da es sich um einen Quasi-Flächentausch handelt, wäre eine Reduzierung des ursprünglich möglichen Bebauungsumfanges kein geeignetes Mittel den mit dieser Planung bezweckten Biotopschutz durchzusetzen. Der Termin wird Ihnen rechtzeitig mitgeteilt.</p>
<p><b>Stellungnahme von Ursula und Wolfgang Hehner, Im Sommergrund 19, 64395 Brensbach, vom 30.09.2010:</b> die Unterzeichner ist Eigentümer des Grundstückes Danksteder Str. 20e und somit unmittelbar Betroffener der Veränderung des Bebauungsplanes. Ferner hat der Unterzeichner auch den Bebauungsplan eingesehen. Mit der Veränderung ist aus den Unterlagen ersichtlich, dass laut Bebauungsplan ein Bauteppich in unmittelbarer Nähe der Grundstücke Danksteder Str. 20er-20f zur Bebauung vorgesehen ist. Gegen den dort ausgewiesenen Bauteppich mit der entsprechenden Bebauung erheben die Unterzeichner folgende Einwendungen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Beim Kauf des Grundstückes der Eigentümer im Jahre 1996 stellte die entsprechende Bebauung die äußere Linie des Bebauungsgebietes dar, da hinter den Grundstücken, wie aus dem Entwurf ersichtlich, ein Waldstück verläuft. Selbiges hat letztlich entscheidend dazu geführt, das Anwesen käuflich zu erwerben.</p> <p>Mit der nunmehr angedachten Bebauung ist unmittelbar zum erworbenen Grundstück ein großflächiger Bauteppich gegeben, der es ermöglicht Ferienhäuser oder Ferienwohnungen zu errichten. Damit einhergehend ist auch die notwendige Errichtung von Steiflächen zu gewähren.</p> <p>Zur Vermeidung der direkten Einsichtnahme in das Grundstück und in das Ferienhaus, sind deshalb bei Beibehaltung der Bebauung wie ausgeführt, Auflagen und Vorgaben dahingehend zu erteilen, dass eine Beeinträchtigung der Feriengäste durch Abgase nicht zu erfolgen haben. Dies kam beispielsweise durch Erdwall und Sichtschutzzaun erfolgen. Es ist deshalb durch Auflagen an eine künftige Bauherrschaft selbige im Bebauungsplan als Vorgabe mit aufzunehmen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen jedoch erhebliche Bedenken, bezüglich der Bebauung so wie vorgelegt, im Einklang mit dem Umweltschutz, da die entsprechende Bebauung auf dem ausgewiesenen Bauteppich eine weitere Inanspruchnahme von Waldflächen und damit Versiegelung der Erdoberfläche zur Folge hat und mit der entsprechenden Bauteppichgröße der bisher gegebene Charakter der Waldfläche als Erholungsfläche für Touristen und Urlaub (Fußweg) erheblich beeinträchtigt werden dürfte.</p> <p>Es ist deshalb durch die Gemeinde ein umweltschutzrechtliches Gutachten einzuholen, welches zu prüfen hat, ob hier aus Umweltschutzgründen Bedenken bestehen, bzw. Auflagen zu erteilen sind.</p> <p>Mit der Bebauung des ausgewiesenen Bauteppichs bestehen darüber hinaus erhebliche Bedenken, dass doch durch eine möglich einzutretende Beschattung der Ferienhäuser Danksteder Straße 20a-20f, die Grundstücksfläche zum Zweck der Vermietung an Feriengäste eingeschränkt werden könnte, was zur Minderung der Mieteinnahmen und damit zur erheblichen Verlusten der Eigentuner selbiger Ferienhäuser führen kann.</p> <p>Die Gemeinde sollte deshalb durch ein entsprechendes Beschattungsgutachten, was durch den Antragsteller zu erbringen ist, hier Nachweise und Auskunft betreffend der Wertminderung der genannten Grundstücke zuvor einholen lassen.</p>	<p>Auf die Abwägung auf Seite 2, Absatz 3, wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 2, vorletzter Absatz, wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 3, Absatz 1, wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 3, Absatz 2, wird verwiesen.</p>

# Bebauungsplan Nr. 62/11. Änderung (Dangast) der Stadt Varel

## Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 07.10.2010

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung:</b>
<p>Es bestehen außerdem Bedenken und Einwendungen hinsichtlich des in dieser Größe bestehenden Bauteppichs, was den Verkehrslärm als solches betrifft. Die bisher gegebene Ruhe und der besondere Charakter der Idylle, der insgesamt ausgewiesenen Wald- und Freiflächen, sowohl für die betreffenden Grundstücke und ihre Nutzer, wie auch der Touristen, ist somit nicht mehr gegeben.</p> <p>Als Eigentümer wurde auch wiederholt bei Aufenthalten in der Freifläche am Abend festgestellt, dass sich Fledermäuse und Eulen dort aufhalten. Dies können auch Eigentümer aus unmittelbarer Nachbarschaft bestätigen. Es ist deshalb zu prüfen, inwieweit die bisher gegebenen Freiräume für solche Tiere bei der Änderung des Bebauungsplanes, so wie vorgesehen, in ihnen Bestand gefährdet bzw. eingeschränkt sind und eine Bebauung aus tierschutzrechtlichen Gründen untersagt oder mit Auflagen zu versehen ist.</p> <p>Grundsätzlich steht der ausgewiesene Bauteppich in seinem massiven Umfang, der in diesen Bereich gegebenen Bebauung in seinem Bestand entgegen. Der bisherige Charakter der Bebauung wird erheblich verändert, was letztendlich auch dem Charakter des Ferienrotes Dangast in einer solchen Lage, betreffend Kurort, entgegen steht.</p> <p>Hiermit wird deshalb als Eigentümer den Grundstücks Danksteder Straße 20 e der eingesehenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/11. Änderung widersprochen.</p> <p>gez. Wolfgang u. Ursula Hehner</p>	<p>Auf die Abwägung auf Seite 2, letzte Hälfte des vorletzten Absatzes und Auf Seite 8 mittlerer Absatz wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 4, Absatz 1 und 2, wird verwiesen.</p> <p>Auf die Abwägung auf Seite 2, Absatz 2, wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>