



Varel
Bebauungsplan Nr. 212 B Deichhörn-Süd

**Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Lindenallee 1 26441 Jever 19.05.2016	Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde:</u> Zu der vorliegenden Planung sind aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht folgende Anmerkungen oder Ergänzungen vorzutragen:	
		<u>Artenschutz:</u> Für die vorliegende Planung muss zwischen gesamtem Untersuchungsraum und aktuellem Plangebiet unterschieden werden. Während im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere durch das vorhandene Kleingewässer und die nähere Umgebung, auch hohe Vorkommen von Amphibien und Wildbienen festgestellt wurden, sind durch die aktuelle Planung besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten betroffen. Teilweise werden diese Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Betroffenheiten der Vogelarten sind bereits in den Planunterlagen dargelegt, hierzu werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (s.u.). Bezüglich der Fledermäuse sind keine Bereiche von besonderer Bedeutung betroffen, deshalb werden vorliegend keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Artengruppe prognostiziert. Hinsichtlich der Amphibien und Wildbienen werden die besonders wertgebenden Bereiche der Sandkuhle (insbesondere das Amphibien-Laichgewässer und der südwestlich und westlich des Gewässers gelegene, für Stechimmen bedeutsame Hangbereich der Sandkuhle) durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen. Allerdings werden in begrenztem Umfang potenzielle Landlebensräume von Amphibien (Gehölzbestand am Minigolfplatz) sowie Flächen mit Bedeutung für Wildbienen (Randbereiche des Spielplatzes) überplant. Für die Wildbienen werden vor Ort funktionale Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, nähere Angaben werden zum Entwurfsstand in den Planunterlagen ergänzt. Für die Amphibien stehen vor Ort zunächst weiterhin ausreichend Landlebensräume zur Verfügung, kleinflächig werden auch im Plangebiet selbst durch Gehölzpflanzungen entsprechende Flächen geschaffen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Abriss von vorhandenen Gebäuden führen nachweislich zum Verlust der Brutplätze von Waldohreule, Mauersegler, Rauchschwalbe, Bluthänfling, Heckenbraunelle sowie Mönchs- und Gartengrasmücke.	Der Hinweis entspricht den Angaben in den Planunterlagen.
		Sofern entsprechend umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen vor Ort durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die vier zuletzt genannten Arten im Plangebiet entsprechend ausweichen können. Insbesondere zum Umfang und Ort der Eingrünung sind dazu im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen.	Zum Entwurfsstand werden Flächen mit Pflanzgebot in die Planzeichnung mit aufgenommen. Es handelt sich um mehrere Teilflächen von zusammen rd. 760 m ² Größe. Diese sind im Nordwesten, Norden und Nordosten des Plangeltungsbereichs randlich der Sonstigen Sondergebiete lokalisiert und umfassen zudem zwei öffentliche Grünflächen. Eine dieser Grünflächen ist im Südwesten des Plangebietes zwischen Saphuser Straße und Parkplatz angeordnet, die andere im Osten des Plangebietes entlang der Wegeverbindung Am Alten Deich. Über eine entsprechende textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass hier niedrigwüchsige dichte Gebüsche aus heimischen Straucharten angepflanzt werden. Hierdurch werden die Anforderungen, welche die vier genannten Arten (Bluthänfling, Heckenbraunelle, Mönchs- und Gartengrasmücke) hinsichtlich des Brutplatzes stellen, aufgegriffen.
		Bedingt durch die Nistplatztreue von Waldohreule, Mauersegler und Rauchschwalbe ist davon auszugehen, dass die Nistplätze dieser Arten dauerhaft zerstört werden. Gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu den Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes, u.a. zu § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist in den Planunterlagen bereits ausgeführt worden. Zum Entwurfsstand werden weitere Ausführungen dazu ergänzt, wie die Planung auf die genannten Betroffenheiten reagiert und die Funktion der Niststätten im näheren Umfeld weiterhin aufrecht erhält (siehe auch nachstehend).



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Da der Abriss der Gebäude im Rahmen der vorliegenden Planung erforderlich wird, kann die Verwirklichung der Verbotstatbestände für Mauersegler und Rauchschwalbe nicht vermieden bzw. ausreichend abgemildert werden, sodass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Form von Nistkästen durchgeführt werden sollen. Insbesondere zum geplanten Ort sowie Ausführung und Anzahl der Nistkästen sind im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen vor Umsetzung der Planung wirksam und deren Wirksamkeit auch fachlich belegt sein müssen.	Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Niststätten von Rauchschwalbe und Mauersegler, welche durch den geplanten Abriss des Kurmittelhauses betroffen sind, werden entsprechende Nisthilfen vorgesehen. Diese werden in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang, an geeigneten Stellen am Dangasthaus und/ oder am Kursaal angebracht. Dabei werden pro betroffener Niststätte der Rauchschwalbe zwei artspezifisch gestaltete Kunstnester (Halbschalen von ca. 16 cm Durchmesser) vorgesehen. Für das betroffene Brutvorkommen des Mauerseglers werden zwei artspezifisch gestaltete Nistkästen vorgesehen. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG wird gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht verstoßen, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Hinweis bezüglich der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Umsetzungsebene und ist somit für den Bebauungsplan nur mittelbar von Belang. Am Dangasthaus wurde bereits ein Brutvorkommen des Mauerseglers festgestellt. Da es sich um eine koloniebrütende Art handelt, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass hier angebrachte artspezifische Nisthilfen angenommen werden. Die Rauchschwalbe wurde bei den durchgeführten Brutvogel-Erfassungen ausschließlich am Kurmittelhaus kartiert. Allerdings weisen sowohl Dangasthaus als auch Kursaal vergleichbare Habitatstrukturen (insbesondere Dachvorsprünge) auf, so dass auch hier eine gute Wirkungsprognose besteht. Zudem ist für beide Arten bekannt, dass sie künstliche Nisthilfen gut annehmen. Die Wirkungsprognose der hier vorgesehenen Maßnahmen wird zudem dadurch erhöht, dass ein enger räumlicher Zusammenhang zu den betroffenen Niststätten gegeben ist und dass je betroffene Niststätte zwei Ersatz-Niststätten vorgesehen werden. Entsprechende Hinweise werden zum Entwurfsstand in die Planunterlagen mit aufgenommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Für den Nistplatz der Waldohreule hingegen kann die Verwirklichung der Verbotstatbestände durch den Erhalt des Nistbaumes vermieden werden. Ich bitte daher im Rahmen des weiteren Verfahrens darauf hinzuwirken.	Dem Hinweis wird insofern entsprochen, als der vermutete Nistbaum der Waldohreule gemäß der vorliegenden Brutvogel-Kartierung zum Erhalt festgesetzt wird. Da allerdings nicht hinreichend sicher prognostiziert werden kann, dass die Waldohreule den Brutplatz weiterhin annimmt, wenn die umliegenden Gehölze im Zuge der Planumsetzung entfernt werden, werden auch für die Waldohreule im räumlich-funktionalen Zusammenhang zwei artspezifisch gestaltete Ersatz-Niststätten angebracht. Hierfür bieten sich eine Kieferngruppe am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 212 B sowie die Altbaumbestände am südlichen Rand der Sandkuhle an. Auch von der Waldohreule ist bekannt, dass sie künstliche Nisthilfen gut annimmt, da die Art auch ansonsten keine eigenen Nester baut, sondern Nester von Krähen u.ä. nachnutzt. Dabei ist die Art zwar reviertreu, wechselt jedoch innerhalb des Revieres nicht selten den Horst, da natürliche Nester oftmals nach 1 – 2 Jahren verfallen. Entsprechende Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.
		Hinsichtlich der Fledermäuse wird die Aussage getroffen, dass im Rahmen gezielter Kontrollen keine geeigneten Quartiere gefunden wurden. Durch den Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 28.02. kann die Verwirklichung der Verbotstatbestände vermieden werden, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, entsprechende Ausführungen werden in den Planunterlagen ergänzt.
		<u>Kompensation:</u> Die zusätzlich notwendige Ausgleichsfläche im Umfang von 10.012 Werteinheiten ist in Hinblick auf ihre Lage und ihr Entwicklungsziel im Rahmen des weiteren Verfahrens hinreichend konkret zu beschreiben.	Dem Hinweis wird zum Entwurfsstand entsprochen. Die zusätzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ abgegolten werden. Entsprechende Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.
		Aus Sicht der <u>unteren Deichbehörde</u> und der <u>unteren Wasserbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Aus Sicht der <u>unteren Abfallbehörde</u> bestehen keine Bedenken, die Hinweise sind zu beachten. Aus Sicht der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> und der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung (zu Bebauungsplan 212 A) aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend angesprochenen Verbesserungsmaßnahmen werden derzeit auf ihre Realisierungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wird ein Vergleich verschiedener Varianten erstellt. Auf dieser Grundlage können im Anschluss Entscheidungen im Rat der Stadt getroffen werden
		<u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Stellungnahmen vom <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</u> werden ggf. nachgereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bis Datum 02.06.2016 wurde keine Stellungnahme eingereicht. Die Stadt Varel geht daher davon aus, dass keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgebracht werden.
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 17.05.2016	Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Darin inbegriffen ist auch die bisher feststehende externe Kompensation, die einen Hochmoorstandort mit magerem Nassgrünland betrifft (1,14.ha). Dort soll zukünftig eine extensive Grünlandnutzung mit Auflagen erfolgen. Weitere externe Kompensation steht noch nicht fest. Wir gehen in diesem und zukünftigen Fällen von einer einvernehmlichen Absprache mit den bisherigen Landnutzern aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ abgegolten. Eine Abstimmung mit bisherigen Landnutzern ist deshalb nicht erforderlich.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Entwässerungsverband Varel Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Str. 22 26441 Jever 09.05.2016	Für das Bebauungsplangebiet sind entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen durchzuführen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Einleitungsverfahrens nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zurzeit wird ein Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens) erstellt, welches die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu nachweist.
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 09.05.2016	Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrungen (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast Am alten Deich 4-10 26316 Varel-Dangast Bitte beteiligen Sie daher o.g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals. Die nebenstehenden Aussagen werden im Zuge der Bauausführung beachtet. Seitens der Kurverwaltung bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Solebohrung.
5	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/ Friesland Mozartstr. 29 28382 Wilhelmshaven 13.05.2016	Nach Auswertung und Prüfung der übersandten Unterlagen, insbesondere Punkt 5.1.2. Verkehrliche Belange / vorhabenbezogener B-Plan Nr. 212 B, werden aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit KEINE Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 212 B (Deichhörn - Süd) erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 12.05.2016	Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte: 1. Trinkwasser 2. Abwasser <u>1. Trinkwasser</u>	
		Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Varel und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit dem Trinkwasser bzw. den Versorgungsleitungen des OOWV werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 212 B enthalten einen entsprechenden Planhinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen und das erforderliche Abstimmungserfordernis mit den Versorgungsträgern.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Dem Vorhabenträger sind diese Rahmenbedingungen bekannt.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die angegebenen Leitungstrassen (Abwasser und Trinkwasser) werden in der Bauleitplanung berücksichtigt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers planerisch gesichert. Nach Rücksprache mit dem OOWV sind für die Trinkwasserleitungen und Abwasserleitungen beidseitig 2,0 m – 2,50 m Abstand erforderlich. Der Hinweis bezüglich der Bepflanzung mit Bäumen wird in die Planunterlagen übernommen. Alle erforderlichen Abstimmungsgespräche zum Umgang mit den Leitungen werden im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung frühzeitig mit dem Versorgungsträger geführt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung OOWV	Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen. Die erforderlichen DIN-Normen werden im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt
		Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die nebenstehenden Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.
		Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Belange des Brandschutzes sind in der Begründung genannt und gewürdigt. Der Investor wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, für einen ausreichenden Grundschutz durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung OOWV	Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.
		<u>2. Abwasser</u> A. Schmutzwasser Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die hier zu erwartenden, rein kommunalen Abwässer, können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend. Das anfallende Abwasser wird über das Hauptpumpwerk in Dangast entsorgt. Bei erhöhten Niederschlägen kommt es zeitweise zu Entsorgungsschwierigkeiten.	Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Um die zusätzlichen Abwassermengen zu entsorgen, muss der Fremdwasserzulauf erheblich reduziert werden, ansonsten kann eine Zustimmung nur unter Vorbehalt erfolgen. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort in einem Ortstermin festgelegt werden. Bei der Auswahl des Standortes muss die Zuwegung für Spül- und Wartungsfahrzeuge der StVO entsprechen.	Die nebenstehenden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zurzeit wird ein Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens) erstellt, welches die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu nachweist.
		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.	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung OOWV	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.	Der Hinweis zu den Bepflanzungen wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		B. Oberflächenwasser 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.	Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Antrages werden alle relevanten Details, die für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich sein werden, geregelt.
		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.	
		Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.	
		Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden.	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung OOWV	Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte zu klären: - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - anfallende Abwassermengen	
		Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 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, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein begleitender Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 212 B geschlossen, der alle relevanten Erschließungsdetails rechtlich absichert.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung OOVV		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung OOWV		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Maßstab 1:1000 Druckdatum 09.05.2016 OOWV Hauptverwaltung Planungsreferat 34594124D Wasser



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 17.05.2016	Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.	Die Hinweise zu den bestehenden Leitungstrassen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Leitungsträger werden frühzeitig in die Planung eingebunden und die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu den zukünftigen Baumaßnahmen und den erforderlicherweise einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen geführt. Im Zuge des Entwässerungskonzeptes werden die Leitungsträger involviert.
		Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.	Die erforderlichen Abstimmungsgespräche werden mit den Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn geführt.
		Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.	Der Hinweis bezüglich der Bepflanzungen wird in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg 25.05.2016	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 B möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäuser sowie Einzelhäusern im Nordseebad Dangast schaffen, die sowohl für das Ferienwohnen als auch zu dem festgelegten Anteil von bis zu 20 % für das Dauerwohnen bereit gestellt werden sollen.	Die nebenstehenden Aussagen geben die Ziele der Plananpassung korrekt wieder.
		Die Oldenburgische IHK nimmt wie folgt Stellung: Wir begrüßen die Bestrebungen der Stadt Varel, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass das Nordseebad Dangast unseren Informationen zufolge über kein touristisches Leitbild verfügt. Aus unserer Sicht wäre es für Dangast grundlegend wichtig, ein touristisches Leitbild aufzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Planungen empfehlen wir ein entsprechendes Leitbild für Dangast gemeinsam mit den örtlichen touristischen Leistungsträgern zu erarbeiten. Das Leitbild sollte die Ziele und Visionen der zukünftigen touristischen Entwicklung aufzeigen und als Orientierungsrahmen für die örtlichen Unternehmen im Beherbergungsgewerbe dienen. In diesem Zusammenhang könnte zudem ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der Grundlage und Planungshilfe für künftige tourismuspolitische Entscheidungen in Dangast und darüber hinaus sein könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungsziel für den ehemaligen Kurpark angestrebt und durch die vorliegende Bauleitplanung vorgelegt. Insbesondere die Schaffung eines zukunftsfähigen Konzeptes unter Berücksichtigung einer Qualifizierung des örtlichen Angebotes von Ferienwohnungen wird diese Planung gerecht. Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient dabei der Masterplan Nordsee, der im Jahr 2008 durch den Tourismusverband Nordsee erstellt wurde. Das Konzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn und der Sandkuhle fügt sich in den Masterplan ein. Der Hinweis zur Aufstellung eines touristischen Gesamtkonzeptes wird seitens der Stadt Varel zur Kenntnis genommen. Aktuell besteht in den städtischen Gremien jedoch kein Wunsch zur Entwicklung eines weitergehenden Leitbildes.
		Ein besonderes Augenmerk sollte bei der touristischen Entwicklung Dangasts auf die Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität gelegt werden. Dies wird auch als Ziel für die Nordseeküstenorte im „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“ des Tourismusverbandes Nordsee e.V. genannt und sollte bei den Planungen der neuen Ferienwohnungen berücksichtigt werden. Hier böte sich zum Beispiel an, die neuen Ferienwohnungen -bspw. durch den Deutschen Tourismusverband (DTV) - qualifizieren zu lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Realisierung der Ferienwohnungen berücksichtigt. Der örtliche Tourismus funktioniert nur mit vernünftigen und preisleistungsgerechten Angeboten. Der touristische Eigenbetrieb der Stadt Varel hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Qualität der touristischen Angebote zu überwachen und weiter zu entwickeln. Für den Bereich des Vermietungssektors hat der Eigenbetrieb dazu nur wenige direkte Instrumente, wie z.B. die freiwillige Klassifizierung der privaten Unterkünfte und das permanente Angebot einer Beratungsleistung.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Fortsetzung IHK	Zudem kann die touristische Qualifizierung der neuen Wohneinheiten einen Impuls auf die Betreiber von bereits heute in Dangast vorhandenen Ferienwohnungen geben, ihre Ferienwohnungen ebenfalls qualifizieren zu lassen oder in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren.	Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird es sich zeigen, inwiefern die angestrebte Klassifizierung der Qualitätsstandards zu einer Steigerung der Belegzahlen im Vorhaben beiträgt. Eine Übertragbarkeit auf die bestehenden Strukturen der Ferienwohnungen ist so nicht gegeben, kann aber als Anreiz für die Vermieter in Dangast verstanden werden.
		Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte haben wir gegen das Planvorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	NLD Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 24.05.2016	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus der Umgebung des Plangebietes sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand bereits einige mittelalterliche archäologische Fundplätze bekannt. Da aber auf großen Teilen des Areals der Vergangenheit offenbar ein umfangreicher Sandabbau erfolgte, dürften ehemals hier vielleicht vorhandene Bodendenkmale bereits zerstört worden sein. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 23.05.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.04.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Stadt Varel Fachbereich 3: Ordnung und Soziales 10.05.2016	Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zum Bebauungsplan Nr. 212 B – Deichhörn Süd Im Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn Süd“, Lageplan gesamt, Plan Nr. 101.1 wurde mehrere Gehwege eingezeichnet. Auf Rückfrage, ob der Verbindungsteil zwischen dem Gebiet von Herrn Peters und der Dauenser Straße wie bisher für Radfahrer freigegeben werden soll, wurde erklärt, dass sämtliche eingezeichnete Gehwege für Radfahrer freigegeben werden sollen.	Der vorliegende Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B enthält Wegeverbindungen sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung. Diese sind im Bebauungsplan sowohl als Geh- und Radwege festgesetzt, da eine Durchlässigkeit auch für Radfahrer gewünscht ist. Die straßenverkehrsrechtliche Anordnung der Beschilderung erfolgt durch den Fachbereich 3 der Stadtverwaltung Varel.
		In der Begründung steht, dass die bestehende Ost-West-Fußwege-Verbindung entlang der Straße Am Alten Deich konsequent getrennt von den bestehenden Verkehrsstraßen der motorisierten Verkehrsteilnehmer geführt wird. Das steigert die Erholungsfunktion und die Sicherheit für die Besucher und Bewohner.	Der nebenstehende Absatz gibt den Begründungstext wieder.
		Wenn es hier um die Sicherheit des Radverkehrs geht, dann gilt folgendes zu bedenken: Viele Radfahrer fühlen sich auf vom Autoverkehr getrennt angelegten Radwegen am sichersten. Unfalluntersuchungen haben jedoch gezeigt, dass Radfahrer da am sichersten sind, wo Autofahrer sie konstant im Blick haben.¹ Sowohl Autofahrer als auch Radfahrer nehmen dann aufmerksamer im Straßenverkehr teil.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche und erschließungstechnische Gestaltung des Plangebietes erfolgte unter Beachtung der Belange der zukünftigen Bewohner und Nutzer dieses Gebietes. Aufgrund der Zielsetzung eines schwerpunktmäßig freizeitorientierten Aufenthaltes wird es seitens der Investoren als angemessen gesehen, die Verkehrsströme insbesondere im Bereich Am Alten Deich getrennt zu führen, um die Aufenthaltsqualität für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

¹ vgl. Broschüre: Deutscher Verkehrssicherheitsrat, S. 4

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	Fortsetzung Stadt Varel Fachbereich 4: Planung und Bau	Zudem dürfen nach § 45 Abs. 1 C der Straßenverkehrsordnung innerhalb von Tempo-30-Zonen keine benutzungspflichtigen (straßenbegleitende) Radwege angeordnet werden. Nach den Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung zu § 9 Absatz 3 ist ein Radweg nicht straßenbegleitend, wenn er ca. 5 Meter von der Fahrbahn entfernt geführt wird. Zu Beginn der hier in Rede stehenden Nebenanlage (ab Einmündung Edo-Wiemken-Straße bis Parkplatzzufahrt) wird der Abstand von 5 Metern jedoch nicht erreicht. Wenn dem Radfahrer die Nutzung der Straßen auf dem Grundstück von Herrn Peters untersagt werden soll, dann darf die Nutzung der Nebenanlage erst ab der Einmündung des Parkplatzes durch Zeichen Nr. 240 StVO (Gemeinsamer Geh- und Radweg, Mindestbreite nach den VwV-StVO 2,50 m) erlaubt werden.	Der Hinweis zur Benutzungspflicht sowie der Kennzeichnung der Verkehrswege wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Regelungen der Benutzungspflicht für Radfahrer gemäß der Straßenverkehrsordnung wird im weiteren Verfahren geregelt. Nach derzeitigem Planstand ist die separate Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes im Bereich Am Alten Deich als Option für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu verstehen. Bei den Verkehrswegen im Plangebiet handelt es sich östlich der Kreiselfläche um eine private Verkehrsfläche, die als Anliegerstraßen für die Hausgruppen genutzt werden. Eine Nutzung durch Radfahrer ist freigestellt.
		Auch bei der Alternative, die Freigabe des Gehweges für Radfahrer durch Zeichen Nr. 239 StVO (Gehweg) mit Zusatzzeichen Nr. 1022-10 StVO (Radverkehr frei) sollte folgendes bedacht werden: Die ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) besagt, dass Gehwege dem Fußgängerverkehr ein ungestörtes Fortkommen und einen der Umfeldnutzung entsprechenden Aufenthalt ermöglichen sollen. Radverkehr im Gehwegbereich kann Fußgänger verunsichern oder gefährden. Bei stärkerem Radverkehr kann der Fußgängerverkehr in die Randbereiche der Gehwege gedrängt werden, so dass nur noch Restflächen zur Verfügung stehen. Auch den Ansprüchen des Radverkehrs wird mit der gemeinsamen Führung oft nur unzureichend Rechnung getragen. Der Einsatz der gemeinsamen Führung mit dem Fußgängerverkehr ist daher nur dort vertretbar, wo die Netz- und Aufenthaltsfunktion beider Verkehre gering ist.²	Die Straße Am Alten Deich steht in anderen Abschnitten bereits heute dem Radfahrer zur Verfügung. An dieser Bestandssituation orientiert sich der vorliegende Entwurf. Wie bereits ausgeführt ist es erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Varel die nicht motorisierten Verkehre separat zu führen, was den Nutzern eine freizeitorientierte Benutzung des Verkehrsraumes ermöglicht.

² vgl. ERA, S. 27



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	Fortsetzung Stadt Varel Fachbereich 4: Planung und Bau	In diesem Zusammenhang sollte auch die Freigabe des Radverkehrs über den Platz am Kursaal überdacht werden. Ähnlich wie in einer Fußgängerzone lassen z.B. Eltern ihre Kinder auf diesem Platz frei laufen und könnten sich durch den Radverkehr gefährdet fühlen. Die in der Begründung vorgebrachte „Erholungsfunktion und Sicherheit der Besucher“ kann hier unter einer Freigabe leiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die angesprochene Konfliktlage wird seitens der Investoren nicht gesehen. Sollten sich in der späteren Nutzung des Platzes entsprechende Konfliktlagen ergeben, wird der Investor durch entsprechende Ordnungsmaßnahmen (Beschilderung) die Situation lösen (z.B. Benutzung des Platzes für Radfahrer nur schiebend). Das wäre eine mit Fußgängerzonen vergleichbare Lösung.
		Zudem ist im Kreisel das Rechtsfahrgebot zu beachten. In dem Kreisel ist die Führung des „Gehweges“ eingezeichnet. Dabei wurde jedoch nur eine Hälfte des Kreisels in Nutzung genommen. Wenn dieser Gehweg auch von Radfahrern genutzt werden soll, so hat der Radverkehr hier das Rechtsfahrgebot einzuhalten und den Kreisel wie jeder andere Verkehrsteilnehmer zu nutzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem angesprochenen Kreisel handelt es sich um eine reine Anliegerstraße zu den Häusern Nr. 13 und 14. Der Kreisel hat ausschließlich eine gestalterische Funktion und wird keine wesentlichen und damit konfliktbehafteten Verkehrsmengen innehaben. Die spätere regelkonforme Benutzung der privaten Verkehrswege obliegt jedem einzelnen Verkehrsteilnehmer und kann durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben werden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	Niedersächsischer Heimatbund e. V. An der Börse 5-6 30159 Hannover 24.05.2016	Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung: Bezüglich der im Plangebiet vorgefundenen Belastung durch Altlasten raten wir zu der auf Seite 23 an erster Stelle genannten Sanierungsmaßnahmen durch Bodenvollaustausch, also dem Ausbau und der ordnungsgemäßen Entsorgung der belasteten Bodenschichten und dem Wiedereinbau von unbelasteten Füllböden. Die seit vielen Jahren bestehenden Probleme an der ehemaligen Deponie in Langendamm und deren offensichtliche Nichtbeherrschbarkeit sollten den Entscheidungsträgern als dringende Warnung dienen. Außerdem könnten auf diese Weise eventuelle spätere Regressansprüche ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Planvorhaben Bebauung Sandkuhle wurden einige Altlasten-Voruntersuchungen im Bereich der Sandgrube durchgeführt, die konkrete Altablagerungen in Form von Papier-, Folien- und Drahtreste ergeben haben. In Ergänzung wurde eine Detailerkundung für den nördlichen Bereich der Sandkuhle, Bereich Ecke Saphuser Straße/ Straße Am Alten Deich mit weiteren Grundwasser- und Bodenuntersuchungen durchgeführt, um diese Funde konkret einzugrenzen und auch die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens zu ermitteln. Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchung konnte der Altablagerungskörper sehr genau eingegrenzt werden. Als mögliche und gleichwertig zu betrachtende Handlungsalternativen wurden neben einem Bodenvollaustausch, der Versiegelung der belasteten Bodenschichten oder der unangetastete Verbleib der Altablagerung unter Einhaltung von Auflagen genannt. Zum derzeitigen Planstand wird seitens der Investoren die klare Absicht erklärt, die Altlast im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 B auszubauen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Genehmigungsbehörde - Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland, entschieden.
		Zu den besonderen naturschutzfachlichen Aspekten können wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgeben, da die noch ausstehenden externen Kompensationsflächen noch nicht benannt werden konnten. Diese sind uns im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens ergänzend bekanntzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Mit der Entwurfsplanung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB werden die externen Kompensationsmaßnahmen benannt.
Keine Anregungen und Bedenken im Zuge von § 4 (2) BauGB hatten: 1. Avacon AG, Schreiben vom 04.05.2016 2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 29.04.2016 3. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 04.05.2016 4. Il. Oldenburgischer Deichband, Schreiben vom 29.04.2016			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Niederschrift Bürgerversammlung am 03.05.2016	Niederschrift (Kurzfassung) über die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 B – Deichhörn Süd am 03.05.2016, um 19:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses I, Windallee 4, 26316 Varel Anwesend: BauR Olaf Freitag StOI Matthias Blanke Frau Anja Bach Frau Susanne Spille Herr Dr. Härig Bürger gemäß Anwesenheitsliste	
		Herr Freitag begrüßt die Anwesenden und erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Ferner wird die Funktion der frühzeitigen Bürgerinformation erläutert. Frau Spille stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung vor. Herr Dr. Härig erläutert anschließend die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung.	
		<u>Fragen/ Anregungen zu:</u> Begriff der „Zugänglichkeit des Gebietes“.	<u>Kurzfassung der Erläuterung:</u> Die Nord-Süd und Ost-West Verbindung für Fußgänger und Radfahrer soll erhalten bleiben.
		Wo ist die Lage des Ersatzgewässers ? Berücksichtigung der Entwicklungszeit von Biotopen. Erhalt des Gewässers als Gestaltungsmerkmal angeregt.	Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 212 B ist die Kompensation in Form eines Ersatzgewässers noch nicht notwendig. Diese wird erst im Rahmen des folgenden Bebauungsplanverfahrens notwendig, so dass auch erst dann eine entsprechende Aussage getroffen werden kann.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Niederschrift Bürgerversammlung	Kritik an der „scheibchenweisen“ Aufstellung von Bebauungsplänen, die Tatsachen schafft und das spätere Verfahren beeinflusst.	Es handelt sich um die Realisierung eines Gesamtvorhabens, welches immer in Gänze der Öffentlichkeit vorgestellt wurde und aufgrund der Wirtschaftlichkeit in einzelnen, ebenfalls immer angezeigte, Bauabschnitte, realisiert wird. Diese Gesamtbetrachtung ermöglicht einen Überblick über die Dimensionierung und mit der Realisierung verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Umgebung und das Plangebiet selbst. Zum einen wurde das gesamte Vorhaben auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung Deichhörn und Sandkuhle durch die Stadt Varel und dem Investor in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt (seit Ende 2014 fortlaufend bis heute) einschließlich der darauf aufbauenden Absicht der abschnittsweisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten (3-4 Vorhabenbezogene Bebauungsplänen). Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange (Bereiche Verkehr, Lärm, Schattenwurf, naturschutzfachliche Kompensation) ergänzend beurteilt. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist innerhalb der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne jeweils zu lösen und lösbar. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden. Dieses Gesamtkonzept wurde der Öffentlichkeit ebenso dargelegt wie die Tatsache einer abschnittsweisen Realisierung des Vorhabens, welche über eigenständige Planverfahren betreut werden. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		Auf die Bedeutung von Bienen wird hingewiesen. Eine weniger schädliche Planung hinsichtlich der Umweltauswirkungen sollte durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Kompensation der Eingriffsfolgen auf die Fauna der Insekten wird durch die Herstellung eines Böschungsbereiches im Westen des Plangebietes berücksichtigt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Niederschrift Bürgerversammlung	Es werden generelle Zweifel geäußert, dass die Umweltthemen in der politischen Beratung nicht hinreichend beachtet werden.	Die Stadt Varel hat sich bereits im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich mit den vorliegend relevanten Umweltthemen auseinandergesetzt und prüft diese im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 B vertiefend. Zu diesem Zweck wurden umfangreiche Fachgutachten erstellt, die sich u.a. mit dem aktuellen Bestand an Pflanzen und Tieren sowie mit der Altlastensituation befassen. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten werden in die Umweltprüfung eingestellt und in der Planbegründung samt Umweltbericht dargelegt. Somit stehen umfangreiche Informationen zu den Umweltthemen zur Verfügung, welche die Stadt Varel in die politische Beratung und weitere Beschlussfassung über den Bebauungsplan einstellen wird.
		Es wird eine Steigerung des Verkehrsproblems in Dangast erwartet. Der in Rede stehende Kreisverkehr an der Edo-Wiemken-Straße ist mit einer Rodung der Lindenbäume verbunden. Es wird die Einrichtung eines (kostenlosen) Parkplatzes vor Dangast auf der Fläche zwischen Nationalparkhaus und Wehgaster Straße angeregt.	Das Büro IST hat im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 27.10.2015 mögliche Lösungen des Verkehrsproblems angesprochen, u.a. die Einrichtung eines Kreisverkehrs oder einer Linksabbiegerspur im Kreuzungsbereich. Die Entscheidung hierüber obliegt der politischen Beratung der Stadt Varel.
		Die Höhe der geplanten Gebäude von 11,60 m wird als zu hoch angesehen. Es wird auf die Aussagen des Eckwertepapieres verwiesen, in dem geringere Gebäudehöhen angegeben waren.	Das Eckwertepapier sieht für das gesamte Vorhaben maximale Gebäudehöhen von 11 m für die Neubauten und 14,50 m für die Bestandsbauten vor. Die konkrete Vorhabenplanung differenziert mit Höhen von 8,75 m bis 11,60 m für den 2. Bauabschnitt. Die Gebäudehöhen für den späteren 3. Bauabschnitt in der Sandkuhle werden mit durchgängig geringeren Gebäudehöhen als 11 m vorgesehen und liegen somit weit unterhalb der in den Ausschreibungsunterlagen vorgegebenen Möglichkeiten.
		Die Festsetzungen von zu pflanzenden Bäumen im Plangebiet wird aufgrund fehlender Flächen als nicht realisierbar angesehen.	Es stehen im Plangebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, um die festgesetzten Baumpflanzungen durchzuführen. Zu nennen sind hier insbesondere die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete. Auf diesen Flächen können im Rahmen der Gestaltung von Garten- und sonstigen Freiflächen Baumpflanzungen vorgenommen werden. Auch im Bereich der Verkehrsflächen bestehen hinreichend Spielräume für Grünflächen mit Baumpflanzungen. Zudem können Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen organisiert werden mit Ausnahme der Pflanzflächen für Sträucher und des Insektenlebensraumes.
		Die ausreichende Dimensionierung der Straßenflächen für die Rettungsfahrzeuge sowie die Entsorgungsfahrzeuge wird angezweifelt.	Dies wird grundsätzlich bejaht. Für die Gebäude der südlichen Straße wird zusätzlich ein Müllsammelplatz an der Saphuser Straße eingerichtet wird.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Niederschrift Bürgerversammlung	Mit der vorliegenden Planung zur Umnutzung des Kurparkes ist ein Freiflächenverlust verbunden.	Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben. In der fußläufigen Entfernung zum Plangebiet sind umfangreiche Freiflächen vorhanden, die für eine freizeitorientierte Nutzung und sportliche Aktivitäten genutzt werden können. Ergänzend gibt es Überlegungen zur Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		Die Planungsentscheidung auf Grundlage eines finanziellen Hintergrundes ist heute so nicht mehr gegeben. Die Planung muss daher gestoppt werden.	An der angespannten Haushaltsituation der Stadt Varel haben sich in der Zwischenzeit keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Zudem sind Verkaufsbeschlüsse gefasst und rechtlich wirksame Verträge geschlossen worden, die von beiden Vertragsparteien eingehalten werden.
		Fragen zur Altlastenuntersuchung: Warum gibt es bei der Altlastenuntersuchung einen Prüfwertebereich und keinen Fixwert?	Herr Dr. Härig erläutert, dass dies der Fall ist, weil bei der Altlastenbeurteilung verschiedene Faktoren eine Rolle spielen. Dies führt dazu, dass bei unterschiedlichen geologischen Voraussetzungen auch unterschiedliche Prüfwerte gelten. Dies ist jedoch nicht durch den Gutachter frei festlegbar, sondern durch verschiedene rechtliche Vorgaben geregelt.
		Die Altlastenuntersuchung wird nicht als Gutachten angesehen, da nicht von einem unabhängigen Gutachter erstellt. Der Teich wurde nicht mit untersucht.	Die benutzte Begrifflichkeit – Gutachter oder nicht – ist nicht entscheidend. Vielmehr hat die Stadt Varel durch eine Reihe von Untersuchungen das Ausmaß und die Gefährdung durch die Altlast genau bestimmen lassen. Herr Dr. Härig erläutert, dass eine Untersuchung des Grundwassers im direkten Bereich der Altlastenflächen erfolgt ist. Hier waren jedoch keine Überschreitungen feststellbar. Insofern kann aus seiner Sicht kein anderes Ergebnis bei der Untersuchung des Teiches, der durch Grundwasser gespeist wird, herauskommen. Herr Dr. Härig weist jedoch darauf hin, dass er damit rechnet, dass im Rahmen des dritten Bebauungsplanes seitens des Landkreises Friesland noch eine entsprechende Beprobung gefordert werden wird.
		Die Recherchen der Stadt Varel hinsichtlich der Altlastenfläche sind nicht ausreichend. Der Bürgerinitiative hätten detailliertere Informationen zu den Altlasten (bis hin zu dem Namen eines LKW-Fahrers) vorgelegen.	Dr. Härig erklärt hierzu, dass das Grundwasser auch auf hausmülltypische Schadstoffe hin untersucht wurde. Diese waren nicht zu finden. Insofern reichen die vorliegenden Informationen aus, um sich ein Bild von der Situation machen zu können. Die vorliegenden Informationen werden auch immer mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Dr. Peter Beyersdorff Humenser Str. 3 26316 Varel 11.03.2016	Ihre Bitte bezüglich der Müllsituation in der Kuhle hat uns überrascht. Vor allem überrascht uns der Zeitpunkt. Seit Beginn der Planungen zur Bebauung der Kuhle wiesen Dangaster Bürger daraufhin, dass die ehemalige Sandkuhle als Mülldeponie genutzt wurde. Das geschah sowohl öffentlich, als auch in privaten Gesprächen mit Mitgliedern des Rates und der Verwaltung. Jedem älteren Dangaster war die Situation noch in lebendiger Erinnerung. Wenn seitens der Verantwortlichen - und da schließe ich Sie als Bürgermeister natürlich insbesondere mit ein- ernsthaftes Interesse an der Klärung des Gefahrenpotentials bestanden hätte, wäre es für Sie ein Leichtes gewesen, z. B. über einen Aufruf in der Presse Bildmaterial und Aussagen von Zeitzeugen zu erhalten. Dies auch über den Einflussbereich der BI hinaus. So ein Aufruf ließe sich jederzeit nachholen und muss auch im Interesse der Stadt liegen, um ein bestmögliches Resultat zu erzielen. Es müssten doch auch in den Archiven der Stadt sowie in denen des „Gemeinnützigen“ Hinweise zu finden sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird berücksichtigt. Im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 A wurde auf die Nennungen der potentiellen Altlastenverdachtsflächen seitens der Stadt Varel reagiert. Die initiierten Altlastenuntersuchungen durch ein Fachbüro werden laufend fortgeschrieben und im Ergebnis in den folgenden Bauleitplanungen berücksichtigt. Im Ergebnis der genannten Boden- und Grundwasseruntersuchungen auch hinsichtlich einer möglichen mobilen Grundwasserbelastung haben sich die Verdachtsmomente für die ergänzte Meldung einer Fläche am Minigolfplatz nicht bestätigt. Im westlichen Böschungsbereich der Sandkuhle wurden zwei Altlastenflächen lokalisiert, die in die Plandarstellung eingeflossen sind. Eine Detailregelung zum weiteren Umgang mit den Kontaminationen unter Berücksichtigung der gutachterlich vorgeschlagenen Handlungsalternativen wird im Durchführungsvertrag festgelegt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Werner Gröning Grabstederfeld 24.02.2016	Betreff: Altlasten ehemalige Sandkuhle an der Saphuser Straße in Dangast Ab Mitte der 1960-ziger Jahre wurde am westlichen und nördlichen südlichen Hang der Sandkuhle an der Saphuser Straße in Dangast - einerseits Industriemüll der damaligen Halbzellstoff-Kartonfabrik (nach meiner Erinnerung genehmigt) abgelagert - andererseits Haus- und Baumüll jeglicher Art „wild“ über mehrere Jahre abgelagert. Die Ablagerungen fanden auf der ganzen Breite des westlichen und nördlichen südlichen Hanges statt, sowie auch in der Sohle der Sandkuhle - dies um Unebenheiten auszugleichen. Dies habe ich über Jahre verfolgt und bezeuge dies.	Die der Stadt Varel zugesandten Bildmaterialien wurden dem Gutachter zur Prüfung und Beachtung zur Verfügung gestellt. Diese Informationen wurden mit den bereits bekannten Erkenntnissen über die Altablagerung verglichen. Bisher bekannt war bereits, dass in den sechziger Jahren Ablagerungen aus verschiedener Herkunft im östlichen und südlichen Bereich der Sandgrube stattgefunden haben. In den bisherigen Untersuchungen des Gutachters haben sich diejenigen Ablagerungen als relevant erwiesen, die aus der Papierherstellung stammen. Relevant heißt in diesem Fall, dass von dem Material eine Gefahr für die menschliche Gesundheit oder für das Grundwasser ausgehen könnte, was dann in mehreren Bearbeitungsschritten mit dem bekannten Ergebnis untersucht wurde. Indizien für das Vorhandensein anderer Verschmutzungsquellen, die sich innerhalb den Hausmüll- oder sonstigen Ablagerungen hätten befinden können, gab es bisher noch nicht. Typischerweise hätten Einlagerungen von Problemabfällen zu Belastungen des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen oder mit leichtflüchtigen Lösungsmitteln rühren müssen. Die bisherigen Analysen liefern aber darauf keine Hinweise. Insofern erwächst aus den neuen Informationen aus Sicht der Fachgutachter kein Handlungsbedarf.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
Zu 2	Fortsetzung Beyersdorff Bildmaterial	Dangast, 13.3.2016 Es ist auch möglich, das Bildmaterial digital oder im Original zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Die Auflösung ist besser. MfG P. Beyersdorff.	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Beyersdorff		
			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Beyersdorf	bSeite 2 von 3 	
		 Insa Overlander Studio B GmbH Fotografie - Werbung - Luftbilder Otto-Brenner-Allee 20 28325 Bremen Telefon +49 (0) 421 / 42 04 47	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Beyersdorff		
			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Beyersdorf		
			