

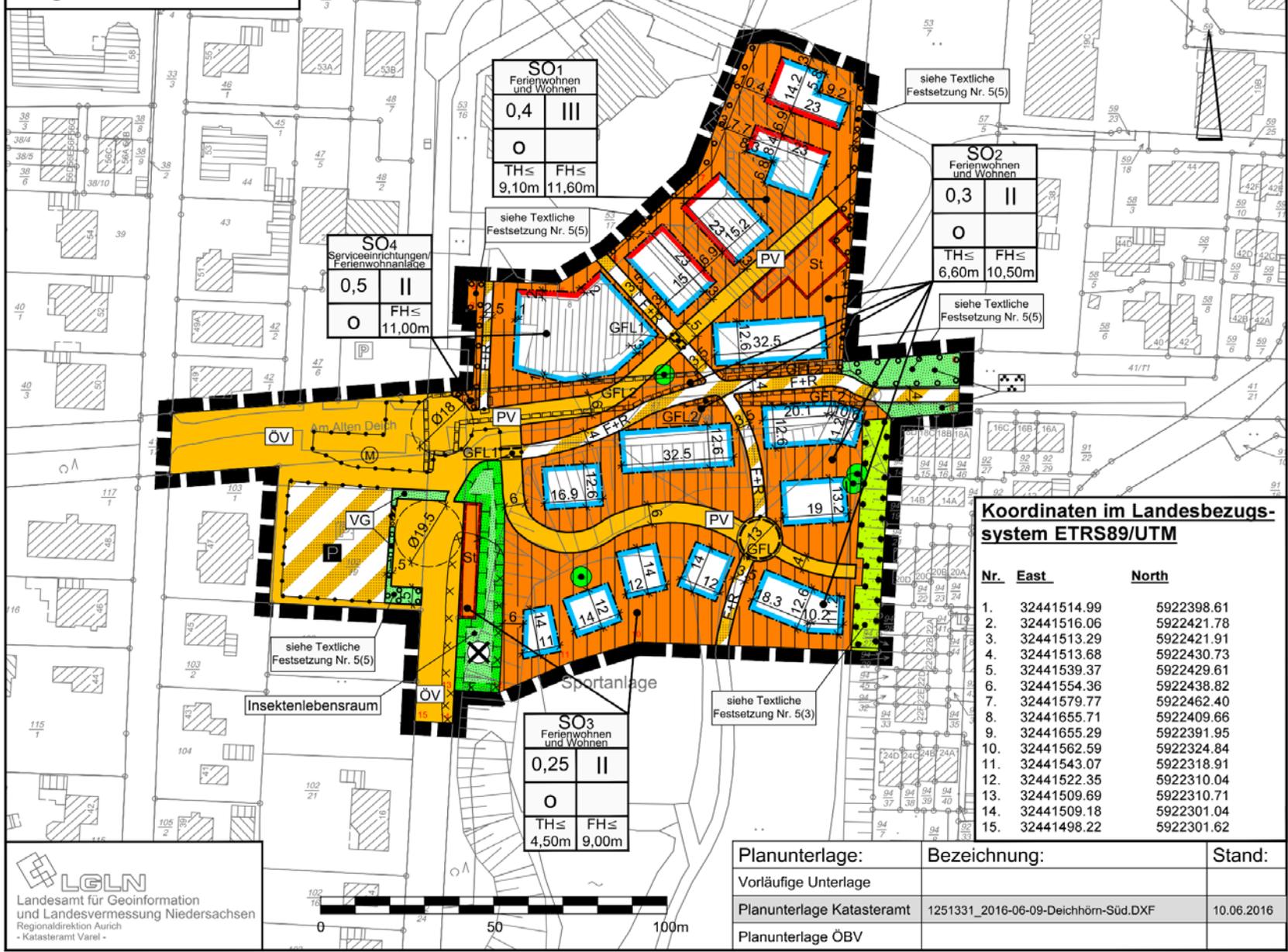
Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“

***Ergebnisse der Beteiligung gemäß
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses***

***Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz 12.10.2016***

Es gilt die BauNVO 1990



siehe Textliche Festsetzung Nr. 5(5)

SO1 Ferienwohnen und Wohnen	
0,4	III
O	
TH ≤ 9,10m	FH ≤ 11,60m

siehe Textliche Festsetzung Nr. 5(5)

SO4 Serviceeinrichtungen/ Ferienwohnanlage	
0,5	II
O	
FH ≤ 11,00m	

SO2 Ferienwohnen und Wohnen	
0,3	II
O	
TH ≤ 6,60m	FH ≤ 10,50m

siehe Textliche Festsetzung Nr. 5(5)

siehe Textliche Festsetzung Nr. 5(5)

Insektenlebensraum

SO3 Ferienwohnen und Wohnen	
0,25	II
O	
TH ≤ 4,50m	FH ≤ 9,00m

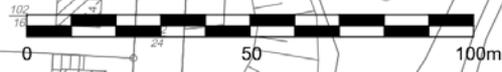
siehe Textliche Festsetzung Nr. 5(3)

**Koordinaten im Landesbezugs-
system ETRS89/UTM**

Nr.	East	North
1.	32441514.99	5922398.61
2.	32441516.06	5922421.78
3.	32441513.29	5922421.91
4.	32441513.68	5922430.73
5.	32441539.37	5922429.61
6.	32441554.36	5922438.82
7.	32441579.77	5922462.40
8.	32441655.71	5922409.66
9.	32441655.29	5922391.95
10.	32441562.59	5922324.84
11.	32441543.07	5922318.91
12.	32441522.35	5922310.04
13.	32441509.69	5922310.71
14.	32441509.18	5922301.04
15.	32441498.22	5922301.62

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1251331_2016-06-09-Deichhörn-Süd.DXF	10.06.2016
Planunterlage ÖBV		

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -



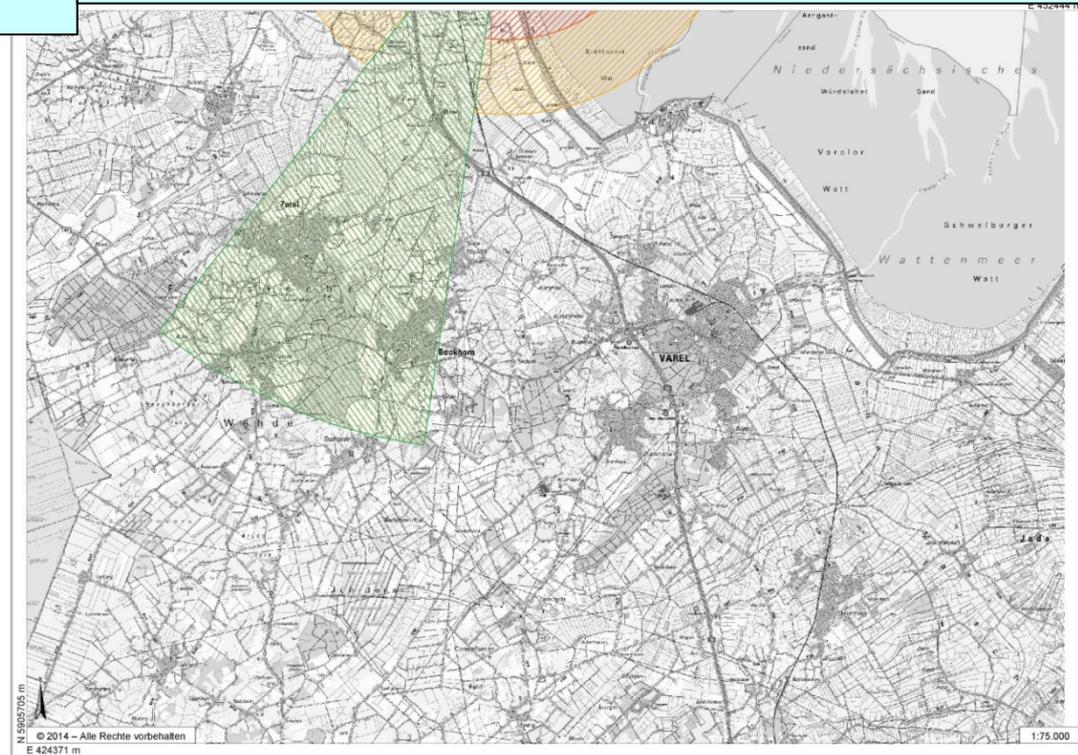
Entwurf, Juni 2016

Landkreis Friesland:**Hinweise zu luftfahrtrechtlichen Belangen:**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV-Mariensiel.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland, ist das Plangebiet Varel nicht vom Überwachungsbereich Mariensiel betroffen. Die luftfahrttechnischen Belange sind somit nicht berührt.



Landkreis Friesland:**Hinweis Abfallwirtschaft:**

Bei der Anlage von Straßen müssen die **baulichen Voraussetzungen** zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. **Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser)** sollten den Richtlinien der RAST 06 in Verbindung mit der BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.

Die hier vorliegenden **Straßenabmessungen, insbesondere die des Wendekreises** sind nicht ganz ausreichend. Es fehlen z.B. Freihalteräume von mindestens 1,0 m, die von den Fahrzeugüberhängen überfahren werden können. In diesen Bereichen kann z.B. ein Fußweg angelegt werden.

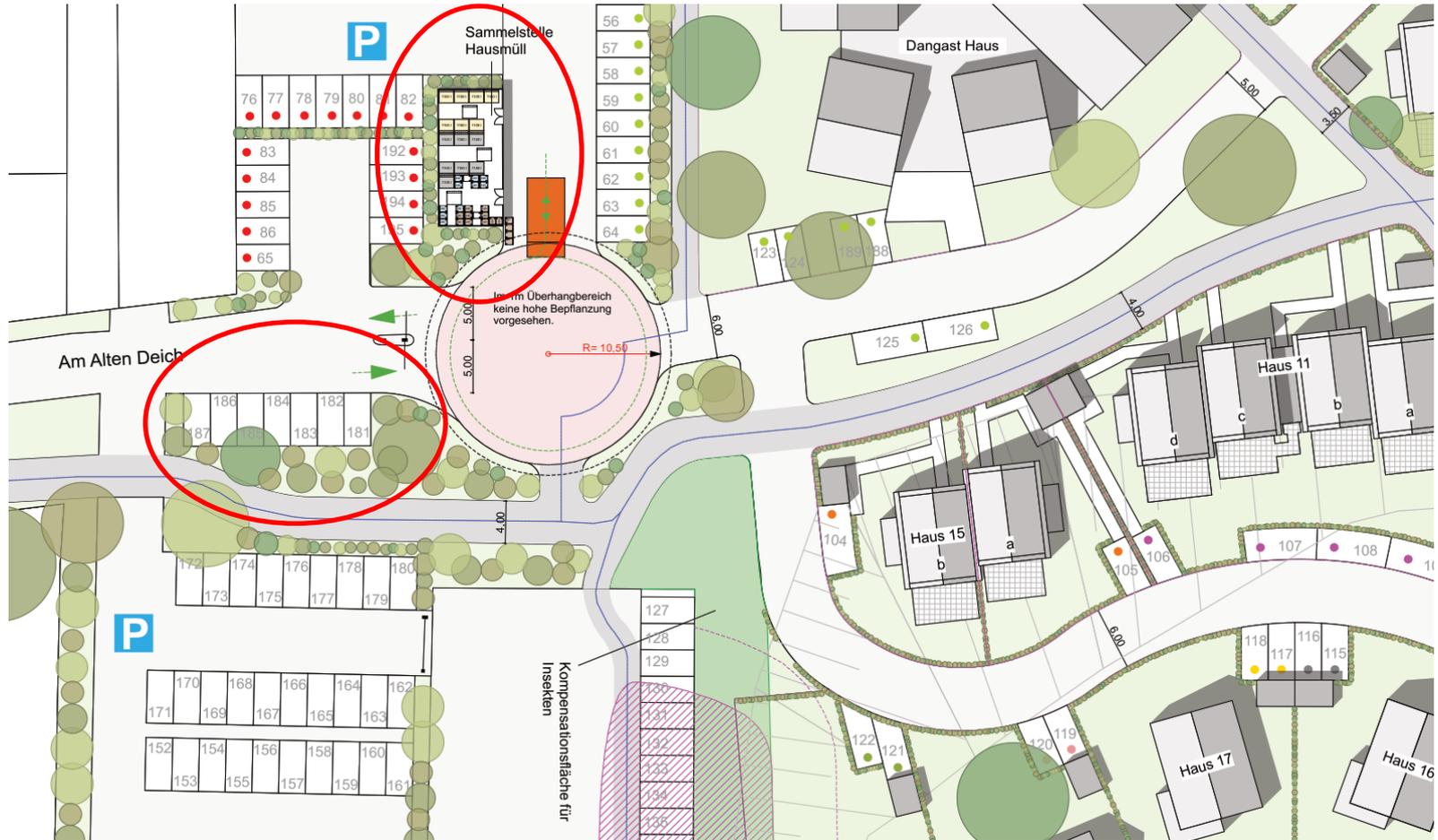
Die Lage des zentralen Müllsammelplatzes wurde angepasst. Dieser befindet sich nun im Bereich der nördlich an den Einfahrts-Kreisel angrenzenden Privatstraße.

In Absprache mit der Unteren Abfallbehörde sowie dem Vorhabenträger wurde ein Konzept entwickelt, welches die turnusmäßige Entsorgung der Container wie aber auch die grundsätzliche Ausgestaltung dieses Müllsammelplatzes regeln.

Die ursprünglich vorgesehene Erschließungssituation/ Entsorgungsfahrten mit einer Führung in Richtung Norden und einer anschließenden Umfahrung über den Platz an der Kuranlage ist nicht mehr vorgesehen. Dieses neue Entsorgungskonzept führt zu einer Entlastung der Verkehrswege und der Anwohner der Häuser 1 bis 5.

Die Stellplatzanordnung des Vorhabens wurde daraufhin geringfügig angepasst, der grundsätzliche Nachweis wird vorgabegemäß eingehalten ohne die weitere Inanspruchnahme öffentlicher Bereiche.

Eine generelle Befahrung der privaten Wegeflächen ist nicht vorgesehen.



Fachbereich Straßenverkehr:

Keine Bedenken als Straßenbaulasträger der Kreisstraße 110.

Die in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigten Verbesserungsmaßnahmen vermindern die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingten Rückstaus.

Die 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.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer:

Begrüßen die Verbesserung der Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes.

Weisen auf die Handlungsfelder im regionalen touristischen Konzept hin (u.a. Aufwertung Übernachtungsangebot und Verbesserung Barrierefreiheit) und Umsetzung im Vorhaben.

Räume für gastronomische Nutzungen sollten zugelassen werden.

Berücksichtigung einer regionaltypischen und zielgruppenorientierten Ausstattung

Die Handlungsempfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Investoren werden diese bei der Formulierung von Vermarktungsstrategien berücksichtigen.

Die gastronomische Nutzung ist bereits als zulässige Nutzung innerhalb des SO 4 genannt.

Weitergehende Differenzierungen sind im Zuge der nachfolgenden Vermarktung zu berücksichtigen.

Entwässerungsverband Varel /Wasser- und Bodenverbände:

Verweis auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren:

Für das Plangebiet sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen durchzuführen. Ein Nachweis ist im wasserrechtlichen Einleitungsverfahren nachzuweisen.

Das Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens) wurde zwischenzeitlich erstellt, welches die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu im Grundsatz her nachweist.

Aktuell wird dieses Entwässerungskonzept mit den Vorhabenträgern und dem Landkreis Friesland abgestimmt. Im weiteren Genehmigungsverfahren wird dieses Entwässerungskonzept als Grundlage berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Keine Bedenken gegen die Planung der externen Kompensationsmaßnahmen und bitten um eine einvernehmliche Absprache mit den betroffenen Landwirten

Die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ abgegolten.

Eine Abstimmung mit bisherigen Landnutzern ist deshalb nicht erforderlich

Eine ergänzende Maßnahme zur Wald-Ersatzaufforstung ist vorgesehen. Es handelt sich um eine Neuaufforstung im Bereich der ehemaligen Fuchsfarm in der Gemeinde Dunum. (Teilfläche von rd. 0,3 ha).

OOWV/ EWE Netz GmbH

Verweisen auf die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren:

Hinweise zum Trinkwasser und Abwasser, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des OOWV.

Pflicht zur Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz seitens des OOWV besteht nicht.

Erschließungsvertrag mit privatem Investor erforderlich.

Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimmung mit dem OOWV erfolgt aktuell im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes (Oberflächenwasser und Schmutzwasser).

Plangebiet kann nach Kanal- und Rohrnetzerweiterung an SW-Pumpwerk und an OW angeschlossen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt.

Abstimmungen zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung erfolgen auf Umsetzungsebene.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der alle relevanten Vertragsdetails zwischen der Stadt Varel und dem Investor regeln wird.

Sicherheitsbestimmungen werden beachtet.

Niedersächsische Landesforsten:

Fläche im Bereich des Mini-Golfplatzes wird in einer Größe von 0,3 ha gemäß NWaldLG als Wald eingestuft.

Sukzessive entstanden, teilweise überplant.

Nutzungsänderung ist nicht genehmigungspflichtig durch die Waldbehörde, sofern durch Regelungen in einem Bebauungsplan ausgelöst.

Unter der Voraussetzung einer Ersatzaufforstung gem. § 8 (4) NWaldLG in Größe der in Anspruch genommenen Waldfläche, bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Die Ersatzaufforstung erfolgt flächengleich im Bereich der ehemaligen Fuchsfarm in der Gemeinde Dunum.

Diese Vorgehensweise ist mit den Niedersächsischen Landesforsten abgestimmt.

Das Nordseebad Dangast ist ein Schwerpunktort für den Fremdenverkehr an der ostfriesisch-friesischen Küste, wobei sich allerdings derzeit Defizite in der Modernität und in der Breite des Übernachtungsangebotes abzeichnen.

Diesen Defiziten begegnet die Stadt Varel durch die vorliegende Planung und die damit in Zusammenhang stehende Gesamtkonzeption, welche die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche ebenfalls mit einbezieht. So wird auf eine Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an die veränderte Nachfragesituation abgezielt. Hierdurch soll die Funktionalität des Nordseebades gesichert werden.

Dabei lässt sich ein Erhalt der Waldfläche nicht sinnvoll in die Bebauungskonzeption integrieren. Auch geeignete Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung, da die Stadt Varel hier unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB die Inanspruchnahme der innerörtlichen Grünfläche einer Bebauung in der freien Landschaft vorzieht.

Die Schutzfunktion des Waldes im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 a NWaldLG weist vorliegend keine besondere Bedeutung auf.

➤ **Private Stellungnahmen**

- **Mangelnde Eignung Altlastengutachten**
- **Unmaßstäblichkeit der Bebauung**
- **Qualitätsstandard der neuen Ferienwohnungen und Konkurrenz zum Bestand**
- **Veränderung Ortsbild**
- **Ziele der Dorferneuerung**
- **Verkehrskonzept**
- **Entfall Stellplätze / Beeinträchtigung Rettung**
- **Fußläufige Durchgängigkeit / „Terrainkurwege“**
- **Geländesprünge**
- **Müllsammelplatz / Entfall Stellplätze**

- **Verlust der öffentlichen Freiräume / Rückzugsräume**
- **Seekurpark**
- **Stückelung des Vorhabens bzw. der Planung / Urteil OVG Mannheim**
- **Fachgutachten nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen**
- **Fehlende Infrastruktureinrichtungen im Ort**
- **Nichtbeachtung privater Einwendungen**

Mangelnde Eignung Altlastengutachten

- Es wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen, auch unter Berücksichtigung der Flächen des Minigolfplatzes durchgeführt und im Ergebnis in die Bauleitplanung eingestellt.
- Es besteht die Aussage des Investors einen Bodenvollaustausch durchzuführen in den Bereichen, in denen die Altlasten nachgewiesen wurden.
- Der Gutachter ermittelt, bewertet und gibt Handlungsempfehlungen, die für das gesamte Gelände und nicht nur für Teilbereiche gelten. Neben der Nennung eines Bodenvollaustausch oder einer Einkapselung der Altlast wird als weitere Handlungsalternative der Verbleib der Altablagerung genannt. Diese letztere Handlungsoption hat die Überwachung der Grundwasserqualität sowie Nutz- und Handlungsbeschränkungen zur Voraussetzung, und bedeutet, dass u. a. eine Bebauung nur mit einem Mindestabstand zu Geländeabschnitten mit einer schädlichen Bodenverunreinigung erfolgen darf.
- Dies entspricht genau der Forderungen („keine Überbauung von Altlasten“).

Unmaßstäblichkeit der Bebauung

- Städtebaulich wirksamen sind im Wesentlichen neben der Geschossigkeit vor allem die Gesamtgebäudehöhen, die bereits heute im deichnahen Bereich die Werte der Planung erreichen.
- Im Eckwertepapier sind 11 m vorgegeben gewesen, die Vorhaben weisen nun 11,60 m/ 11,0 m/ 10,50 m und 9,00 m auf.
- Somit geht die vorliegende Planung konform mit den politischen Beschlüssen.
- Grundflächenzahl hält im Mittel die Vorgaben des Eckwertepapiers ein (GRZ 0,25/ 0,3 bis 0,5) zu 0,4/0,3.
- Städtebauliches Ziel ist eine Innenentwicklung = Bebauung im vorbelasteten Raum schont den Außenbereich, der nur sehr eingeschränkt weiter entwickelt werden kann (landwirtschaftliche Nutzflächen, Landschaftsschutzgebiete, fehlende Erschließung).

Qualitätsstandard der neuen Ferienwohnungen / Konkurrenz zum Bestand

- Konzept wurde mit Kurverwaltung erarbeitet um den gesamten Standort Dangast als Übernachtungsstandort attraktiver zu gestalten
- IHK begrüßt das Angebot von qualitativem Ferienwohnraum Ziel = Zertifizierung im DTV
- Ergänzung der Nachfrageportale (z.B. Internet, Reisebüro) = sprechen geplant andere Zielgruppen an als bestehende Nutzergruppen.

Veränderung Ortsbild

- Wertgebendes Element ist die touristische Prägung des Kurortes von Dangast .
- Künstlerdorf ist nicht die alleinige wertgebende Ausrichtung.
- Darauf aufbauend wurden Konzepte entwickelt, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
- Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast gibt es nach wie vor weitreichende Freiräume, die der örtlichen Bevölkerung sowie den Gästen zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind.
- Die städtebauliche Entwicklung unterliegt der stetigen Veränderung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen vor Ort aber auch einer Anpassung an die geforderten Veränderungen des Zeitgeistes.
- Die eingetretenen baulichen Veränderungen/Erweiterungen in Dangast in den letzten Jahrzehnten haben eben unter diesen Einflüssen stattgefunden und stets unter Beteiligung der Öffentlichkeit, wie es das Baugesetzbuch vorschreibt.

Ziele der Dorferneuerung

- Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar.
- Legt städtebauliche Aspekte dar und trifft auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge.
- Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.
- 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.

Verkehrskonzept

- Die im Zuge der Verkehrsuntersuchungen erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sind aber Grundlage für ein aufzustellendes Konzept und wurden bezogen auf die konkreten Vorhaben ermittelt.
- In den Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße.
- Die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße empfiehlt sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.
- Insgesamt gesehen kommt es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung.
- Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
- Auch die schalltechnischen Untersuchungen haben eine Verträglichkeit im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dargelegt.

Entfall Stellplätze / Beeinträchtigung Rettung

- Für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle werden 209 Stellplätze erforderlich und im Plangebiet nachgewiesen:
- Im 1. BA 46 Stellplätze, im 2. BA 68 sowie 18 für das Dangast-Haus und im 3. BA derzeit 77 Stellplätze
- Bestehende Stellplatzstandorte weisen 68 Stellplätze auf, die nicht zugeordnet sind.
- Der Stellplatznachweis für die allgemeinen touristischen Besucher von Dangast insbesondere an den Wochenenden und den Ferienzeiten ist nicht über den Stellplatzschlüssel des Vorhabens nachzuweisen. Hierzu stellt die Stadt Varel große Parkplatzbereiche in Strandnähe zur Verfügung, die zudem in fußläufiger Entfernung zum Zentrum liegen.
- Jeder Vermieter muss gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.
- Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten ist bekannt. Eine besondere Problemlage hierzu wird seitens der örtlichen Rettungskräfte nicht gesehen, was in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtverwaltung am 10.08.2015 festgestellt worden ist.

Fußläufige Durchgängigkeit / „Terrainkurwege“

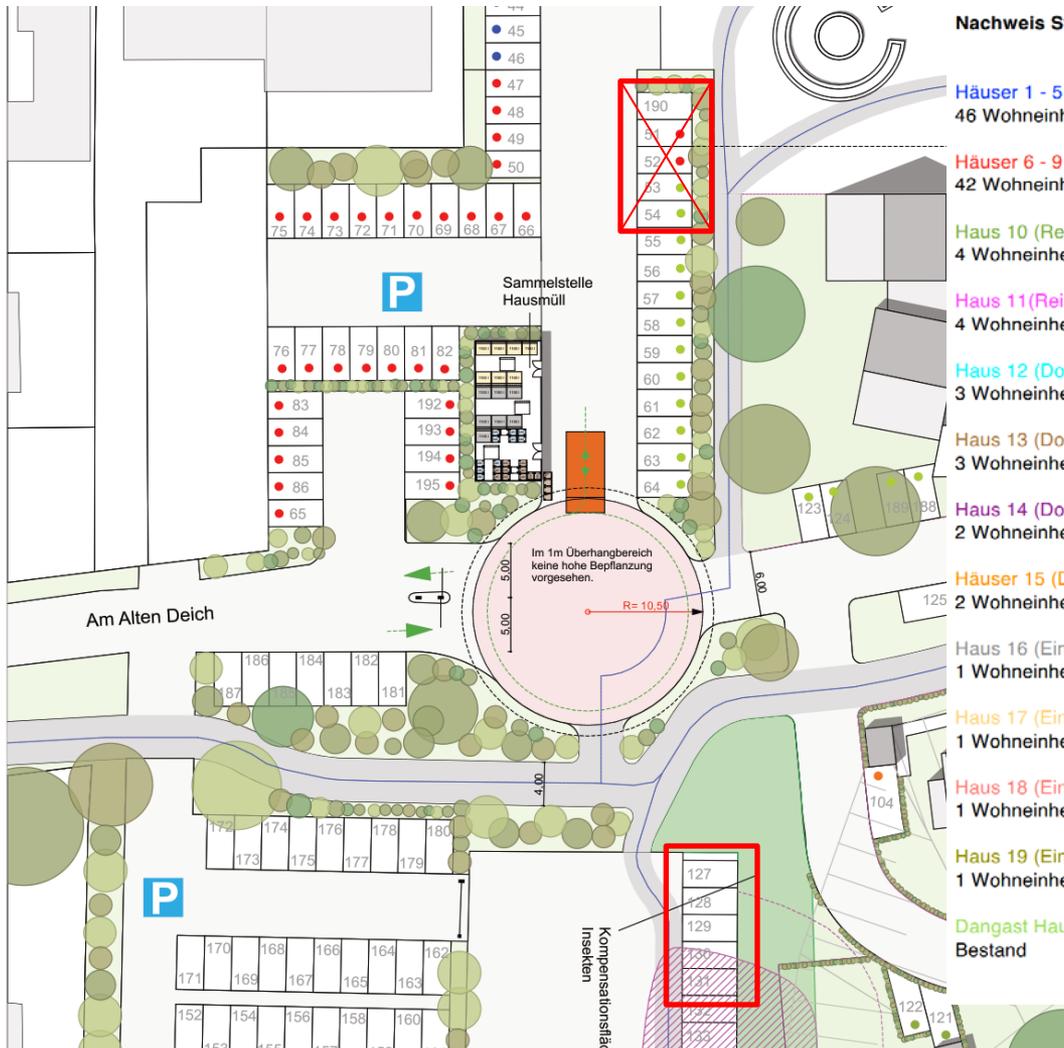
- Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem **kurmäßig dosierten Gehen** auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzone.
- In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können.
- Der hier angesprochene Terrainkurweg „Grüne Mitte“ wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar. Er wird durch die Planung nur zu einem sehr geringen Anteil in Anspruch genommen.
- Die öffentliche Nutzung wird durch vertragliche Regelungen beibehalten, die eigentliche Wegefläche verbleibt im Besitz der Stadt.

Geländesprünge

- Der angesprochene veränderte Weg beschreibt möglicherweise den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der einen Höhenunterschied zu bewältigen hat.
- Es handelt sich hierbei nicht um die Straße „Am Alten Deich“.
- Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der nebenstehend genannten Nutzergruppen gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden an öffentlichen Gebäuden oder Wegen.
- Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis von den gesetzlichen Vorgaben für öffentliche Bereiche abzuweichen, die im Sinne der Gleichbehandlung nun auch für diese private Maßnahme herangezogen werden. Von einer Verschlechterung kann hierbei nicht ausgegangen werden.

Müllsammelplatz / Entfall Stellplätze

- Die Lage des zentralen Müllcontainers wurde angepasst.
- Dieser befindet sich nun im Bereich der nördlich an den Einfahrts-Kreisel angrenzenden Privatstraße, sh. Abbildung.
- In Absprache mit der Unteren Abfallbehörde sowie dem Vorhabenträger wurde ein Konzept entwickelt, welches die turnusmäßige Entsorgung der Container wie aber auch die grundsätzliche Ausgestaltung dieses Müllsammelplatzes regeln.
- Die ursprünglich vorgesehene Erschließungssituation/ Entsorgungsfahrten mit einer Führung in Richtung Norden und einer anschließenden Umfahrung über den Platz an der Kuranlage ist nicht mehr vorgesehen. Dieses neue Entsorgungskonzept führt zu einer Entlastung der Verkehrswege und der Anwohner der Häuser 1 bis 5.
- Die Vorgaben der Müllentsorgung sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hierzu wurden ergänzend Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Friesland, Untere Abfallbehörde geführt.
- Die Stellplatzzuordnung wurde angepasst.



Nachweis Stellplätze

Häuser 1 - 5	46 Wohneinheiten	x 1	=	46 Stellplätze	Nr. 1-46
Häuser 6 - 9	42 Wohneinheiten	x 1	=	42 Stellplätze	47-52, 65-86, 91-100, 192-195
Haus 10 (Reihenhaus)	4 Wohneinheiten	x 1	=	4 Stellplätze	87-90
Haus 11 (Reihenhaus)	4 Wohneinheiten	x 1	=	4 Stellplätze	106-109
Haus 12 (Doppelhaus+1)	3 Wohneinheiten	x 1	=	3 Stellplätze	101-103
Haus 13 (Doppelhaus +1)	3 Wohneinheiten	x 1	=	3 Stellplätze	112-114
Haus 14 (Doppelhaus)	2 Wohneinheiten	x 1	=	2 Stellplätze	110-111
Häuser 15 (Doppelhaus)	2 Wohneinheiten	x1	=	2 Stellplätze	104-105
Haus 16 (Einzelhaus)	1 Wohneinheit	x 1,5	=	2 Stellplätze	115-116 keine FeWo
Haus 17 (Einzelhaus)	1 Wohneinheit	x 1,5	=	2 Stellplätze	117-118 keine FeWo
Haus 18 (Einzelhaus)	1 Wohneinheit	x 1,5	=	2 Stellplätze	119-120 keine FeWo
Haus 19 (Einzelhaus)	1 Wohneinheit	x 1,5	=	2 Stellplätze	121-122 keine FeWo
Dangast Haus Bestand				18 Stellplätze	53-64, 123-126, 188-189

Verlagerung Stellplätze

Verlust der öffentlichen Freiräume/ Rückzugsräume

- Der Erholungswert der Grünanlage ist unbestritten vorhanden; der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade als vertretbar angesehen.
- Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Ergebnis der Abwägung aller Belange.
- Das Freiraumkonzept des Vorhabens sieht neben dem Erhalt von Gehölzen auch die Beibehaltung der Wasserflächen sowie spätere Ergänzung von Wasserflächen als grundsätzliches Gestaltungsmerkmal vor.
- Die Stadt Varel sieht mit der Realisierung des Gesamtvorhabens eine Steigerung der touristischen Attraktivität verbunden, welche als politisches Ziel beschlossen wurde.

Seekurpark

- Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ bietet ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen.
- Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt.
- Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept für einen Seekurpark vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt.

Stückelung des Vorhabens bzw. der Planung / Urteil OVG Mannheim

- Das gesamte Vorhaben wurde auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung Deichhörn und Sandkuhle und Klinik durch die Stadt Varel und die Investoren in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt (seit Ende 2014) einschließlich der darauf aufbauenden Absicht der abschnittswisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten (3-4 Vorhabenbezogene Bebauungsplänen).
- Insofern handelt es sich nicht um eine „scheibchenweise“ Realisierung.
- Zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes Nr. 212 A waren diese Teilabschnitt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich.
- Gemäß § 30 (2) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das ist im Falle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A vollumfänglich gegeben.
- § 12 Abs. 1 BauGB schließt die Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

Fachgutachten nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen

- 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, falls erforderlich: Schattenwurf, naturschutzfachliche Kompensation) ergänzend beurteilt.
- In den folgenden Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Anpassung an Planvorgaben
- Das Gebot der Konfliktbewältigung ist innerhalb der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne jeweils gelöst und wie dargelegt auch zukünftig lösbar.
- Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.
- So waren bereits zu Beginn des Verfahrens die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich.

Fehlende Infrastruktureinrichtungen im Ort

- Das Bauleitplanverfahren entscheidet nicht, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomischen und medizinischen Angebote im Ort ansiedeln werden. Sobald eine entsprechende Nachfrage vor Ort vorhanden wird, werden sich im Sinne einer Marktwirtschaft die entsprechenden Versorgungsstrukturen einstellen.
- Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt.

Nichtbeachtung privater Einwendungen

- Die Zielsetzungen in den Stellungnahmen einzelner Bürger unterscheiden sich häufig von den Zielsetzungen des Rates der Stadt Varel.
- Häufig ist es nicht möglich, die Zielsetzungen der Einwender zu übernehmen ohne inhaltliche Planänderungen zu erzeugen, die dem formulierten Willen des Rates nicht mehr entsprechen.
- Dabei besteht auch die Möglichkeit, dass einer Anregung nicht gefolgt wird. Insbesondere bei unterschiedlichen Zielsetzungen zwischen den Vorstellungen der Einwenderin und denen des Stadtrates ist das nicht abschließend darzulegen.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem (städtebaulichen) Verfahren beeinflusst bzw. geregelt werden können.

Es gilt die BauNVO 1990

Anpassung der Plangrafik

SO1
Ferienwohnen
und Wohnen

0,4	III
O	
TH ≤ 9,10m	FH ≤ 11,60m

SO2
Ferienwohnen
und Wohnen

0,3	II
O	
TH ≤ 6,60m	FH ≤ 10,50m

SO4
Serviceeinrichtungen
Ferienwohnanlage

0,5	II
O	
FH ≤ 11,00m	

SO3
Ferienwohnen
und Wohnen

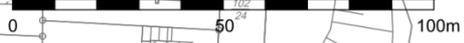
0,25	II
O	
TH ≤ 4,50m	FH ≤ 9,00m

Koordinaten im Landesbezugs-
system ETRS89/UTM

Nr.	East	North
1.	32441514.99	5922398.61
2.	32441516.06	5922421.78
3.	32441513.29	5922421.91
4.	32441513.68	5922430.73
5.	32441539.37	5922429.61
6.	32441554.36	5922438.82
7.	32441579.77	5922462.40
8.	32441655.71	5922409.66
9.	32441655.29	5922391.95
10.	32441562.59	5922324.84
11.	32441554.07	5922318.91
12.	32441522.35	5922310.04
13.	32441509.69	5922310.71
14.	32441509.18	5922301.04
15.	32441498.22	5922301.62

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1251331_2016-06-09-Deichhörn-Süd.DXF	10.06.2016
Planunterlage ÖBV		

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -



Entwurf zum Satzungsbeschluss, September 2016

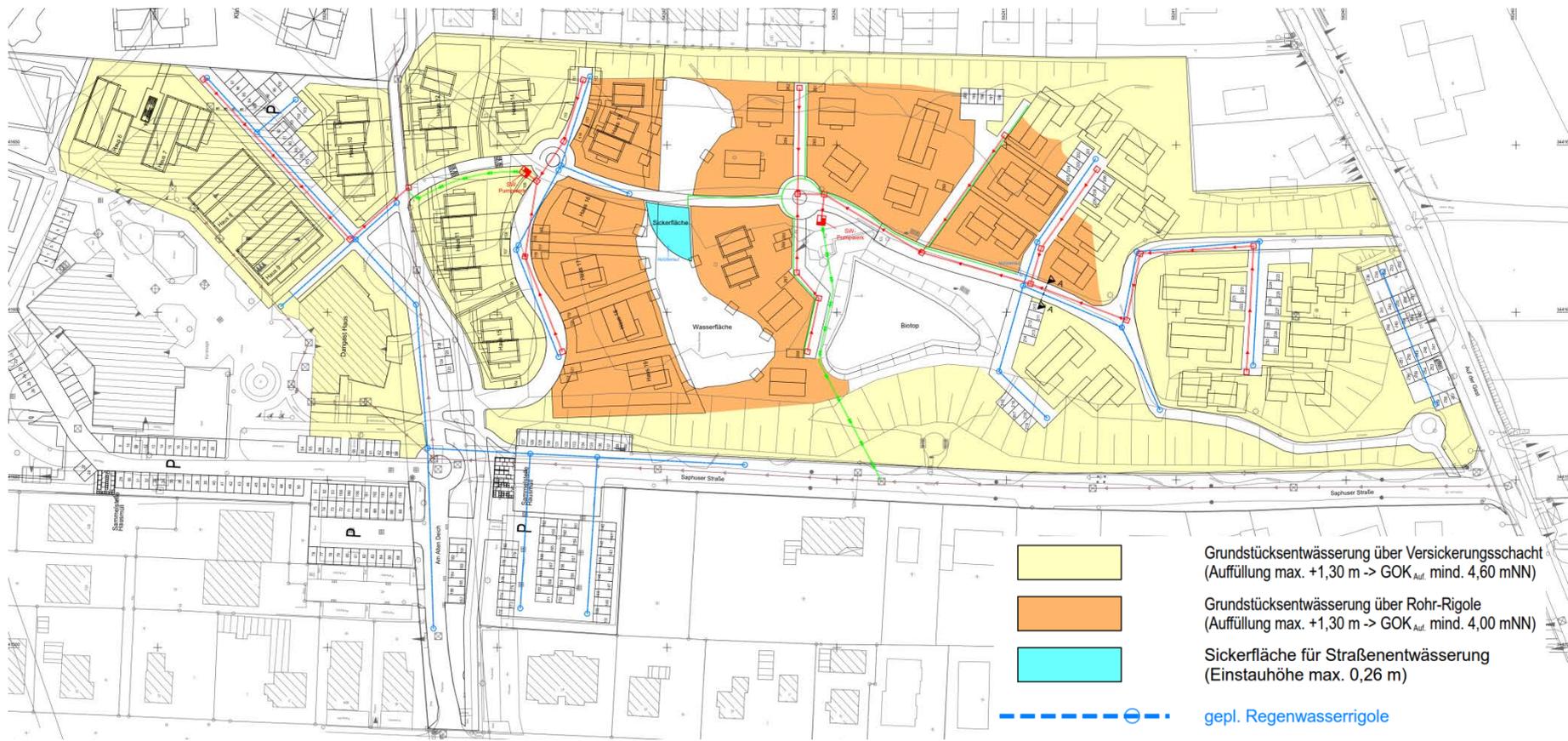
NWP Planungsgesellschaft mbH

**Textlichen Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschrift und Planhinweise
bleiben unverändert.**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Verlagerung
Stellplätze





- Grundstücksentwässerung über Versickerungsschacht
(Auffüllung max. +1,30 m -> GOK_{Auf.} mind. 4,60 mNN)
- Grundstücksentwässerung über Rohr-Rigole
(Auffüllung max. +1,30 m -> GOK_{Auf.} mind. 4,00 mNN)
- Sickerfläche für Straßenentwässerung
(Einstauhöhe max. 0,26 m)
- ⊖ gepl. Regenwasserrigole
- gepl. ACO Drain Rinne
- ⊗ vorh. Schmutzwasserkanal
- ⊠ gepl. Schmutzwasserkanal
- ← gepl. Schmutzwasserdruckrohrleitung

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit