23. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Sofern bei den Stellungnahmen nichts Anderes vermerkt ist, gilt der Abwägungsvorschlag für beide Planverfahren und ist als gemeinsame Beschlussempfehlung zu werten.

Aufgrund der politischen Beratung haben sich Anpassungen zu den folgenden Themenbereichen (Deichschutz, Baulärm, touristisches Leitbild, ruhender Verkehr und Rettungsdienste) ergeben, die farbig (gelb) markiert sind. In der Schwarz-Weiß-Fassung sind diese grau hinterlegt.

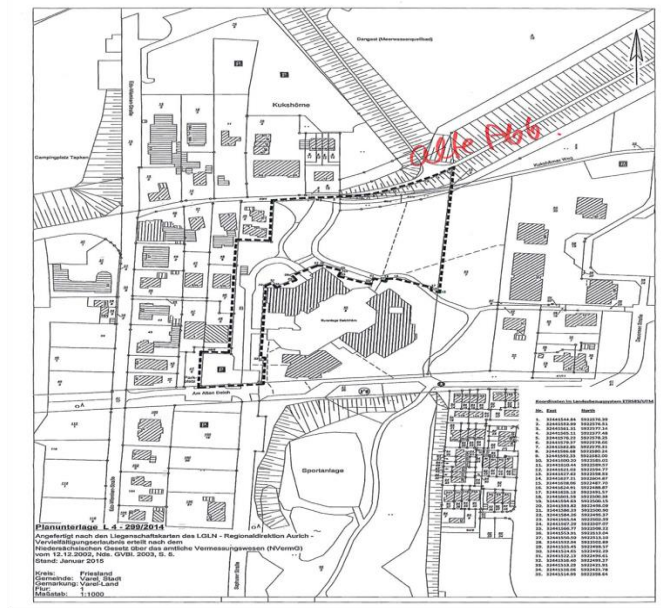
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 19.05.2015	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u>	
		Aus Sicht der <u>Unteren Naturschutzbehörde</u> bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	
		Auf dem unter Punkt 2.4 des Umweltberichtes angegebenen Flurstück 112/2 der Flur 3 der Gemarkung Varel-Land befindet sich ein nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Angaben werden redaktionell im Umweltbericht ergänzt. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich um ein Sonstiges mageres Nassgrünland in einer Größe von 1,14 ha. Die vorgesehenen Nutzungsauflagen für eine extensive Grünlandbewirtschaftung der Gesamtfläche stehen in Einklang mit dem gesetzlichen Schutzstatus des Biotops.
		Demnach ist die Berechnung der Wertigkeit der externen Kompensation zu überarbeiten.	Die Berechnung „Wertigkeit der externen Kompensation“ wird in den Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A unter Berücksichtigung der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Im Ergebnis ist jedoch weiterhin eine ausreichende Aufwertung auf der externen Kompensationsfläche zu erzielen, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsfolgen vollständig auszugleichen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Fachbereich Straßenverkehr:	
		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 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.
		Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brandschutz:** **Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:**	
		Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Landkreis Friesland Ergänzende Mail im Verfahren vom 24.06.2015	<u>Untere Deichbehörde</u> Hochstämmige Gehölze erschweren die Deichverteidigung. Je nach Baumart können nahe am Deich gelegene Bäume umstürzen und die Deichsicherheit gefährden. Der historische Gehölzbestand dort ist sicherlich eine Vorbelastung und stellt bereits ein Risiko für den Deichschutz dar. Eine zusätzliche Anpflanzung würde den Zielen des Küstenschutzes entgegenstehen. Ich gehe also davon aus, dass neben der in der deichrechtlichen Genehmigung beordneten Ausnahme keine weiteren Planungen innerhalb der 50-m-Deichschutzzone in Rede stehen. Ich muss darauf hinweisen, dass alle Planungen die in der 50-m-Deichschutzzone liegen und von der erteilten Ausnahmegenehmigung abweichen gezielt und im Einzelfall mit mir abzustimmen sind.	Die Hinweise zu möglichen Anpflanzungen innerhalb der 50 m Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen werden bezüglich dieser nachgereichten Information derart angepasst, dass Anpflanzungen innerhalb der mit G 2 bezeichneten Fläche erfolgen sollen, jedoch eine Abstimmung mit der Unteren Deichschutzbehörde erforderlich ist. Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs wird hinsichtlich der zu erwartenden Wertigkeit der künftigen Grünflächen redaktionell angepasst, eine vollständige Kompensation auf der externen Ausgleichsfläche ist weiterhin möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Niedersächsischer Heimatbund e. V. Natur- und Umweltschutz An der Börse 5-6 30159 Hannover 26.05.2015	Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung: Wir bedauern, dass die von uns vorgeschlagene Bündelung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 212 a mit dem noch zu erstellenden Bebauungsplan für den sich südlich angrenzenden Bereich (vermutlich Nr. 212 b) nicht realisiert wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung bezüglich der Bündelung der Kompensationsflächen wird nicht gefolgt. Derzeit stehen die Kompensationsflächen für den Bereich der Sandkuhle noch nicht fest und werden abschließend auch im Rahmen des dortigen Bebauungsplan-Verfahrens geregelt. Allerdings wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen, die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A einhergehen, eine Ausgleichsfläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor vorgesehen. Die entsprechenden Angaben waren zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen dargelegt. Die Flächen, die dem Vorhabenträger dort für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, sind hinsichtlich der Größe, der standörtlichen Gegebenheiten und der Entfernung zum Eingriffsraum nicht geeignet, auch die Eingriffsfolgen für eine Bebauung der Sandkuhle zu kompensieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der besonderen ökologischen Qualitäten im Bereich der Sandkuhle sowie der dort in den Blick zu nehmenden artenschutzrechtlichen Belange höhere räumlich-funktionale Anforderungen an die Ausgleichmaßnahmen für die Sandkuhle bestehen als für die Kompensation zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 212A.
		Gleichwohl regen wir außerhalb des o. g. Verfahrens nochmals an, dass für den „Südbereich“ eine hochwertige externe Kompensation möglichst ortsnah erfolgen sollte, die die durch die Planung beeinträchtigen Strukturen (Gewässer, Gehölze und samenexponierte Hangbereiche) erhält.	Die Anregung wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplan-Verfahrens für den Bereich der Sandkuhle aufgegriffen und geprüft werden. Die Stadt Varel ist sich der Anforderungen der Eingriffsregelung an eine weitest mögliche Annäherung der Kompensationsmaßnahmen an die durch den Eingriff betroffenen Werte und Funktionen bewusst.

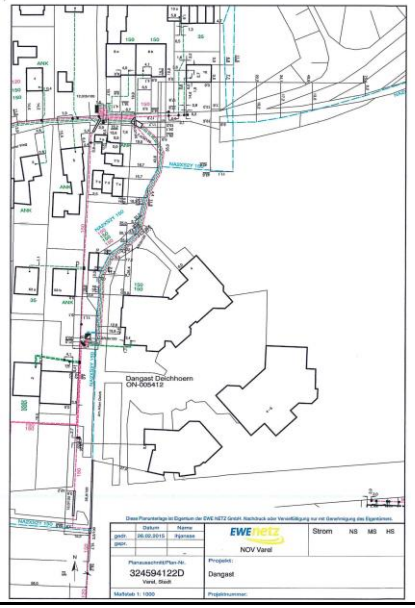
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 06.05.2015	Mit Schreiben vom 2. März 2015 - Tlb-81/15/Hö/wil haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Die Hinweise 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. Gemäß den, mit dem OOWV abgestimmten, Entwurfsunterlagen zur Entwässerungsplanung ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung über eine Versickerung auf dem Gelände abzuleiten. Die unter dem Oberboden, über dem Grundwasserspiegel, anstehenden Sande sind für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet. Das Oberflächenwasser der Gebäude wird über eine Muldenversickerung abgeleitet. Die Mulden werden vorzugsweise nördlich der Bebauung angeordnet. Die Parkplätze werden aus Rasengittersteinen hergestellt, so dass hier kaum Regenwasser zum Abfluss kommt. Das Oberflächenwasser der Straßen wird ebenfalls über Mulden oder an Stellen mit Schluffeinlagungen mittels Rigolen versickert. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist Gegenstand eines gesonderten wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel Oldenburger Straße 4 26316 Varel 29.04.2015	Nach Ansicht des Katasteramtes Varel kann die Festlegung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn Nord" anhand des vorgelegten Planes nicht eindeutig vorgenommen werden. Folglich könnte später eine Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit nicht bescheinigt werden. Denn es fehlt eine geometrische Festlegung z.B. durch Bezugsmaße zu vorhandenen Flurstücksgrenzen des Liegenschaftskatasters oder daraus abgeleitete Koordinaten der Knickpunkte des Umrings im amtlichen Koordinatenreferenzsystem. Ein Beispiel zur Festlegung durch Koordinaten füge ich an. Diese Koordinatenliste wurde bereits der Planunterlage beigefügt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die in Rede stehende Planzeichnung wurde im Zuge des Verfahrens durch einen mit dem Katasteramt abgestimmten Planstand abgelöst.
		Außerdem bleibt festzustellen, dass sich der Umring mindestens im nordwestlichen Bereich im Vergleich zur bereit gestellten Planunterlage geändert hat. Die zur Verfügung gestellte Koordinatenliste wäre nach Vorgabe zu ergänzen.	In Abstimmung mit dem Katasteramt werden die aktuellen Koordinaten des Umrings in die Planzeichnung aufgenommen, so dass eine einwandfreie Übertragung und Vermaßung in der Örtlichkeit erfolgen kann.
			

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Alfred-Benz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover 06.05.2015	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals. Die nebenstehenden Aussagen werden redaktionell in die Planunterlagen ergänzt.
		Bitte beteiligen Sie daher o. g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	Das o.g. Unternehmen (Kurverwaltung Dangast) ist über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.
		Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Avacon AG Prozesssteuerung - DGP Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter 06.05.2015	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Hinweis: **Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen und ist zuständig für Gashochdruck sowie 110-kV-Leitungen.**	
		Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 20.05.2015	Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 17.02.2015 hat weiterhin Bestand Die Stellungnahme wird zur Kenntnis abgelichtet: .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Leitungsträger werden frühzeitig in die Planung eingebunden und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt. Leitungstrassen, die einer Bebauung im Wege stehen, müssen auf Kosten des Investors verlegt werden. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche werden mit den Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn geführt.
	17.02.2015	*Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des BP Nr. 212 A -Deichhörn Nord.* *In dem Plangebiet befinden sich 20-kV und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen befinden sich im Baufeld der neuen Häuser.*	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.* *Die Leitungsträger werden frühzeitig in die Planung eingebunden und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.*
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen , wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	*Leitungstrassen, die einer Bebauung im Wege stehen, müssen auf Kosten des Investors verlegt werden.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung EWE Netz GmbH	*Für die Anpassung benötigen wir eine ca. Bauzeit von 20 Wochen.* *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 fest zu legen.*	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* *Die erforderlichen Abstimmungsgespräche werden mit den Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn geführt.*
		Anlagen:	
			

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 28.05.2015	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Ferienwohnanlage im Nordseebad Dangast schaffen.	Die nebenstehenden Aussagen beschreiben die Planungsziele für das Vorhaben korrekt.
		Das Ziel ist die Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung der veränderten Nachfragesituation sowie aufbauend darauf die Wahrung der Funktionalität des Nordseebades Dangast. In der Vorbereitung war dazu von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.	
		Die Oldenburgische IHK hat sich bereits mit Schreiben vom 3. März 2015 zu dem Vorhaben geäußert. In Ergänzung dazu nehmen wir zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir stellen fest, dass sich die Gebietsnummerierung im Flächennutzungsplan gegenüber dem Vorentwurf geändert hat. Die gewählte neue Nummerierung ist als Ergänzung der bestehenden nicht überlagerten Darstellungen zu verstehen, da der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan für Varel bereits die Gebietsnummern S 02 und S 03 aufweist.	Die nebenstehenden Aussagen geben die Ziele der Plananpassung korrekt wieder.
		Darüber hinaus begrüßen wir nach wie vor 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung IHK	An dieser Stelle weisen wir erneut 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 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 weitere 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 und in den städtischen Gremien weiterführend beraten. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		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 Tourismus Verbandes 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. 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Realisierung der Ferienwohnungen berücksichtigt. Der örtliche Tourismus basiert funktionsfähig 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. 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.
		.	Im Anblick der Qualitätsansprüche des heutigen und des künftigen Publikums ist es aus Sicht der Stadt und des Eigenbetriebes dringend erforderlich, dass auch im bestehenden Wohnungsbestand Investitionen getätigt werden, um diese Defizite, die auch zu einer „Angst vor einem Wettbewerb“ führen, zu beheben. Die Ziele des Vorhabens wurden insbesondere in der Schaffung eines qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Ferienwohnangebots gelegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte haben wir gegen das Planvorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 27.05.205	Als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Für den externen Kompensationsbedarf steht den Planunterlagen nach eine Fläche am Tangermoorweg bei Dangastermoor zur Verfügung. Es wird weit überwiegend als Weideland genutzt. Es soll extensiv bewirtschaftet werden (mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die am Tangermoorweg gelegene Kompensationsfläche ist zum Ausgleich der Eingriffsfolgen vorgesehen, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitet werden. Für die bauliche Entwicklung in den weiter südlich angrenzenden Abschnitten des Änderungsbereichs, insbesondere auch der Sandkuhle, werden weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.
		Wir gehen davon aus, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Kompensationsmaßnahme in enger Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt. Durch die Kompensationsmaßnahme dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.	Die Kompensationsfläche war bisher in Teilen durch den bisherigen Flächeneigentümer im Rahmen eines Baumschulbetriebes genutzt. Die vorhandenen Grünland-Anteile wurden mit Pferden beweidet, jedoch besteht hierzu keine pachtvertragliche Regelung. Auf der externen Kompensationsfläche am Tangermoorweg ist die Entfernung nicht standortgerechter Ziergehölze, die Beseitigung von Materialablagerungen sowie die extensive Bewirtschaftung als Dauergrünland (kein Brachliegen, kein Umbruch, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Auflagen zu Düngung, chemischen Pflanzenschutzmitteln, Weidetierdichte, Bewirtschaftungszeiträumen) vorgesehen. Konkrete Hinweise dazu, dass hierdurch Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen verursacht würden, werden seitens der Landwirtschaftskammer nicht vorgebracht und sind auch der Stadt Varel nicht ersichtlich. Insofern geht die Stadt Varel davon aus, dass sich die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen verträglich in das Umfeld einfügen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Ammerländer Heerstraße 138 26129 Oldenburg 01.06.2015	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
		Zur o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 16.03.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die in der Stellungnahme vom 16.03.2015 angesprochenen Hinweise zur telekommunikationsgebundenen Infrastruktur wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren und der Baudurchführung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 27.04.2015
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 28.04.2015
3. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 30.04.2015
4. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer, Schreiben vom 27.05.2015
5. Landesschulbehörde, Schreiben vom 28.05.2015

1a	Wolfgang Wilts Kiebitzweg 20 26316 Varel 09.04.2015	Mit Schreiben vom 05.03.2015 habe ich Einwendungen zu dem Vorentwurf des B-Plan Nr. 212 A der Stadt Varel und der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) durch die Untere Deichbehörde des Landkreises Friesland erhoben.	Die Hinweise, die zum Stand des frühzeitigen Planverfahrens (05.03.2015) wurden abgewogen. Es sei auf die damalige Abwägung verwiesen, die im Anhang dieser Abwägung beigefügt ist.
		Daher möchte ich meine o.g. Einwendungen noch weiter untermauern warum die F.- und B.-Planung der Stadt Varel m.E. erhebliche Abwägungsfehler hinsichtlich der Ausweisung von Bauland im deichgesetzlichen Verbotsbereich nach § 16 Abs. 1 NDG aufweist. Das gleiche gilt für die bereits erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG durch die untere Deichbehörde des Landkreises Friesland denn hierzu besteht m.E. keine deichgesetzliche Ermächtigung.	Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt. Durch den Befreiungsvorbehalt des § 16 (2) NDG ist die Möglichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung für den Bereich der Deichschutzzone nicht im Grundsatz ausgeschlossen. § 16 NDG steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, wenn die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 (2) NDG nicht auszuschließen ist. Einzelheiten der Frage, ob eine Befreiung gemäß § 16 (2) NDG in Betracht kommt, sind dem späteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Baugenehmigung vorbehalten und müssen nicht im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes abschließend getroffen werden. Die Prognose der möglichen Befreiungslage reicht hierfür aus (OVG Lüneburg, 1. Senat, 04.05.2000, 1 L 2995/98). Im Ergebnis ist der gesetzlich geforderte 50 m Deichschutzbereich für den Regeldeich bemessen; eine strikte Einhaltung im konkreten Fall nicht im Sinne des Gesetzgebers zu sehen, da ansonsten die Ausnahmeregelung gemäß § 16 (2) NDG) von vorneherein ausgeschlossen wäre.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts		Grundlage der ursprünglich erteilten deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung auf Grundlage des konkreten Vorhabens war in diesem Fall insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung (VHB 212 A) übernommen wird. Gleichzeitig wird der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Innerhalb des Plangebietes zum VHB 214 wurde auf die Ausweisung einer Stellplatzfläche verzichtet und die Deichschutzzone von jeglicher Bebauung frei gehalten. Unter Berücksichtigung der getroffenen Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil A – sind die Bodennutzungen und deren Einschränkungen entsprechend dargestellt.
			Das Bauvorhaben muss gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Die untere Deichbehörde des Landkreises Friesland ist die zuständige Deichbaubehörde, die entsprechende (Bau-)Anfragen und Genehmigungen bearbeitet, erteilt oder bei Nichterfüllung der Voraussetzungen auch widersagt. Mit Bezug auf § 16 (2) NDG und unter Hinzunahme und Berücksichtigung der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes hat die untere Deichbehörde diese Ausnahmegenehmigung zugelassen, da das Vorhaben mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes vom 26.02.2015 ist hier auszugsweise im Wortlaut wiedergegeben: Der II. Oldenburgische Deichband hat die o. g. Planunterlagen erhalten und nimmt dazu wie folgt Stellung: Der II. Oldenburgische Deichband hat gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bzw. gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, wenn das Vorhaben nicht weiter als maximal 20 m an den Deich heranreicht und sich die Bebauung auf den im Plan dargestellten Umfang beschränkt. Dieses wurde auch schon so im Vorfeld mit dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde abgestimmt und in der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Anlagen innerhalb der Deichschutzzone vom 13.01.2015 festgelegt. Die Hinweise und Auflagen aus dieser Ausnahmegenehmigung sind unbedingt einzuhalten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts	Hauptdeiche sind Bauwerke der **Gefahrenabwehr.** Der Hauptdeichabschnitt Varel-Dangast schützt unter anderem das Deichverbandsgebiet des II. Oldenburgischen (=Risikogebiet 84.300 ha) und des III. Oldenburgischen Deichbandes (= Risikogebiet 50.000 ha) vor Sturmfluten. Ohne diesen Schutz der Hauptdeiche gäbe es z.B. die Landkreise Friesland und Wesermarsch heute nur noch als vereinzelte kleine Inseln und Halbinseln, da diese unterhalb des mittleren Tidehochwasser (MThw) liegen und täglich bei Hochwasser zweimal unter Wasser stehen würden. Nur durch die Hauptdeiche wird das Leben der in den Deichverbandsgebieten lebenden Bevölkerung, sowie die Sach- und Kulturwerte gegen die Gefahren der Tiden und der Sturmfluten geschützt. Hieran wird erkennbar, dass ein besonderes öffentliches Interesse an einem wirksamen Deichschutz besteht. Alle anderen privaten und auch öffentlichen Interessen haben sich dem im Nieders. Deichgesetz abgesteckten Rahmen unterzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Verbotsbestimmungen. Daher sind Befreiungen von dem Verbot sehr restriktiv zu handhaben.	Der Hinweis ist korrekt. Die Situation eines Hauptdeiches wird seitens der Deichbehörden insbesondere aufgrund der besonderen Topgrafie in Dangast differenzierter betrachtet und bewertet. ***Begründung (Antwortschreiben des Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde an Herrn Wilts):*** *Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten.* *Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Das sind im Wesentlichen (Wohn)Gebäude, die aufgrund der Siedlungsgeschichte einen Bestandsschutz genießen, da die Belange der Deichverteidigung berücksichtigt und die Deichverteidigung nicht beeinträchtigt werden.* Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Das öffentliche Interesse an einem wirksamen Deichschutz ist wesentlich für die Genehmigungslage möglicher Vorhaben im ´Bereich der Deichschutzzone und wird durch das Vorhaben in der genehmigten Form nicht beeinträchtigt. Durch das Vorhaben selbst wird ein schmaler Streifen auf diesem Geeststreifen landseitig als Eingriffsbereich definiert. Für eine erfolgreiche Ausnahmegenehmigung ist relevant, ob die Belange des Küstenschutzes und der Deichverteidigung beeinträchtigt werden. Das Planvorhaben wurde unter Beachtung der deichrechtlichen Vorgaben zum Küstenschutz dezidiert geprüft und unter Beachtung von Auflagen mit der Deichsicherheit für vereinbar bewertet. Das setzt eine grundsätzliche Beachtung der öffentlichen Interessen und restriktive Betrachtung voraus. Die erteilte Befreiung vom Verbot nach § 16 (1) NDG ist unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Siedlungslage und bestehenden Strukturen in Varel Dangast im Bereich des Kukshörner Weges ausgesprochen worden. Ein Abwägungsmangel kann somit nicht konstatiert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts	Jede deichfremde Nutzung in den Verbotsbereichen steht dem besonderen Sicherheitsinteresse entgegen und birgt in sich die Gefahren der Erosion und behindert die Deichverteidigung und bindet im Gefahrenfall Einsatzkräfte, Gerät und Material und dies vor dem Hintergrund, dass **keinen absoluten Deichschutz gegen die Wassergefahren** insbesondere bei sehr schweren Sturmfluten gibt.	Gemäß der ergänzten Stellungnahme der unteren Deichbehörde werden durch die Maßnahme die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt, da sich insbesondere bedingt durch die planungsrechtliche Absicherung eines Weges innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A in einer Breite von 3,50 m die Erreichbarkeit des Deiches für erforderliche Maßnahmen der Deichverteidigung wesentlich verbessert. Die für die Belange des Küstenschutzes relevante Infrastruktur wird durch das Vorhaben insgesamt verbessert. So ist auch unter Berücksichtigung der genehmigten 20 m Deichschutzzone weiterhin ausreichend Raum für die Deichverteidigung und insbesondere im Katastrophenfall Raum für Einsatzkräfte, Geräte und Material vorhanden.
			Die fünf geplanten Baukörper befinden sich zum Teil innerhalb der landseitigen Deichschutzzone, von der aus den vorgenannten Gründen abgewichen wurde. Zum einen ist die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie zur Wahrung des Küstenschutzes gewährleistet; die bestehende Höhenlage des Kukshörner Weges erfordern gerade im dahinterliegenden landseitigen Bereich keine deichbaulichen Maßnahmen zur Erhöhung der Hauptdeichlinie. Zum anderen wird die Gefahr von Sturmfluten durch die Einschränkung dieser Deichschutzzone nicht gesehen, da die Lage des Vorhabens sich in dem Bereich des Kukshörner Weges erstreckt, der aufgrund der Höhenlage ohnehin dem Hauptdeich zugeordnet wird und zudem eine 20 m Abstandslinie, wie seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes gefordert, eingehalten wird. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone auf eine 20 m Deichschutzzone abgewichen.
		So werden Sturmflutschäden heute noch von den Versicherungen ausgeschlossen, da die Risiken für die Versicherungen zu hoch sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Darlegung der vorgemachten Aussagen wird für das Vorhaben keine erhöhte Sturmflutgefahr bzw. Überschwemmungsgefahr gesehen, die nicht vergleichbar mit den der benachbarten Siedlungsbereiche im Binnendeichsland in Varel Dangast wären.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts	Die Höhe der Hauptdeiche wird derzeit aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zugrunde gelegt und setzen sich aus dem mittleren Tidehochwasser (MThw), dem höchsten Springtidehochwasser (HSpThw) und aus der Differenz zum bisher **gemessenen höchsten eingetretenen Tidehochwasserstand vom 16./17.02.1962 (HHThw),** der höchsten Springtide und des in den nächsten 100 Jahre zu erwarteten säkularen Anstiegs zusammen. Dies ist der Bemessungswasserstand. Der dann örtlich auftretende Wellenauflauf wird ebenfalls berücksichtigt. Dies zusammen ergibt die örtliche Solldeichhöhe und die Abmessungen des Hauptdeiches.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.
		Bei sehr schweren Sturmfluten die über den bisher eingetretenen Scheitelwasserständen vom 16./17.02.1962 hinausgehen unterliegen die Hauptdeiche unter den dann herrschenden Witterungsverhältnisse einer sehr hohen Belastung. Dadurch kann der Hauptdeich in vielfältiger Form an verschieden und nicht vorhersehbaren Stellen Schaden nehmen. Dies gilt besonders für die Deichstrecken in denen der Hauptdeich seine vorgeschriebenen Abmessungen noch nicht erreicht bzw. wieder verloren hat. **Diese Verhältnisse liegen in der Hauptdeichstrecke der Stadt Varel vor.**	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die untere Deichbehörde hat die ausgesprochene Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Küstenschutz und unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten getroffen.
		Danach ist dieser Deich nach § 5 NDG zu erhöhen und zu verstärken. Bei solchen Verstärkungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Setzungen, Sackungen und die Mineralisierung des aufgebrachten Kleibodens zu berücksichtigen und erfordert eine Überhöhung der Hauptdeiche. Nach dem Abklingen der Setzungen usw. soll der Hauptdeich über mehrere Jahre die festgesetzte Solldeichhöhe gewährleisten. Bei der Erhöhung um 1,00 m ergibt sich eine Verbreiterung des Deichgrundes des Deichkörpers um mindestens 10,00 m. Dies setzt voraus, dass die heutigen Deichprofile aus Standsicherheitsgründen ausreichend sind. Hinzu kommt die Ausbildung der Deichbermen und der Deichgräben wodurch sich die Grundfläche des Deiches weiter verbreitert. Weiter ist zu beachten, dass heute durch anderweitige gesetzliche Regelungen im Regelfall nur Binnendeichsverstärkungen durchgeführt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. In welcher Form und Erfordernis eine Deicherhöhung von Nöten sein wird, ist nicht dem Entscheidungsspielraum der Stadt Varel zuzuordnen. Diese beteiligt im Rahmen der ihr zustehenden Kompetenzen und gesetzlich zugeordneten Planungshoheit gemäß § 1 BauGB alle erforderlichen Träger öffentlicher Belange an den Bauleitplanungen. Entsprechend der zuzuordnenden Stellungnahmen werden die für eine ordnungsgemäße Abwägung relevanten Eingaben berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes ist die Deichsicherheit durch dieses Bauvorhaben nicht gefährdet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts		Zur Historie des Niedersächsischen Deichgesetzes: Das Niedersächsische Deichgesetz existiert in dieser Form seit dem Jahr 1962 und wurde infolge der schweren Sturmflut vom Januar 1962 ins Leben gerufen. Wesentliches Ziel dieses Gesetzes ist die Bereitstellung von ausreichend Platz in einem definierten Bereich für Maßnahmen zum Küstenschutz und zum Schutz der dahinter lebenden Bevölkerung. Die entsprechend definierte landseitige 50 m breite Deichschutzzone soll bei niedrigem Gelände die Grundfläche für mögliche Deichbaumaßnahmen und –Erhöhungen absichern. Sofern sich, wie in Dangast vorhanden, durch natürliche topografische Bodenerhebungen bereits eine heute ausreichende Geländehöhe ergibt, kann die Deichsicherheit auch unter Abweichungen von dieser definierten Schutzzone erreicht werden, sofern die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie gewahrt bleibt. Sollten zukünftig Erhöhungen der Hauptdeichlinie erforderlich werden, sind an den Stellen, wo die Hauptdeichlinie unter Zuhilfenahme topografischer Besonderheiten (Straßen, Geestrücken) definiert ist ohnehin von der Fläche abweichende Vorkehrungen im Binnendeichsland zu treffen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts	Daher ist es besonders wichtig, dass bei einer o.g. Sturmflut **Überströmungen und Schäden auftreten können, die frühzeitig erkannt werden müssen um kurzfristige Maßnahmen zu ergreifen um den Deich zu sichern.** Gelingt dies nicht, sind Böschungsschäden, Grundbrüche, Erosionen usw. am Hauptdeich und im deichnahen Bereich nicht auszuschließen. Um eine **Katastrophe zu verhindern** sind zur Deichverteidigung kurzfristig **Einsatzkräfte, Gerät und Material an den betroffenen Deichstellen zum Einsatz zu bringen.** Dazu ist unter anderem ein ausreichend breiter Arbeitsstreifen landseitig vom Hauptdeich von deichfremden Nutzungen freizuhalten. Dies soll durch den Verbotsbereich nach § 16 Abs. 1 NDG sichergestellt werden. Durch die extreme Witterungslage sind Sperrungen der weiträumigen Zufahrtsstraßen durch Windbruch usw. im größeren Rahmen nicht auszuschließen und führen zur **Verzögerungen der Deichverteidigung.** Nach dem Abklingen der Sturmflut hat der Deichband die Sicherungsmaßnahmen die während der Sturmflut durchgeführt wurden zu beseitigen und den Deich wieder in einen wehrhaften Zustand zu versetzen. Auch hierzu ist ebenfalls ein ausreichend breiter Arbeitsstreifen landseitig vom Deich erforderlich.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. In welcher Form und Erfordernis eine Deicherhöhung von Nöten sein wird, ist nicht dem Entscheidungsspielraum der Stadt Varel zuzuordnen. Diese beteiligt im Rahmen der ihr zustehenden Kompetenzen und gesetzlich zugeordneten Planungshoheit gemäß § 1 BauGB alle erforderlichen Träger öffentlicher Belange an den Bauleitplanungen. Entsprechend der zuzuordnenden Stellungnahmen werden die für eine ordnungsgemäße Abwägung relevanten Eingaben berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes ist die Deichsicherheit durch dieses Bauvorhaben nicht gefährdet.
		Eine erhebliche Verschärfung tritt ein, wenn noch höhere Sturmfluten auftreten, die den Bemessungswasserstand übersteigen. So ist aus dem **veröffentlichten Tagungsband 56a aus 1996 des Instituts für Wasserwesen** auf **den Seiten 208 bis 210 zu entnehmen,** dass die Scheitelwasserstände der sehr schweren Sturmflut vom Windstautyp am 16./17.02.1962 und vom Zirkulartyp am 03.01.1976 bei **leicht veränderten Luftdruckkarten** für die Pegelorte Cuxhaven, Helgoland, Büsum, **Wilhelmshaven,** Norderney und Borkum **ohne den Einfluss einer Klimaveränderung** extrem höhere Sturmflutscheitelwasserstände hätten auftreten können. Die Ergebnisse dieser Modellrechnungen zeigten **dramatisch höhere Scheitelwasserstände** als bei den zuvor genannten sehr schweren Sturmfluten 1962 und 1976 auftraten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern die zukünftigen Sturmfluten höher ausfallen werden, ist bereits heute Bestandteil vieler Untersuchungen und Spekulationen. Gerade deshalb sieht es die Stadt Varel als wesentlich an, die Belange des Küstenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen. Für eine letztendliche Einschätzung und Vorgaben sind ausschließlich die Fachbehörden zuständig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Wilts	**Der extremste Scheitelwasserstand der o.g. Pegelorte wurde für Wilhelmshaven mit 8,40 m (1962) bzw. 7,20 m (1976) ermittelt und lag damit um 3,18 m (1962) bzw. 2,43 m (1976) über den 1962 bzw. 1976 eingetreten Sturmflutscheitelwasserstand.** Durch den im Jadebusen zusätzlich auftretenden Eigenstau sind diese ermittelten Werte noch um einige Dezimeter höher zu erwarten. Dies gilt insbesondere für den südlichen und südöstlichen Jadebusen. **Danach sind Sturmfluten nicht auszuschließen, die über den Bemessungswasserstand hinausgehen. D. h. das alle Sturmfluten, die über den zugrunde gelegten Bemessungswasserstand hinausgehen würden auch die auf Solldeichhöhe ausgebauten Deiche über einen längeren Zeitraum überströmen werden mit all den damit verbundenen Folgen.**	Der Hinweis ist korrekt. Die getroffenen Aussagen sind hypothetischer Art und betreffen im Schadensfall nicht nur den Bereich des Vorhabens sondern zudem weite Siedlungsbereich in Varel Dangast, die bereits heute unter genau denselben Genehmigungsvorbehalten und Vorgaben zum Küstenschutz entstanden sind. Die Würdigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die durch den Landkreis Friesland erteilt und vom Grundsatz durch eine ministerielle Prüfung bestätigt wurde. Die Stadt Varel schließt sich der dort erfolgten Bewertung an.
		Wann ein solches Ereignis eintritt, kann nicht vorhergesagt werden. Aber schon heute kann daraus geschlossen werden, dass höhere Sturmflutscheitelwasserstände die über dem Bemessungswasserstand liegen nicht auszuschließen sind.	Der Hinweis ist korrekt.
		Aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse, des Materials- und Flächenbedarfs ist der Ausbau solcher Hauptdeiche m.E. undenkbar sind. Auf längerer Sicht ist m.E. auch unter Berücksichtigung einer Klimaveränderung ein anderes Küstenschutzkonzept zu entwickeln und auf längerer Sicht auch nicht umsetzbar sein wird. Daher ist es bis auf weiteres besonders wichtig, dass die bestehenden deichgesetzlichen Regelungen Vorrang unter allen anderen Interessen haben sollten, denn es geht um das Leben der im Deichschutz lebenden Menschen.	Die Entwicklung alternativer und nachhaltiger Küstenschutzprojekte ist Aufgabe der zuständigen Behörden, insbesondere des NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz). Die Stadt Varel stimmt die vorliegende Bauleitplanung mit diesen Behörden ab, so dass auch den langfristigen und strategischen Überlegungen zum Küstenschutz Eingang in die Planung finden können.
1b	Wolfgang Wilts 03.05.2015	Aufgrund meiner erhobenen Einwendungen vom 05.03.2015 und vom 09.04.2015 zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 212 A der Stadt Varel mit Durchschriften an LK Friesland, II. Oldenburgischen Deichband, NLKWN Brake und LK Wesermarsch zur der von ihnen erteilten deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG habe ich ihrerseits bisher keine Reaktion erhalten. Daher möchte ich mich jetzt direkt auf die von ihnen erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG beschränken, da ich diese aus den nachfolgenden Gründen für **rechtswidrig erachte.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verweis auf den Abwägungsvorschlag zu 1a .

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Wilts	**Begründung:** Nach § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde eine Befreiung vom Verbot nur genehmigen, wenn die nachfolgenden 3 Bedingungen **nebeneinander** erfüllt sind.	
		1. Es handelt sich um einen Einzelfall. **2. Das Verbot bedeutet für den Betroffenen eine „offenbar nicht beabsichtige Härte".** 3. **Die Maßnahme ist mit der Deichsicherheit vereinbar.**	
		Für die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung lagen die o. g. Bedingungen nicht vor, weil:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der nachfolgenden Begründungen zurückgewiesen. Die Stadt Varel bezieht sich dabei auf die Ausführungen der Unteren Deichschutzbehörde.
		Zu 1. Einzelfall Es liegt hier kein Einzelfall vor, weil 5 Gebäude mit 46 Wohneinheiten genehmigt wurden und für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen jeder Art kein Rechtsanspruch besteht.	Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung eines Bauvorhabens, welches Bestandteil eines Gesamtkonzeptes ist, sich aber als eigenständiges Projekt realisieren lässt. Der angesprochene Einzelfall ist in der Form begründbar, als dass er als zusammenhängende Baumaßnahme eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wurde und nicht für ein einzelnes Gebäude. Ein Rechtanspruch auf Genehmigung besteht nicht, ist aber aufgrund der angeführten und geprüften Genehmigungsgrundlagen auch nicht zu versagen.
		Zu 2. Offenbar nicht beabsichtigte Härte Diese liegt ebenfalls nicht vor, da der Antragsteller sich selbst in Lage gebracht hat und im Kaufvertrag (nach Presseberichten) auf den deichgesetzlichen Verbotsbereich nach § 16 hingewiesen wurde. Ebenso war der Presse zu entnehmen, dass der Kaufpreis des Grundstücks aufgrund der deichgesetzlichen Restriktionen stark heruntergesetzt wurde weil dieser Bereich aufgrund des deichrechtlichen Verbots kein Bauland sein kann und daher vom Gutachter zu berücksichtigen ist. In der **Begründung zur** Einbringung des Deichgesetzes im Niedersächsischen Landtag (4. Wahlperiode Landtagsdrucksache Nr. 541, Seite 2885) wird darauf hingewiesen, dass **„Das Recht des Eigentümers solcher Randstreifen wird nicht eigentlich beeinträchtigt, wenn ihm für die Zukunft eine noch nicht verwirklichte Verwendungsart endgültig untersagt wird".**	Der Hinweis ist nicht korrekt. Das binnendeichs liegende Land ist unter Beachtung der bestehenden Strukturen vor Ort als Bauland zu werten, das Maß der Bebauung wird entsprechend der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung formuliert. Die Stadt Varel hat unter Ausübung ihrer Planungshoheit die städtebaulichen Ziele für diesen Siedlungsbereich formuliert. Das geplante Vorhaben ist im Ergebnis eines städtischen Verkaufsangebotes entstanden und mit der Maßgabe der Verbesserung des touristischen Angebotes in Varel entwickelt worden. Unter Berücksichtigung der deichrechtlichen Vorgaben wurde die Gebäudeplanung auf die Deichlinie abgestimmt. Eine Versagung der Baugenehmigung ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Genehmigungslage nicht zu rechtfertigen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Wilts	**Der Träger der Deicherhaltung (hier II. Oldenburgischer Deichband) hat im Rahmen seiner Anhörung fachtechnisch zu begründen, warum eine Einschränkung der Verbotszone nach § 16 Abs. 1 NDG unter der Sicht einer späteren Deichbaumaßnahme sowie im Deichverteidigungsfall/Katastrophenfall und unter Berücksichtigung der restriktiven deichgesetzlichen Bedingungen hinnehmbar ist. Dies ist m.E. nicht geschehen und von der unteren Deichbehörde im Rahmen der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nicht geprüft worden.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Der II. Oldenburgischer Deichband hat sowohl im Beteiligungsverfahren zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung als auch zum frühzeitigen Bauleitplanverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Unter Darlegung der Belange des Küstenschutzes sieht er die Deichverteidigung nicht beeinträchtigt. Eine ordnungsgemäße Prüfung der zu beachtenden Belange zum Küstenschutz wird demnach seitens der Stadt Varel vorausgesetzt.
		Da die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung unter dem **entschädigungslosen Widerrufsvorbehalt** steht, sind die gesetzlichen Auswirkungen hinsichtlich der vermögensrechtlichen und persönlichen Auswirkungen gegenüber dem Genehmigungsinhaber, den Gläubigern, künftigen Käufern und den Notaren bewusst zu machen. Im Widerrufsfall werden alle anfallenden Kosten auch die der Beseitigung den jeweiligen Eigentümern angelastet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zu 3. Deichsicherheit Der II. Oldenburgische Deichband hat u. a. folgende Aufgaben:	Die nebenstehenden Aussagen sind korrekt.
		a. Erhaltung der Hauptdeiche (§ 4 NDG), er hat den Deich zu erhöhen und zu verstärken wenn dieser mehr als 20 cm von seiner vorgeschriebenen Höhe und Abmessungen verloren hat. b. für die Deichverteidigung vorzusorgen c. befestigte Wege vorhanden sind d. notwendige Geräte, Baustoffe und Beförderungsmittel bereitstehen e. der Deich jederzeit zugänglich ist	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Wilts	Die Erhaltung der Hauptdeiche ist in zeitlichen Abständen eine ständige sich wiederholende Aufgabe, da die Deiche durch Setzungen, Sackungen und Mineralisierung die vorgeschriebene Höhe verliert. Im Bereich der Stadt Varel verfügt der Hauptdeich überwiegend nicht die derzeit vorgeschriebene Höhe. Auch die bisher vorgeschriebene Höhe unterliegt ständigen Veränderungen wenn höhere Sturmflutereignisse eintreten, die über der Deichbemessung zugrunde gelegtem Sturmflut vom 16./17.02.1962 liegen. Mit einem höheren Scheitelwasserstand erhöht sich naturgemäß auch der Wellenauflauf. All dies wirkt sich auf die dann neu festzulegenden Deichabmessungen aus. Nachteilig wirkt es sich dabei aus, dass die Pegel Dangast, Varel und Schweiburg nicht mehr betrieben werden, da der südliche und südöstliche Jadebusen einen um einige Dezimeter höheren Scheitelwasserstand aufweisen als der Pegel Wilhelmshaven. Dies ist bei Deichbaumaßnahmen zu berücksichtigen.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Ob und in welcher Form deicherhöhenden Maßnahmen erforderlich werden, steht aktuell nicht zur Diskussion. Das planerische Erfordernis einer potentiellen Deicherhöhung wird durch die zuständigen Deichbehörden geprüft und festgelegt.
		Die binnenseitige Deichberme und der Deichgraben zur Deichentwässerung (§ 4 Abs. 3) sowie der befestigte Deichverteidigungsweg (§ 27 Abs. 1) sind nicht ausgebildet bzw. nicht vorhanden. Es besteht auch keine durchgehende Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Der bestehende Deichkronenweg der Stadt Varel ist gerade während einer **sehr schweren Sturmflut, für die der Deich bemessen ist,** in seinem Aufbau und Abmessungen nicht nutzbar. Bei einer solchen sehr schweren Sturmflut ist die Gefahr von Deichausschlägen, Böschungsrutschungen, Grundbruch usw. nicht auszuschließen. Wird eine solche Deichgefährdung erkannt, müssen sofort die Schadstellen je nach der Gefährdungslage mit Sandsäcken, Böschungsstützungen und ggf. durch Auflasten gesichert werden. In einem solchen Fall muss für den Deichverteidigungs-/ Katastropheneinsatz eine ausreichend breite Fläche landseitig vom Deich (§ 16 Abs. l NDG) für die Einsatzkräfte, den Geräte-und Materialeinsatz freigehalten werden. Bei den **besonderen Witterungsverhältnissen während einer o. g. sehr schweren Sturmflut sind Straßensperrungen durch Windbruch usw. nicht auszuschließen. Dies bindet Einsatzkräfte und behindert die Deichverteidigung wie auch die dann eingeengte Platzverhältnisse.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kukshörner Weg fungiert, wie eingangs dargelegt, aufgrund seiner Höhenlage im Zusammenhang mit den beiden im Osten und Westen angrenzenden gewidmeten Deichbereichen in Summe als Hauptdeichlinie. Aufgrund der zudem vorhandenen siedlungstopografischen Besonderheit der Lage von Dangast auf einem Endstück eines Geestrückens hat sich im Laufe der Jahrhunderte keine typische Deichzonierung herausgebildet. Aus diesem Grund hat die untere Deichbehörde hinsichtlich der grundsätzlichen Verbesserung der Infrastruktur im Plangebiet auf die Errichtung eines Weges hingewiesen, der den Belangen der Deichverteidigung genügt. Der im Plangebiet festgesetzte Fuß- und Radweg ist explizit für die Belange der Deichverteidigung nutzbar und planerisch im Bauleitplan gesichert. Somit ist eine ausreichende Erschließung im Katastrophenfall sichergestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Wilts	**Verzögerungen von Deichverteidigungsmaßnahmen können letztlich auch zu einem Deichbruch führen mit katastrophalen Folgen für die Bevölkerung innerhalb des Verbandsgebietes.** Dabei muss der Deichverband auch berücksichtigen, dass die Zulieferungen von Deichverteidigungsmaterial unter den zuvor genannten Verhältnisses unterbrochen werden kann und dann der kurzfristig benötigte Boden im Notfall nur im engbegrenzten deichabgewandten Bereich der Verbotszone gewonnen werden kann. Dies wird durch eine Bebauung nicht mehr möglich, denn der Hinweis auf eine bereits an anderer Stelle erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung begründet keinen Präzedenzfall sondern diese stellt ebenfalls einen rechtswidrigen Tatbestand dar und wäre zu widerrufen. Eine Gleichheit im Unrecht gibt es nicht und stände im Widerspruch der deichgesetzlichen Bedingungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber für das Plangebiet nicht relevant. Aufgrund der dargelegten Siedlungslage mit den deichbaulichen Besonderheiten besteht im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein klassischer Deich, der einem Deichbruch unterliegen kann.
		In diesem Zusammenhang sei auf die Veröffentlichung des Instituts für Wasserwesen Heft 56a/1996 hingewiesen, wobei die Sturmfluten vom 16./17.02.1962 und vom 03.01.1976 bei **leicht veränderten Luftdruckkarten** - ohne Klimaveränderung - in Modellrechnungen die möglichen Scheitelwasserstände untersucht wurden, die hätten auch eintreten können. Unter diesen Verhältnissen ist für den Pegel Wilhelmshaven der **extremste Scheitelwasserstand** der untersuchten Pegelreihe in der Nordsee ermittelt worden, die um **3,18 m höher lagen als sie 1962 aufgetreten sind.** Erfahrungsgemäß liegen die Scheitelwasserstände im südlichen und südöstlichen Jadebusen noch um einige Dezimeter über die Wilhelmshavener Pegelwerte. Hieran wird erkennbar, dass jederzeit Ereignisse auftreten können, die über die Bemessungswerte der heutigen Hauptdeiche hinausgehen können.	Der Hinweis ist inhaltlich deckungsgleich mit den Äußerungen des Einwenders vom 09.04.2015. Auf die diesbezügliche Abwägung wird verwiesen.
		Unter der von mir dargestellten Betrachtungsweise war der unteren Deichbehörde kein Raum für eine Ermessensentscheidung für die Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung gegeben und sie ist daher m. E. zu widerrufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Landkreis Friesland als untere Deichbehörde unterliegt der Kommunalaufsicht durch die Obere Deichbehörde, das Umweltministerium, welches bei solchen Planverfahren als Aufsichtsbehörde eine Kontrollinstanz für die untere Deichbehörde darstellt.
1c	Wolfgang Wilts 08.05.2015	Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A der Stadt Varel.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1c	Fortsetzung Wilts	**Begründung:** Die Bauleitplanung hat die Landesgesetze (auch das NDG) zu berücksichtigen. Die Ausweisung eines Baugebietes innerhalb der Verbotszone nach § 16 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) ist durch die deichgesetzliche Beschränkung kein Bauland und daher rechtswidrig. Eine Befreiung vom Verbot ist daher nicht gegeben. Hierzu weise ich auf meine Einwendungen vom 05.03.2015 und 09.04.2015. Die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vom 13.01.2015 ist m. E. rechtswidrig ergangen wie es aus meinem Schreiben an die untere Deichbehörde vom 04.05.2015 hervorgeht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der Abwägung zu den Punkten 1a und 1b zurückgewiesen.
		Die Ausführungen innerhalb der Abwägung/Beschlussempfehlung zur 23. F-Planänderung und zum B-Plan Nr. 212 A entbehrt jeder juristischen Prüfung in deichrechtlicher, baurechtlicher Hinsicht. Sie vernachlässigt notwendig werdende Deichverteidigungsmaßnahmen, künftige Deicherhöhungen und Verstärkungen sowie den Katastrophenschutz.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die angesprochene Ausnahmegenehmigung wurde insbesondere unter Berücksichtigung der nebenstehend angesprochenen Belange zur Deichsicherheit ausgestellt. Die Stadt Varel kann die Argumentation der Unteren Deichschutzbehörde bzw. des II. Oldenburgischen Deichbandes nachvollziehen und macht sie sich zu Eigen.
		Sollte der F-Plan und der B-Plan in der ausgelegten Fassung dennoch die Bestandskraft erlangen, so haben m. E. die Eigentümer der Grundstücke/Eigentumswohnungen einen Vertrauensschutz erlangt. Es wird davon auszugehen sein, dass dann bei einem entschädigungslosen Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung auf die **Stadt Varel Entschädigungsansprüche zukommen werden.** In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Bestimmungen im **Baugesetzbuch „Zweiter Abschnitt Entschädigung" hinweisen.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Regelungen zum Vertrauensschutz gem. § 39 BauGB beziehen sich auf die Situation der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und treffen hier insofern nicht zu. Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Durchführung über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger abgesichert, in dem alle planungsrelevanten Inhalte insbesondere auch die Vorgaben zur Deichsicherheit enthalten sein werden. Demzufolge sind die zukünftigen Bewohner, Mieter, Vermieter der Ferienwohnungen ausreichend über diesen Sachverhalt informiert, so dass die Stadt nicht mit Entschädigungsansprüchen rechnen muss.
		Die Gefahren einer sehr schweren Sturmflut werden negiert. Damit wird die Vorsorgeverpflichtung der Stadt gegenüber der Bevölkerung massiv verletzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der vorgemachten Aussagen zurückgewiesen. Die Stadt Varel ist sich ihrer Vorsorgepflicht hinsichtlich des Deichschutzes bewusst und hat daher die erforderlichen Fachmeinungen der zu beteiligenden Deichbehörden eingeholt und gemäß der Genehmigungslage in der in Rede stehenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	19.05.2015	Betr.: Deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vom 13.01.2015 Sehr geehrter Herr Meier! Ihr Schreiben vom 11.05.2015 -12-66.33.05/02-D-168/14 habe ich am 15.05.2015 erhalten und möchte ihnen mitteilen, dass ich nicht im OT Dangast wohne wie sie dies in meiner Anschrift vermerkt haben. In meinen bisherigen Einsprüchen wurden meinerseits keine Fragen gestellt sondern nur rechtliche und deichsicherheitstechnische Feststellungen getroffen, die ihrerseits bei der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 13.01.2015 nicht beachtet wurden. Daher erachte ich die Ausnahmegenehmigung weiterhin als rechtwidrig, da die im NDG genannten 3 Bedingungen nicht nebeneinander vorliegen und m.E. nur ein Widerruf der Ausnahmegenehmigung in Betracht kommt. Der § 16 Abs. 1 NDG ist eine repressive Verbotsnorm allein hierauf hat die untere Deichbehörde sein Handeln abzustellen. In ihrem o.g. Schreiben wird nicht auf die Anforderungen und Erfordernissen des Deichschutzes eingegangen. Erforderlich werdenden Deicherhöhungen und Verstärkungen, die Deichverteidigung und der Katastrophenfall werden ihrerseits ausgeblendet, obwohl insbesondere bei sehr schweren Sturmfluten es immer sehr schnell zu einer konkreten Gefahr für das Leben der Bevölkerung sowie Werte, Kultur und Landschaft in den Verbandsgebieten kommen kann. Daher liegt der Küstenschutz besonders im öffentlichen Interesse dem sich alle anderen Interessen unterzuordnen haben. Im vorliegenden Fall sollte dies auch im besonderen Interesse des II. Oldenburgischen Deichbandes, der Landkreise Friesland und Wesermarsch, der Stadt Varel, dem Land Niedersachsen und der Bundesrepublik liegen. Auch wird nicht berücksichtigt, dass die Hauptdeiche in Varel und darüber hinaus die erforderlichen Deichabmessungen noch nicht besitzen obwohl bei den bisher aufgetretenen sehr schweren Sturmfluten im südlichen und südöstlichen Jadebusen die höchsten Scheitelwasserstände in der Deutschen Bucht aufgetreten sind und auch zukünftig auftreten werden.	Der Schriftwechsel zwischen Herrn Wilts und der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland wird informeller Art der Abwägung beigefügt: Der Landrat Fachbereich Umwelt Landkreis Friesland • Postfach 1244 • 26436 Jever Herrn Wolfgang Wilts Kiebitsweg 20 26316 Varel Verwaltungsgebäude Lindenallee 1, 26441 Jever - Eingang C Vermittlung: 04461 / 919 - 0 Fax: 04461 / 919 - 7762 Ansprechpartner: Jochen Meier Durchwahl: 04461 / 919 - 5050 eMail: j.meier@friesland.de Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben) 12-66.33.05/02-D-168/14	Datum 28.05.2015 Sehr geehrter Herr Wilts, mit den Schreiben vom 05.03.2015 und 09.04.2015 wiesen Sie auf die aus Ihrer Sicht bestehende Rechtswidrigkeit des unter dem o.g. Aktenzeichen erteilten Bescheides hin. Dies wiederholten Sie mit Schreiben vom 03.05.2015 und forderten eine Stellungnahme. Auf meine Stellungnahme vom 11.05.2015 forderten Sie mit Schriftsatz vom 19.05.2015 eine erneute Stellungnahme. Insofern ergänze ich meine Stellungnahme wie folgt: Zu § 16 Abs. 1 NDG Dort beschreiben Sie wichtige Kriterien, die für eine Ausnahme nach § 16 Abs. 2 NDG zu prüfen sind. Selbstverständlich erfolgte die Prüfung des Einzelfalls konkret bezogen auf den Genehmigungsgegenstand. Hierzu gehört auch die Beurteilung des Eingriffspotentials welches von der vorgesehenen Bebauung ausgeht. Ich gehe davon aus, dass Sie die Örtlichkeit kennen. Insofern ist es zur Beurteilung geboten, die konkrete Situation vor Ort heranzuziehen, die im Rahmen einer Ortsbegehung durch die Untere Deichbehörde und dem II. Oldenburgischen Deichband bewertet wurde. Dort ist der bestehende Hauptdeich seeseitig entsprechend den Anforderungen des Küstenschutzes profiliert. Landseitig schließt der Deich an dem anstehenden Geestrücken an und stellt nur eine geringfügige Erhöhung (ca. 1 – 4) zum Geestrücken dar. Der landseitige Profilierungsbedarf für die anstehenden Deicherhöhungsmaßnahmen ist demnach zwar vorhanden, wird aber keinesfalls die Dimensionen einer Deicherhöhung von „freistehenden“ Deichen erlangen. Selbst bei Annahme ungünstiger Voraussetzungen, wird der nach erforderlicher Deicherhöhung verfügbare Abstand zwischen Hauptdeich und Wohnbebauung den Anforderungen des Küstenschutzes genügen. Dieser Aspekt floss in meine Entscheidung ein. Insofern können Sie davon ausgehen, dass erforderliche Deicherhöhungen und -verstärkungen auch hinsichtlich der wahrscheinlichen Zunahme von schweren Sturmfluten berücksichtigt wurden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wilts	Eine zweite Deichlinie ist hier ebenfalls nicht vorhanden, die bei einem Überschlag, Überströmen bzw. Deichbruch den Schadensraum eingrenzen könnten, d.h. dass die tiefliegenden Verbandsgebiete im Schadensfall besonders betroffen sind. Der Hauptdeich ist in seinen vorgeschrieben Abmessungen nur wehrfähig, wenn er sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet. D.h. eine geschlossene und gepflegte Grasnarbe und eine ausreichend mächtige Kleiabdeckung besitzen. Sobald dieser Zustand z.B. bei einer sehr schweren Sturmflut durch eine Vielzahl verschiedener Einflüsse bei einer sehr schweren Sturmflut beschädigt wird, kann dies zur Beeinträchtigung der Deichsicherheit kommen, wenn nicht unverzüglich massive und umfangreiche Deichverteidigungsmaßnahmen durchgeführt werden. Werden diese behindert so ist ein Deichbruch nicht auszuschließen. Dies hat katastrophale Folgen für die Verbandsgebiete, weil durch die Strömungsgeschwindigkeit des Wassers innerhalb einer Bruchstelle aufgrund des Sandkerns sich diese sehr schnell ausweiten kann. Der dann zu erwartende Schaden im Verbandsgebiet ist ungleich höher als sie 1962 / 1976 aufgetreten sind. Diese Auswirkung werden vom II. Oldenburgischen Deichband und der unteren Deichbehörde vollständig ausgeblendet. Auch ihre Ausführungen hinsichtlich möglicher Entschädigungsansprüche kann ich mich nicht anschließen, da durch ihre widerrechtliche Ausnahmegenehmigung die Stadt Varel erst in der Lage versetzt wurde ein Baugebiet im Verbotsbereich (§ 16 Abs.l NDG) auszuweisen. Durch die Bauleitplanung entsteht ein Vertrauensschutz. Bei einem Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung entsteht ein Vertrauensschaden der m.E. durch die Stadt Varel zu entschädigen ist. Ob der Landkreis Friesland sich von Entschädigungsansprüchen freihalten kann möchte ich bezweifeln, da der Landkreis erst die Voraussetzung für die Festlegung in der Bauleitplanung durch eine rechtswidrige Ausnahmegenehmigung geschaffen hat.	Landkreis Friesland Zur Beurteilung gehört es auch, wie richtig von Ihnen dargelegt, die Möglichkeiten zur effektiven und unverzüglichen Deichverteidigung zu hinterfragen. Hierzu wurde die vorgelegte und antragsgegenständliche Bauplanung umfassend gewürdigt. Zufahrtswege, Lagerplätze und Einsatzbereiche von schwerem Gerät stellten einen Schwerpunkt der Prüfung dar. Trotz der geplanten Bebauung wird die Deichverteidigung aktuell und auch künftig im beplanten Bereich uneingeschränkt möglich sein. Danach geht von der geplanten Maßnahme aus Küstenschutzsicht weder eine konkrete Gefahr aus noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehendem Deichabschnitt ein besonderes Bruchrisiko zu erwarten ist. Einen Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung halte ich nicht für geboten. <u>Zur Bauleitplanung</u> Hinsichtlich der Risiken die die Stadt Varel auf Grundlage einer widerruflichen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung eingeht, wenden Sie sich bitte an die Stadt Varel. Diese Problemlage dürfte der Stadt Varel als zuständige Gebietskörperschaft im Bauleitverfahren sehr wohl bewusst sein. Wie ich Ihnen bereits mitteilte, legte mir die Stadt Varel im Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 2 NDG eine ausführliche dem Antrag zuträgliche Stellungnahme vor. Für die Deichbehörde sind die Möglichkeiten des Bescheidvollzugs insgesamt gegeben. So sind sowohl der Adressat (und auch die Rechtsnachfolge) als auch die Widerrufsbedingungen hinreichend bestimmt. Ich gehe davon aus, Ihrem Informationsbegehren angemessen nachgekommen zu sein. Eine weitere Stellungnahme halte ich daher für nicht mehr erforderlich. Selbstverständlich steht Ihnen die Prüfung und Inanspruchnahme möglicher Rechtsbehelfe frei. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag J. Meier

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wilts	In diesem Zusammenhang weise ich auf das Baugesetzbuch (BauGB) **„Zweiter Abschnitt. Entschädigung"** hin. Zudem ist in der Satzung zur 23. F-Planänderung und zum B-plan Nr. 212 A der entschädigungslose Widerrufsvorbehalt nicht aufgenommen worden. Erschwerend kommt hinzu, dass der Vorhabenträger eine GmbH & Co. KG ist, welche wahrscheinlich die **Folgekosten eines deichrechtlichen Widerrufs nicht erbringen kann** bzw. keine entsprechenden Rücklagen usw. gebildet hat.	
		Aus Immobilienanzeigen ist zu entnehmen, dass die 46 Wohnungen verkauft werden sollen ohne das im Kaufpreis die Folgekosten eines Widerrufs enthalten sind. Diese sind höher als der Kaufpreis. Die Widerrufsrisiken sollen bewusst vom Vorhabenträger (GmbH & Co.KG) auf die Käufer verlagert werden, die dadurch ins offene Messer laufen. Der Vermögensschaden der diesem Personenkreis entsteht ist sehr hoch und kann bei diesen eine Insolvenz auslösen. Ein Widerruf wird langwierige Rechtsverfahren auslösen und künftig notwendig werdenden Deichbaumaßnahmen behindern. Kann der Genehmigungsinhaber bzw. die künftigen Eigentümer die Folgekosten die durch einen Widerruf ausgelöst werden nicht erbringen, so fallen diese der öffentlichen Hand zu.	
		Auch wenn der deichrechtliche Rechtsakt nach ihrer Meinung eine Rechtverbindlichkeit erlangt hat, so steht dieser unter dem Widerrufsvorbehalt und ist zu widerrufen weil die deichgesetzlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Die Berufung auf andere erteilten Ausnahmegenehmigungen ist nicht zulässig, da es keine Gleichheit im Unrecht gibt.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1d	Wilts 27.05.2015	In Ergänzung zu meinen Einsprüchen vom 05.03.15, 09.04.15 und 08.05.15 übersende ich ihnen das o.g. Urteil zur Kenntnisnahme und Beachtung. Der im Urteil geschilderte Sachverhalt ist vergleichbar mit der o.g. Bauleitplanung der Stadt Varel. Das gleich gilt für die erteilte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung (§ 16 Abs. 2) die durch den Landkreis Friesland widerrechtlich ergangen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das angesprochene Urteil ist von der Falllage her differierter zu betrachten und nicht ungeprüft auf die Dangaster Situation zu übertragen. Wie bereits dargelegt, ist die Deichsituation im Plangebiet eine andere als die im Urteil angesprochene freie Deichlage der in Rede stehenden Stadt. Zudem wurde die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland in Abstimmung mit dem II. Oldenburgischen Deichband ausgesprochen. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die Entscheidung der Deichbehörde in Zweifel zu stellen und verbleibt bei den getroffenen Festsetzungen der Bauleitplanung. Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt.
		Anlage: Niedersächsisches OVG Urteil vom 4. Mai 2000 Az: 1 L 2995/98 siehe: http://openjur.de/u/310848.html	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	M. Westmeier Osttor 9 48324 Sendenhorst 04.05.2015	Ich bin Eigentümerin der Wohnung Am Alten Deich 2, Wohnung Nr. 16, in Varel-Dangast und erhebe gegen die o. g. Planungen Einwendungen. Meine Wohnung befindet sich am östlichen Rand des insgesamt 20 Wohneinheiten umfassenden Gebäudes und grenzt somit unmittelbar an das neue Plangebiet an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Laut vorliegendem Planentwurf ist vorgesehen, den gesamten Erschließungsverkehr für das neue Plangebiet mit ca. 46 Wohneinheiten zwischen der vorhandenen Bebauung hindurch und unmittelbar östlich neben dem Gebäude Am Alten Deich 2 vorbeizuführen. Ferner ist vorgesehen zwischen der Fahrbahntrasse und der Grundstücksgrenze Stellplätze anzulegen, während auf der gegenüberliegenden Seite der Trasse die Anlage eines Pflanzstreifens vorgesehen ist.	Die nebenstehenden Aussagen geben die Erschließungsziele für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A korrekt wieder.
		Die Realisierung dieser Planung würde zu einer erheblichen und einseitigen Belastung durch Lärm (Motorgeräusche, Türenschlagen, Lichtimmissionen etc.) und sonstige Immissionen sowohl des Objektes Am Alten Deich 2 als auch benachbarter Gebäude führen. Das gilt in besonderer Weise für meine Wohnung, deren Schlafzimmer an der Ostseite des Gebäudes liegt. Die vorgesehene Planung missachtet insofern vollkommen die schutzwürdigen Interessen der bereits vorhandenen Eigentümer.	Grundlage der Bauleitplanung waren sowohl ein immissionsschutzrechtliches Gutachten sowie eine Verkehrsuntersuchung, die im Ergebnis in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen sind. Durch das beschriebene Vorhaben (Stand Januar 2015) kommen für den 1. Abschnitt 46 Wohneinheiten mit knapp 138 Betten hinzu bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 Personen pro Einheit. Für die Annahme der Gesamtbelastung wurden neben den touristischen Verkehren auch die Lieferverkehre für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (hier Kursaal mit Nebenflächen) mit berücksichtigt. Für den 1. Abschnitt, dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A werden in Summe 114 Kfz pro Tag zugerechnet, in denen die Versorgungsverkehre bereits enthalten sind. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Vorhabens heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Diese Überschreitungen treten allerdings nur in den Spitzenzeiten der Verkehrsbelastung auf.
		Angeregt wird die Erschließung des Plangebietes durch einen östlich der derzeitigen Kurgebäude verlaufenden Erschließungsweg vorzusehen. Ferner wird angeregt, in dem an das Grundstück Am Alten Deich 2 angrenzenden Bereich den bereits vorhandenen Pflanzstreifen zu belassen und dort keine Stellplätze vorzusehen.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Eine Änderung der Erschließungssituation würde die grundlegende konzeptionelle Idee der vom Rat beschlossenen Gesamtplanung verändern. Zum optischen Schutz und Abgrenzung sieht der Investor entlang der geplanten Stellplätze eine Anpflanzung als Hecke bzw. Wand vor, was Bestandteil des Durchführungsvertrags ist.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Westmeier	Die Einleitung rechtlicher Schritte gegen die vorgesehene Planung wird ausdrücklich vorbehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Dr. Peter Beyersdorff Humenser Straße 3 26316 Varel-Dangast 02.05.2015	Ich bin Eigentümer einer Wohnung in der Humenser Str. 3 mit Erstwohnsitz. Gegen den B-Plan 212 A und die Änderungen des FNP mache ich folgende Einwände geltend:	
		1. Der Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes verstoßen gegen das Konzept des AK Dorferneuerung, deren aktives Mitglied ich, zusammen mit über 30 Dangaster Mitbürgern, drei Jahre war.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Rat hat dem Konzept des AK Dorferneuerung zugestimmt, dessen städteplanerisches Herzstück in einer fußläufigen, grünen Achse vom Nationalparkhaus bis zu einer begehbaren Buhne im Weltnaturerbe am Teehaus (jetzt Beach-Club) besteht. Für Kurpark und Kuhle wurden mehrere Gestaltungsvarianten erarbeitet. Eine Bebauung mit der damit verbundenen Versiegelung der Böden zerstört dieses Konzept grundlegend.	Die Stadt Varel hat im Zuge der hoheitlichen Aufgabe eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das Stadtgebiet herzustellen entschieden, die ursprüngliche befürworteten Konzepte im Rahmen der Dorferneuerung zugunsten anderer Ideen zur Entwicklung des Kurparkes zu verändern.
		Kurpark und Kuhle haben eine wichtige Funktion als Ruhe- und Rückzugsraum für Gäste und Bewohner. Der Mini-Golf-Platz, Spielplatz(Piratenschiff), überdachte Tischtennisplatten und die Kuhle als Bolz- und Tobeplatz gehen verloren. Bis heute spiele ich dort gerne Mini-Golf, Federball und mit meiner Frau und Freunden Fußball. Ein gleichwertiger Ersatz ist schon allein aus Platzgründen nicht möglich. Ich befürchte, dass sich sportlichen Aktivitäten jetzt in noch größerem Maße auf die Wendehammer sowie auf den dafür eigentlich nicht gedachten Spielplatz auf der Humenser Straße vor meiner Haustür verlagert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verlust der angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierung des Freiraumes kompensiert. Derzeit wird in die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball zu integrieren. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen ohne auf die nebenstehend genannten Wendehammer oder Spielplätze ausweichen zu müssen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Beyersdorff	Der erwartete Zuwachs an Gästen tut den Gästen selber nicht gut, weil sie sich mit uns Einheimischen den begrenzten Platz teilen müssen. Vor allem an den Wochenenden und in der Hauptsaison zeigt sich jetzt schon, dass der Ort bezogen auf seine Infrastruktur und Fläche zu klein ist für Dauergäste (ca. 500 000 Übernachtungen pro Jahr) Tagesgäste und Einwohner. Das zeigt sich jetzt schon an Schlangenbildung vor den Esslokalen, vor dem Quellbad und im Edeka-Laden. Durch nicht dafür vorgesehenes Parken in unserer Straße, Parksuchverkehr und dem damit verbundenen vermehrtem Lärm, ist die Belästigung jetzt schon in den kritischen Zeiten oft unerträglich. Wie soll das nur werden, wenn Dangast noch mal 600 zusätzliche Gäste aufnehmen muss?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wurde durch entsprechende Fachgutachten zum Thema Verkehr und Lärmschutz begleitet und im Ergebnis geprägt. Es wurde die Problemlage der Ortschaft aufgezeigt und mit verbessernden Maßnahmevorschlägen ergänzt. Es hat sich zudem gezeigt, dass die vorhandenen Belastungen bereits heute bestehen und im überwiegenden Anteil durch eine kurze zeitliche Spanne der Hauptferien in Niedersachsen und NRW sowie an den Wochenenden an schönen Sommertagen durch die Tagesgäste ergeben. Für diese Sondersituationen wurden gutachterlich einige verbessernde Maßnahmen als Optionen aufgezeigt. Das Vorhaben selbst wurde ergänzend betrachtet und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Situation.
		2. Der Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes führen zu einer unverantwortlich hohen Tourismusintensität.	Das Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen gerade für die Dauergäste sowie das Dauerwohnen. Ob diese Zunahme der Tourismusintensität eine unverantwortliche darstellt, ist nicht im Zuge dieser Bauleitplanung zu entscheiden. Vielmehr ist es politischer Wille den Sektor des Ferienwohnens/Dauerwohnens zu bedienen und entsprechende Flächen bereitzustellen. Insbesondere wird auch darauf verwiesen, dass die geplanten Ferienwohnungen zusätzliche Marktsegmente bedienen sollen.
		Im Kommentar zum Flächennutzungsplan 2006 steht bezüglich der Tourismusintensität (Verhältnis Gästeübernachtungen zu Einwohnerzahl): „Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen …	Der Hinweis zu den Aussagen des Flächennutzungsplanes 2006 wird zur Kenntnis genommen. Dennoch ist der Rat der Stadt Varel der Ansicht, dass die geplante Entwicklung in Dangast positiv zur Positionierung des Nordseebades Dangast beiträgt.
		Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung sowie eine Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen" (S. 111). Dem ist nichts hinzuzufügen.	Dem Hinweis wird durch die Bereitstellung von hochwertigen Einrichtungen in Ergänzung am Standort des Kursaals entsprochen. Die Stadt Varel kann die privaten Vermieter nicht zu einer Modernisierung verpflichten, da dies einen Eingriff in die Privatsphäre wär. Jedem Vermieter obliegt es sein Eigentum in eigener Regie zu bewirtschaften und den Gegebenheiten der Mieter und Feriengäste anzupassen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Beyersdorff	Prof. Enno Schmoll stellt in seinem Gutachten vom 2.6.2013 fest, dass die Tourismusintensität bereits jetzt sehr hoch ist und Dangast zu den tourismusintensivsten Orten an der niedersächsischen Küste zählt (S. 5). Dangast wird diesbezüglich nur übertroffen von den Inseln, welche allerdings dem Gast unendlich lange Strände bieten - im Gegensatz dazu hat Dangast nur einen 1.8 km langen Strandabschnitt. Der Zuwachs von 600 Gästebetten ist weder mit den durch die Halbinsellage bedingten natürlichen Begrenzungen noch mit der vorhandenen touristischen und verkehrlichen Infrastruktur vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gesamtkonzept zum Vorhaben wurde sehr wohl unter Berücksichtigung der räumlichen Situation aufgestellt. Gerade die strandnahe Lage bietet Raum für qualitativen Ferienwohn- und Dauerwohnraum. Darüber hinaus sind das gesamte Vareler Stadtgebiet und Teile der umliegenden Region als touristisch nutzbarer Raum einzustufen. Das unterscheidet Dangast von den Inseln.
		3. Dangast liegt gemäß Karten vom NLWKN vom 24.2. 2012 im Gebiet eines signifikanten Hochwasserrisikos.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Umso unverständlicher ist es, dass die geplanten Gebäude bis zu 30 m in die Deichschutzzone platziert werden. Es handelt sich im Gebiet des B-Planes Deichhörn Nord um einen prekären Deichabschnitt, weil mit dem Deichdreieck WNP/Quellbad eine Poldersituation gegeben ist. Zudem bilden Schutz- und Hauptdeich einen offenen Trichter in Hauptwindrichtung (NW). Meine persönliche Betroffenheit gründet sich auf meine Wohnlage eines bei Deichbruch betroffenen Überschwemmungsgebietes.	Die fünf geplanten Baukörper befinden sich zum Teil innerhalb der landseitigen Deichschutzzone, von der aus aufgrund der gegebenen topografischen Besonderheiten in der deichbaurechtlichen Genehmigung abgewichen wurde. Zum einen ist die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie zur Wahrung des Küstenschutzes gewährleistet; die bestehende Höhenlage des Kukshörner Weges ermöglicht gerade im dahinterliegenden landseitigen Bereich keine klassischen deichbaulichen Maßnahmen zur Erhöhung der Hauptdeichlinie. Zum anderen wird die Gefahr von Sturmfluten durch die Einschränkung dieser Deichschutzzone nicht gesehen, da die Lage des Vorhabens sich in dem Bereich des Kukshörner Weges erstreckt, der aufgrund der Höhenlage ohnehin dem Hauptdeich zugeordnet wird und zudem eine 20 m Abstandslinie, wie seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes gefordert, eingehalten wird. Gemäß der Genehmigungslage werden die Belange des Küstenschutzes nicht beeinträchtigt.
		4. Der Ratsbeschluss vom 28.11.2013 wie auch das Eckwertepapier sieht städtebauliche Rahmenbedingungen vor.	Die nebenstehenden Hinweise geben die Ziele des Eckwertepapiers wieder.
		a) „Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben." b) „Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen."	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Beyersdorff	Zu a): Inwiefern besteht in Dangast ein historischer als auch aktueller Bezug zu schleswig-holsteinischen Kapitänshäusern? Durch die Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche verliert Dangast seinen dörflichen Charakter gänzlich und entwickelt sich städteplanerisch im wahrsten Sinne des Wortes zu einem städtisch geprägten Siedlungsgebiet.	Das Gesamtvorhaben wurde unter starker Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten entwickelt. Die architektonischen Besonderheiten des Vorhabens sind Ergebnis einer Ausschreibung und politischer Wille der Stadt Varel. Die angesprochene dörfliche Struktur des Ortes Dangast ist heute durch bestehende Baukörper nicht mehr im klassischen Sinne vorhanden. Die Neubebauung des Gesamtvorhabens berücksichtigt durch eine kleinteilige Weiterentwicklung im südlichen Bereich die bestehenden Strukturen. In Ergänzung hierzu werden die strandnahen Deichlagen wie im Bestand auch für eine dichtere Bebauung genutzt.
		Zu b): Auch die 3 ½-Geschossigkeit der geplante Gebäude trägt zur „Verstädterung" von Dangast bei. Bisher wurden zu 99 % nur maximal 2 Geschosse zugelassen. Ich empfinde die Zugeständnisse an die private Renditeerwartung der Investoren und Immobilienhändler auf Kosten des Dorfbildes, wie auch der Deichsicherheit und somit gegen die Interessen der Allgemeinheit unerträglich, eines demokratischen Selbstverständnisses nicht konform. Was sind eigentlich Ratsbeschlüsse mit Vorgaben für die Gestaltung in Varel wert, wenn sie nicht eingehalten werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Maßgeblich für die städtebaulich wirksamen Strukturen sind neben einer Geschossigkeit vor allem die Gesamtgebäudehöhen, die bereits heute im deichnahen Bereich die in Rede stehenden Höhen erreichen. In dem dem Vorhaben zugrunde liegenden Eckwertepapier sind Gebäudehöhen von durchgängig 11,0 m für den gesamten Planungsraum, auch für die Bereiche südlich der Straße Am alten Deich, vorgegeben gewesen. Somit geht die vorliegende Planung konform mit den politischen Beschlüssen.
		Meine persönliche Betroffenheit gegen die Bebauung von Kurpark und Kuhle resultiert daraus, dass ich meinen Wohnort nach Dangast verlegt habe, weil mir sein dörflich-beschaulicher Charakter gefiel. Dafür habe ich mich vielfältig in unserer Dorfgemeinschaft eingebracht, u. a. auch in der kontinuierlichen Mitarbeit in der Dorferneuerung, Übernahme von Patenschaften einer Hecke am Spielplatz Humenser Straße, regelmäßige Teilnahme am „Dorfputz", Veranstaltung eines offenen Singkreises am Strand mit Gästen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bitte bedenken Sie noch einmal die Argumente und folgen Sie der weisen politischen Maxime, nur das zu beschließen, was im Zweifelsfall wieder rückgängig gemacht werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Gabi Beyersdorff Humenser Straße 3 26316 Varel-Dangast 01.05.2015	Ich, Gabi Beyersdorff, erhebe Einspruch gegen die oben genannte Flächennutzungsplanänderung sowie das oben benannte Bauvorhaben mit folgenden Begründungen:	
		Eine Bebauung des auf 6,5 Hektar gekauften Landes - bis dahin das Gemeineigentum der Bürgerinnen Varels - durch 2 private Investoren ist für mich nicht hinnehmbar, da mit großen Einschränkungen für mein Leben hier in Dangast verbunden. Das erschreckende und skandalöse Ausmaß der Verbauung von jetziger Grünfläche ist auf den Hochglanz-Verkaufsprospekten des Immobilienhändlers zu sehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		1. Circa ¼ des Ortes wird auf dem Reißbrett neu konstruiert und umgestaltet. Dies macht das Dorf Dangast unkenntlich. Von den nunmehr 2 Immobilienhändlern wird im Gebaren einer Kleinstadtansiedlung in die Dorfgemeinschaft und somit auch in mein Leben wesentlich eingegriffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2. Der Flächennutzungsplan weist eine Bebauung von 6,5 Hektar aus. Obgleich die gesamte Bebauung dieser Fläche vorgesehen ist, werden 4 gestückelte Bebauungspläne vorgelegt.	Die Stadt Varel stellt diese Bauleitplanung mit der Maßgabe auf, dass die konzeptionelle Idee des Gesamtvorhabens bereits in der frühen Entwicklungsphase allen Bürgern und Bürgerinnen zur Kenntnis gebracht wurde und diese stetig an der Weiterentwicklung beteiligt gewesen sind und noch werden. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 a begonnene schrittweise Entwicklung der Flächen erfolgt gemäß den vorgestellten Zielen und in definierten und abgestimmten Bauabschnitten. Diese Vorgehensweise ist bei umfangreichen städtebaulichen Projekten üblich und fachgerecht. Die maßgeblichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Verkehr, Lärm, Kompensation) wurden betrachtet und jederzeit dargelegt. Somit kann nicht von einer „gestückelten“ Planung gesprochen werden, sondern von einer ersten Realisierung bzw. 1. Bauabschnitt eines Gesamtvorhabens.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Gabi Beyersdorff	Ich fordere deshalb, den Bebauungsplan auf das Gesamtvorhaben auszulegen. Somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht mehr zu umgehen.	Der Anregung wird unter Berücksichtigung der vorgemachten Aussagen zum Gesamtvorhaben nicht entsprochen. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt, wie durch die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vorgegeben, im Rahmen einer vollumfänglichen Umweltprüfung. Die Prüfinhalte sind durch die Maßgaben des Baugesetzbuchs bestimmt, insbesondere durch § 2 Abs. 4, § 2a, § 4c BauGB und die Anlage 1. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und somit Bestandteil der Planunterlagen. Eine Umgehung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt vorliegend nicht, insbesondere hat die Stadt Varel keinen Ermessensspielraum, im Bebauungsplanverfahren anstelle der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Zudem wären die Umweltbelange in dem hypothetischen Fall, dass ein Bebauungsplan für das Gesamtvorhaben aufgestellt würde, ebenfalls im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Varel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A gerade nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellt und somit auch nicht von der Umweltprüfung absieht.
		3. Die **einzige** Ruhe- und Rückzugszone des Ortes, vor allem an den Wochenenden und in der Hauptsaison, wird zubetoniert. Unser Kurpark und insbesondere die Bebauung der „Kuhle" ist ein gravierender Eingriff in die bisherige Dorfstruktur und in das Dorf leben. Der Verlust der Kuhle wäre für mich unersetzbar. Dangast braucht dieses Kleinod, diese Begegnungsmöglichkeit und Stätte des freien Tuns und Seins. Sie ist von höchstem Gebrauchswert für uns Dorfbewohner, aber auch für unsere Dorfbesucher und Dorfgäste, u.a. auch für die vielen Hundehalterinnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Es handelt sich beim Kurpark nicht um die einzige Ruhe- und Erholungszone des Ortes. Dangast ist umgeben von einer weitläufigen Landschaft, die durch einen öffentlich zugänglichen Strand ergänzt wird. Der Stadt Varel war es besonders wichtig, eine öffentliche Zugänglichkeit und Querung des Plangebietes aufrecht zu erhalten. Die bestehenden Wegebeziehungen werden planerisch beibehalten. Für den angesprochenen Verlust der Freiraumfunktionen werden im Zuge der Entwicklung zum Seekurpark in der Nähe zum Plangebiet alternative Freiraumnutzungen am Strand bereitgestellt.
		4. Ein Spaziergang durch den Ort würde nach Verbauung des Kurparkes nur noch über begrenzte Wege und Zufahrtswege führen, immer nur durch Ferienwohngebiete (wovon Dangast wahrlich schon ausreichend viele hat).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Realisierung des Planvorhabens ist die Durchführung von Spaziergängen durch den Ort nicht eingeschränkt, sondern verändert.
		Verbotsschilder kennzeichnen schon jetzt den Ort und werden zur Regelung neuen Eigentums zunehmen. Weitere „Ordnungshüter" zur Einhaltung dieser Setzungen sind zu befürchten (mit Schauern denke ich an die Atmosphäre in Bensersiel).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Gabi Beyersdorff	Ob für Hunde, Fahrradfahrer, für Alle und Jeden der Durchgang überhaupt erlaubt sein wird, ist nach den jüngsten Ereignissen längst nicht mehr als selbstverständlich anzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Stadt Varel hat insbesondere die öffentliche Durchgängigkeit des Gesamtvorhabens als zu berücksichtigendes Planungsziel formuliert. Mit Festsetzungen von öffentlichen Fuß- und Radwegen sowie Regelungen im jeweils zugehörigen Durchführungsvertrag wird die allgemeine Durchgängigkeit des gesamten Gebietes gewährleistet.
		Immer aber wird es für mich und viele, welche ich gesprochen habe, nur das Erleben eines gerade mal erlaubten, uninteressanten Durchganges vorbei an Gebäuden sein. Das Gefühl eines Spazierganges in Unbeschwertheit, Kontemplation und Ruhe kann sich dann nicht mehr einstellen. Dies empfinde ich als einen unermesslichen Verlust für mich und meine Lebensbedürfnisse.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die geplante Anlage des Seekurparks und die weitläufige Landschaft rund um Dangast verwiesen
		5. Durch den Bau von neuen Häusern mit 600 Betten wird die Ruhe des ehemals KURORT zu nennenden Dangasts durch An- und Abfahrten weiter angegriffen. Die Suche nach freien Parkplätzen in allen Teilen des Dorfes, erinnert schon heute an kleinstädtische Hektik und Umtriebigkeit.	Der Status eines Kurortes wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Die nebenstehend angeführten Belastungen des Kurortes durch die Verkehrsaktivitäten entstehen gerade zu Spitzenzeiten, in denen der Kurort Dangast von der Bevölkerung und externen Besuchern zur Erholung aufgesucht wird. Die Bauleitplanung hat durch ergänzende Gutachten die grundsätzliche Verträglichkeit des 600 Betten umfassenden Gesamtvorhabens nachgewiesen und zur Verbesserung der Situationen an Spitzentagen einige Maßnahmen der politischen Diskussion unterbreitet.
		Nachtrag	
		Dangast, mit seiner künstlerischen Ausrichtung und seinem besonderen Flair würde **wissentlich und planmäßig** zerstört und dem üblichen Tourismusbetrieb preisgegeben.	Der Nachtrag wird zur Kenntnis genommen.
		Dafür trügen die Entscheidungsträger des Rates von Varel die Verantwortung. Diese hätten sie auch lange über ihre Amtszeit hinaus. Die **Neu-Bebauung im großen Maßstab** würde Dangast und damit das Zusammenleben in unserem Dorf für immer beschädigen. Dangast wird dann uninteressant und gesichtslos, es gerät dann aus den Fugen, es kommt dann aus der Balance.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem politisch beschlossenen Willen der Schaffung von attraktivem Ferienwohnraum und der Berücksichtigung von Raum für das Dauerwohnen besteht die Chance einer Identifikation mit dem Ort und der Ausbildung eines sozialen Gemeinschaftslebens. Das ist explizit formulierter Planungswille der Stadt Varel sowie des Vorhabenträgers gewesen.
		Ein Dorf und seine Bewohner ist ein lebendiger, gewachsener Organismus, der, gemäß der Systemtheorie, in all seinen Teilen einen Zusammenhang mit seinem Ganzen gebildet hat. Ändert sich ein großer Teil des Ganzen **unorganisch,** führt dies zur Zerstörung des Ganzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Gabi Beyersdorff	**Damit dies verhindert wird, bitte ich die Ratsmitglieder dem Bebauungsplan 212 A und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zuzustimmen.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel schließt sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte der Argumentation der Einwenderin nicht an und wird die Planung der weiteren politischen Beratung zuführen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Dr. Volker Schäfer Danksteder Straße 17 26316 Dangast 07.05.2015	Begründung: Ich bin Besitzer des o. a. Hauses in Dangast und sehe mich in meinen sozialen Beziehungen durch die geplanten Durchführungen erheblich behindert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir haben 4 entfernt wohnende Kinder mit - bisher - 7 männlichen Enkeln. Für diese Schar bietet unser Haus in fast allen Ferienmonaten Treffpunkt und Zusammenhalt. Neben Haus, Garten und öffentlichem Strand ist es besonders der Bolzplatz in der „Kuhle", der Gelegenheit zu notwendigem motorischen Ausleben bietet. Dieses Areal soll gem. den Bauleitplänen bebaut werden, eine Kompensationsfläche, die dem Anspruch eines „Bolzplatzes" genügen könnte, ist m. E. nicht vorgesehen.	In den Planungen zur Gestaltung des neuen Kurparks unter dem Arbeitstitel "Seekurpark" ist geplant, auch Flächen für sportliche Angebote wie Beachvolleyball und Handball / Fußball zu integrieren. Die Tore am bisherigen Standort Bolzplatz in der Sandkuhle werden künftig auf freien Flächen direkt am Strand aufgebaut, so dass dort eine vollständige Kompensation der Funktion des bisherigen Bolzplatzes stattfinden kann. Weiterhin verfügt Dangast über umfangreiche landschaftlich reizvolle Flächen sowohl im Binnenland als einen allgemein zugänglichen und kostenfreien Strand.
		Ich habe die Befürchtung, dass meine Attraktion als Gastgeber meiner Enkel beschädigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Dirk Janßen Bordumer Straße 5 26316 Dangast 07.05.2015	Ich habe Angst, wenn die o. a. Pläne umgesetzt werden und mache folgende Einwände geltend:	
		Bedeutung des Kurparks für den Menschen Der Kurpark ist für mich ein Rückzugsgebiet, wenn es in Dangast mal hektisch wird, d. h. wenn die Urlauber und Tagesgäste zu Hauf erscheinen. Dieses Rückzugsgebiet soll verschwinden und zusätzlich sollen noch mehr Urlauber und Bürger kommen. Das Stillgewässer spielt als einziges Stillgewässer in Dangast eine herausragende Rolle mit seinen besonders geschützten Pflanzen und Tieren.	Der Hinweis zum Kurpark wird zur Kenntnis genommen. In den Planungen zu einem neuen Kurpark werden die entsprechenden Ruhezonen berücksichtigt; weiterhin verfügt Dangast über umfangreiche landschaftlich reizvolle Flächen sowohl im Binnenland als einen allgemein zugänglichen und kostenfreien Strand. Das Stillgewässer ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Die besonderen Wertigkeiten der Biotopstrukturen und Tiervorkommen wurden bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur 23. FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt. Inwieweit das Stillgewässer bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Tier- und Pflanzenwelt vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Im Hinblick auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ist folgendes festzuhalten. Aufgrund weiterer noch durchzuführender Altlastenuntersuchungen wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Straße „Am Alten Deich“ vorerst von der Beschlussfassung zurückgestellt. Hiervon betroffen sind die nebenstehend angesprochenen Bereiche der Sandkuhle.
		Verkehrsanbindung Solange die Anbindung Dangasts an das Straßennetz nicht gelöst wird, ist die touristische Kapazität Dangasts erschöpft. Die einzige Zufahrtsstraße nach Dangast ist ein Flaschenhals, der zuallererst beseitigt werden muss, wenn Dangast weiterentwickelt werden soll.	Das begleitende Verkehrsgutachten hat die neuralgischen Punkte im Ort aufgezeigt. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	**Lärmschutz** Die in Dangast jetzt schon festgestellten erheblichen Verkehrslärmbelästigungen werden durch weitere Bebauung nur noch verstärkt.	Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung zur Lärmbelastung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert das Verkehrsgeschehen störungsfrei Das Vorhabengebiet insgesamt mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III. zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße „Auf der Gast“ mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Das schalltechnische Gutachten hat unter Darlegung von organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den Bereich der Umgestaltung des Kursaals wie auch unter der Maßgabe von textlichen Festsetzungen die Verträglichkeit dieses touristischen Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lärmminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Der Baulärm während der Bauphase wird gar nicht berücksichtigt. Wenn besonders geschützte Tiere erst einmal vergrault sind, kommen sie nicht wieder.	Nach den durchgeführten faunistischen Erhebungen wird der Bereich des Kurparks vorwiegend von siedlungstoleranten Tierarten besiedelt. Diese weisen eine vergleichsweise hohe Toleranz gegenüber Störwirkungen auf. Kleinräumige Meidungen während der Bauphase sind möglich, sie werden jedoch nicht dauerhaft auftreten. Auch die Errichtung der umliegenden baulichen Strukturen hat offensichtlich nicht zu einer dauerhaften Meidung geführt. Als einzige Art mit einer höheren Störanfälligkeit bzw. Lärmempfindlichkeit wird die Waldohreule eingestuft, die mit einem Brutpaar im Bereich des Minigolfplatzes vertreten ist. Hier wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplan-Verfahrens detailliert zu prüfen sein, welche Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet werden und welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich sind. Dabei sind insbesondere auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Diesbezügliche Hinweise sind in Kap. 1.3 des Umweltberichtes bereits im Rahmen der FNP-Änderung dargelegt. Im Hinblick auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ist folgendes festzuhalten. Aufgrund weiterer noch durchzuführender Altlastenuntersuchungen wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Straße „Am Alten Deich“ vorerst von der Beschlussfassung zurückgestellt. Hiervon betroffen sind die nebenstehend angesprochenen Bereiche der Sandkuhle.
		Die Dangaster Bürger werden bei schönem Wetter mit Lärm schon genug gestresst.	
		Verkehrsinfarkt - Notfallrettung - Brandschutz Die Ursache (Linksabbieger an der Ampel) der regelmäßigen Verkehrsinfarkte wurde erkannt, aber kann nicht so - wie beschrieben - beseitigt werden. Dass eine rechnerische Bewertung dieses Problems nicht möglich ist, bedeutet nicht, dass das Problem des Verkehrsinfarktes nicht mehr vorhanden ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens prüft die Stadt Varel derzeit die Realisierungsmöglichkeiten der vorgeschlagenen Maßnahmen.
		Es wurde richtig erkannt, dass die Verkehrsprobleme schon lange hätten beregelt werden sollen, aber dieses massive Problem wird seit Jahrzehnten ignoriert. Die Idee einen Linksabbiegerstreifen einzurichten, würde bedeuten, dass die ortsprägende Allee abgeholzt werden müsste. Das kann nicht ernst gemeint sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Kurzum, der Verkehr wird noch mehr zunehmen, wenn der Kurpark bebaut würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit Hinweis auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens bestätigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Ich habe Angst, dass Rettungskräfte nicht rechtzeitig (15 Min. lt. Gesetz) nach Dangast ein-und-/ oder ausfahren können, wenn ich sie am nötigsten brauche. Ich habe auch Angst, dass im Brandfall wohl das Haus abgebrannt ist, bis adäquate Löschmittel vor Ort sind.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Parkplatznot Es wird jetzt schon auf landwirtschaftlichen Flächen geparkt, weil der Parkraum vorne und hinten nicht ausreicht. Dieses wird sich mit mehr Unterkünften noch verschärfen.	Der seitens der Bauordnung geforderte Stellplatzschlüssel wird durch das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfüllt.
		Entnervte Parkplatzsucher rasen jetzt schon durch die Spielstraße, in der ich wohne und parken dort wie im wilden Westen. Die mehrmals angerufene Polizei weigert sich herzukommen, weil sie die Misere kennt und mir sagt, ich solle mich an die Stadt Varel wenden. Von dort kommt aber auch nichts. Ich fühle mich allein gelassen und nicht wie in einem Rechtsstaat.	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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Auch dieses Problem ist seit langem bekannt und wird sich noch verschärfen.	
		Sturmflutgefahr Durch Nichteinhaltung der aus Deichschutzgründen vorhandenen Bauverbotszone wird das Sturmflutrisiko wissentlich erhöht. 1962 ist das Wasser beim Kukshörner Weg über den Deich gelaufen und die Störtebekerstraße wurde überflutet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Begründung: Die Prüfung der deichrechtlichen Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde.
		Der Hauptdeich ist insbesondere im südlichen Jadebusen von Dangast bis Hobenbrake in Stadland nicht bestickgemäß hergestellt. Die Erhöhung und Verstärkung des Hauptdeichs in diesem Bereich ist daher im „Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/Bremen" schon verankert.	Grundlage dieser Genehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereiche grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone auf 20 m abgewichen.
		Deichrecht hat seit Urzeiten oberste Priorität bei uns an der Küste gehabt. Gerade im Hinblick auf den steigenden Meeresspiegel durch den Klimawandel fühle ich mich sehr bedroht.	Inwiefern ein zukünftiger Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.
	Hinweise betreffen die FNP-Änderung	**Altlasten** Potentielle Grundwassergefahr wird bescheinigt. Es wurden Mengen an krebserregenden Stoffen gefunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Die angesprochenen Altlastenfunde betreffen ausschließlich die Lagen südlich der Straße „Am Alten Deich“. Gemäß einiger Hinweise von Vareler Bürger hat die Stadt Varel ergänzende Bodenuntersuchungen beauftragt, die in einem ersten Ergebnis an 4 Stellen im westlichen Böschungsbereich der ehemaligen Sandkuhle Fremdstoffe im Boden nachgewiesen haben.
		Unter Beachtung sämtlicher Sicherheitsvorkehrungen sollte die Abfallablagerung entweder hermetisch eingekapselt werden oder komplett abgetragen.	Die chemische Analyse der entnommenen Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten bei den Schwermetall-Gehalten, jedoch an einem Probeentnahmepunkt erhöhte Werte bei dem organischen Parameter EOX (Extrahierbare organisch gebundene Halogene). Hier besteht die Gefahr möglicher Schadstoffeinträge in das Grundwasser.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Ich habe Angst um meine Gesundheit, wenn an diesem „Pulverfass" - egal wie - gerührt wird.	Seitens des Gutachters wurden vertiefende Untersuchungen des Grundwassers empfohlen, um festzustellen, ob tatsächlich Einträge von PCB oder PAK in das Grundwasser stattfinden. Diese Untersuchungen werden aktuell durchgeführt. Zudem wurde im Zuge des Auslegungsverfahrens eine weitere potentielle Einlagerungsstelle im Bereich des Minigolfplatzes gemeldet. Um diesem weiteren Verdachtsmoment sach- und fachgerecht nachgehen zu können, werden die Bodenuntersuchungen um diese Meldung hin erweitert. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Beschlussfassung zurückgestellt.
		Lurche Besondere Bedeutung hat der Kurpark für die Amphibien, denn es ist das einzige Laichgewässer in der Umgebung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es handelt sich um ein Amphibienvorkommen von landesweiter Bedeutung. Grasfrösche in mittlerer und Erdkröten in großer Bestandsgröße nutzen den Teich als Laichgewässer. Eine Überplanung des Gewässers samt Randbereiche hätte enorm negative Auswirkung auf die Population beider Lurcharten, eine Reproduktionsmöglichkeit ohne Gewässer gibt es nicht. Die Überplanung angrenzender gehölzgeprägter Strukturen im näheren Umfeld hätte zudem negative Auswirkungen auf die Übersommerungs- und Überwinterungshabitate der Lurche.	Das Stillgewässer und die randlichen Gehölzstrukturen sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A nicht betroffen. Die besonderen Wertigkeiten der Biotopstrukturen (Stillgewässer und umliegende Gehölzstrukturen) und Amphibienvorkommen wurden jedoch bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt. Inwieweit das Stillgewässer und die randlichen Gehölzstrukturen bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden können und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Amphibienvorkommen vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Beschlussfassung zurückgestellt.
		Diese sehr augenfällige Bedeutung des Teiches im Kurpark scheint so gewichtig zu sein, dass jemand Unbekanntes aktuell den Teich anscheinend vergiftet hat (das habe ich übrigens schon seit längerem befürchtet). Nach dem sehr guten Laichgeschäft im Frühjahr 2015 sind nun kaum noch Laichschnüre zu sehen. Hunde von Bekannten trinken aktuell nicht mehr von dem Wasser, was sie bislang getan haben. Da muss man Angst haben, was die Täter noch alles machen, um ihre lukrativen Geschäfte durchzuboxen.	Die Stadt Varel hat den Hinweis auf eine mögliche Vergiftung des Teichs an die zuständige Polizeidienststelle weitergeleitet. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es zum natürlichen Entwicklungszyklus der Amphibien gehört, dass sich aus den Laichschnüren Kaulquappen entwickeln und die Laichschnüre dann nicht mehr vorhanden sind.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	**Wildbienen und Grabwespen** Im Bereich des Kurparks, konnten 46 Wildbienen- und 26 Grabwespenarten nachgewiesen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung sind entsprechende Ausführungen bereits enthalten. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A war allerdings nur von untergeordneter Bedeutung für Wildbienen- und Grabwespenarten. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Beschlussfassung zurückgestellt.
		• 3 nachgewiesene Wildbienenarten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Wildbienen Deutschlands. • 1 Grabwespenart ist auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Grabwespen Deutschlands aufgeführt. • 1 Art, die Seidenbiene ist als „extrem selten" gelistet. Zudem ist Deutschland laut der offiziellen Rote-Liste Bewertungskategorie „Verantwortung" für die Art „in hohem Maße verantwortlich".	Die bestehenden Wertigkeiten der Tiervorkommen wurden bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt. Inwieweit die Lebensraumeignung für Grabwespen und Wildbienen bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann und inwieweit Beeinträchtigungen vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Im Hinblick auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ist folgendes festzuhalten. Aufgrund weiterer noch durchzuführender Altlastenuntersuchungen wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Straße „Am Alten Deich“ vorerst von der Beschlussfassung zurückgestellt. Hiervon betroffen sind die nebenstehend angesprochenen Bereiche der Sandkuhle.
		Die Kartierung dieser Arten unterstützt mein Gefühl und mein Wissen, was für ein biologisches Kleinod der Kurpark ist.	
		Fledermäuse Dangast ist ein Fledermausparadies, dies kann jede/r an warmen Abenden beobachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Von den sicher nachgewiesenen sieben Arten sind fünf Arten auf der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland gelistet.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Entgegen meiner persönlichen Beobachtungen soll der Kurpark keine fledermausbezogene Bedeutung haben. Auf den Plänen ist schön zu sehen, wie in ganz Dangast Fledermäuse jagen und balzen, nur der Kurpark wird von den Fledermäusen gemieden? Wer kann das denn glauben? Das widerspricht allen Erfahrungen, die jedermann bei abendlichen Spaziergängen im Kurpark machen kann.	Die Bedeutung des Kurparks und der Sandkuhle wurde systematisch durch anerkannte Fachgutachter erfasst. Eine Meidung des Kurparks wurde dabei ebenso wenig festgestellt wie eine bevorzugte Nutzung. Auch Quartiere wurden hier nicht vorgefunden – vorbehaltlich einer in 2015 vorgesehenen Überprüfung des Gebäudebestandes. Wie bereits im Umweltbericht dargelegt ist, wurde im Plangebiet die Breitflügelfledermaus als häufigste Art nachgewiesen, zudem traten vereinzelt Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus im Plangebiet anzutreffen. Ein Widerspruch zu den vom Einwender benannten Erfahrungen ist damit nicht erkennbar. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse lässt sich allerdings aus den Befunden ebenfalls nicht ableiten.
		Ich muss davon ausgehen, dass gerade aufgrund der Relevanz* von Fledermausvorkommen diese hier wegdefiniert werden. Ich kann dieses Gutachten daher nicht ernst nehmen.	Die Stadt Varel sieht keine begründeten Zweifel an den fachgutachterlichen Untersuchungsergebnissen gegeben. Auch seitens der Fachbehörde wurden keine Zweifel geltend gemacht (Stellungnahmen Landkreis Friesland vom 27.02.2015 und 19.05.2015).
		*siehe Fledermausthematik bez. Südzentrale in Wilhelmshaven	
		Vögel/Eulen Wie im Gutachten festgestellt wird, kann der Kurpark nicht getrennt vom Umfeld betrachtet werden. Auch ist der Bereich als Nahrungsraum und Rückzugsgebiet zu betrachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das Gutachten ist leider recht unvollständig, folgende Arten fehlen u.a.: Schleiereule, Waldkauz, Grünspecht und Schwarzspecht, Schwanzmeise, Kleiber, Haussperling, Feldsperling.	Das Gutachten stellt die Ergebnisse systematischer Erhebungen durch Fachgutachter dar. Bei den durchgeführten sechs Erhebungen im Zeitraum 04.03 – 13.06.2014 wurden die seitens des Einwenders benannten Arten nicht im Untersuchungsgebiet festgestellt. Eine Unvollständigkeit des Gutachtens, welches ja die Untersuchungsergebnisse dokumentiert, lässt sich hieraus nicht ableiten. Auch seitens der Fachbehörde wurden keine Zweifel geltend gemacht (Stellungnahmen Landkreis Friesland vom 27.02.2015 und 19.05.2015). Auch sind die Angaben des Einwenders nicht hinreichend substantiiert, um als Abwägungsgrundlage Eingang in die Planung finden zu können. Hierzu wären nähere Angaben dazu erforderlich, durch wen die genannten Arten wann, wo und wie oft festgestellt wurden bzw. ob es sich nach den gängigen fachlichen Standards um Brutnachweise, Brutverdachte, Brutzeitfeststellungen oder sonstige Beobachtungen handelt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Gerade der Eulenbestand in Dangast ist sehr hoch und der Kurpark spielt als Jagdraum eine sehr wichtige Rolle dabei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A werden nur in sehr begrenztem Umfang Freiflächen überplant, ein besonderes Konfliktpotenzial ist hier nicht ersichtlich. Die Funktionen der Freiflächen des Kurparks als Nahrungshabitat wurden in Bezug auf das festgestellte Vorkommen der Waldohreule bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Die Verluste von Nahrungsräumen der Waldohreule (und ggf. weiterer Eulenvögel) sind auf Ebene der Bebauungsplanung jeweils im Detail zu prüfen und einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zuzuführen. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Beschlussfassung zurückgestellt.
		Die im Gutachten geforderten geeigneten Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung von Gehölzbeständen) machen nur in der Nähe des Kurparks Sinn, ich wüsste allerdings nicht, wo dafür Flächen in der Nähe zur Verfügung stehen.	Angaben zu den vorgesehenen Kompensationsflächen und –maßnahmen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A sind in den Planunterlagen enthalten. Vorgesehen sind u.a. auch Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Für die weiteren Bauabschnitte sind Angaben zur Lage der jeweils vorgesehenen Kompensationsflächen im Rahmen der dortigen Bebauungspläne aufzuzeigen. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Beschlussfassung zurückgestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Dirk Janßen	Aus mehreren Gründen ist lt. Gutachten eine konkrete Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Brutvögel nicht möglich. Ich hoffe, dass insbesondere die einmalige Eulenpopulation in Dangast erhalten bleibt und nicht zerstört wird.	Die im Gutachten enthaltene Beurteilung der Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Brutvogel-Vorkommen wird im Rahmen der Bebauungsplanung fortgeschrieben und konkretisiert. Die entsprechenden Angaben sind für den ersten Bauabschnitt im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A enthalten. Durch diese Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der festgestellten Eulenvorkommen vorbereitet. Bei Umsetzung der Planung für die Sandkuhle ist von Verlusten von Nahrungsflächen, ggf. auch des Brutplatzes der Waldohreule auszugehen. Diese nachteiligen Auswirkungen werden auf Ebene der künftigen Bebauungspläne einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zugeführt. Auch die Maßgaben des besonderen Artenschutzes zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang und zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Populationen geschützter Arten sind hierbei zu berücksichtigen (vgl. Kap. 1.3 des Umweltberichtes). Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Beschlussfassung zurückgestellt.
		Ich fühle mich von der Stadt Varel und insbesondere von den Ratsfrauen und Ratsherren mit meinen Ängsten und Bedenken im Stich gelassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der Altlastenverdachtsmeldungen aus der Öffentlichkeit zeigt. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch Planung einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange zu. Der Fund und die Bestätigung eines Altlastenverdachtsmomentes führt nicht automatisch zum Stopp einer Planung, es sind mögliche Lösungsvarianten zur Konfliktbewältigung aufzuzeigen und zu bewertet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Günter Lieverscheidt Humenser Straße 3 26316 Dangast 05.05.2015	Hiermit erhebe ich gegen die Festsetzungen des BP Nr. 212 A Einspruch. Begründung:	
		Zur Seeseite der gepl. Bebauung ist eine Baulinie festgeschrieben, d. h.: Auf dieser Grenze muss gebaut werden!	Der Hinweis ist richtig.
		Ein Vor- oder Zurücksetzen der gepl. Baukörper ist unzulässig.	Der Hinweis ist richtig.
		Bei Einhaltung dieser Festsetzung ragen die Gebäude nicht unerheblich (max. ca. 30 m) in die Deichschutzzone ein = volle Gebäudetiefe. Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine geringfügige Überschreitung zulässig.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Gemäß der vorliegenden Bauleitplanung ragen 3 Gebäude vollständig und zwei mit einem geringen Anteil in die Deichschutzzone hinein. Die Stadt Varel trifft diese Festsetzungen vor dem Hintergrund einer bereits vorliegenden deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.
		Im hiesigen Falle handelt es sich lediglich um eine maximale, und somit wirtschaftlich optimale Renditebebauung.	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde.
		Dieses ist kein Grund, eine Ausnahmeregelung zum Eingriff in die Schutzzone zu erlauben. Der Schutz des Deiches hat im vorliegenden Falle Priorität.	Grundlage der deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.
		Sollte jedoch eine Genehmigung erteilt werden, wogegen ich gerichtlich klagen werde, so sind die Käufer über ihre Risiken frühzeitig zu informieren: Im Falle einer möglichen Veränderung der Verhältnisse (Hochwasser), müssen die Gebäude auf eigene Kosten zurückgebaut werden. Abschließend bitte ich um Beantwortung der Frage: Sind die geplanten Wohnungen ohne Risikozuschläge bzw. überhaupt versicherbar? Da ich persönlich im überschwemmungsgefährdeten Ort Dangast lebe, fühle ich mich durch die vorgesehene Verletzung des Deichschutzes gefährdet.	Der Genehmigung liegen Argumente der Unteren Deichschutzbehörde zugrunde, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen wurden. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt. Von der geplanten Maßnahme geht aus Sicht des Küstenschutzes keine Gefahr aus, noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehenden Deichabschnitt ein hohes Bruchrisiko zu erwarten ist.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Gunnar Voigt Dangaster Straße 98 26316 Varel 09.05.2015	Die Pläne der Stadt bewirken einen Flächenverbrauch und damit einhergehend eine Versiegelung der grünen Lunge des Ortes Dangast (Kurpark, Sandkuhle), die einem Nordseebad, das sich nur noch der Klimakuren rühmen darf, nicht wohl ansteht, die jahrelangen Bemühungen vieler Bürger im Rahmen der Dorferneuerung konterkariert und in Zeiten des Massentourismus eine geschätzte Ruhezone vernichtet. Von dem nach der Fertigstellung des "Portals" angekündigten neuen Kurpark ist offenbar keine Rede mehr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bauleitplanung wird als gesamtheitliche Aufgabe im Vollzug der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Varel geführt. Diesem Konzept zur veränderten Nutzung des Kurparkes liegen städtebauliche Planungsziele für diesen Bereich zugrunde, die zuvor Ergebnis einer politischen Diskussion und Abstimmung gewesen sind. Die Realisierung eines Seekurparks nördlich der Mutter-Kind-Klinik wird durch die Kurverwaltung weiter geplant.
		Dangast nennt sich ‚Künstlerdorf'. Als einer der Initiatoren vom ‚KunstRaum Dangast e. V.' habe ich versucht, diesen Begriff wieder zu beleben.	Die umgangssprachliche Bezeichnung Künstlerdorf wird durch die in Rede stehende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.
		Als ich vor etwa zwanzig Jahren zum ersten Mal von der Saphuser Straße überrascht in die Sandkuhle mit dem Biotop blickte, sagte ich mir: Dass es das hier gibt! Toll!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In den letzten Jahren wurde klar, dass die Flächen um Deichhörn und gerade die Sandkuhle hervorragend für kreative Aktionen wie Installationen, Kleinkunst, Kunstmärkte, soziale Begegnungen und auch kleine Wettbewerbe mit sportlichem Anspruch - über Minigolf hinaus - geeignet sind (die Tischtennisplatte ist nur von Eingeweihten zu finden). Dort bietet sich die Möglichkeit, im Herzen von Dangast Kultur zu etablieren und größerem Publikum zugänglich zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Freizeiteinrichtungen ist eine Kompensation geplant. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, werden durch das folgende Angebot ersetzt. a) Neuer Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer" b) Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand.. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast" geplant „Aktivflächen" zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Voigt	In dieser Form ließe sich auch das Biotop mit dem benötigtem Umfeld schützen - nicht aber durch Verbauung, und nicht durch die Zerstörung der Klimazone vom Deich bis in die Sandkuhle durch die Abgase des neu entstehenden Verkehrs und anderer Emissionen.	Der gesetzlich geschützte Biotop ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A nicht betroffen. Die besonderen Wertigkeiten der Biotopstrukturen wurden allerdings bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt. Inwieweit das Stillgewässer einschließlich Röhrichtzone bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Wie bereits im Umweltbericht zur vorliegenden Planung dargelegt, wird davon ausgegangen, dass das Gewässer – auch wenn es erhalten würde – infolge der heranrückenden Bebauung und der Nutzungsintensivierung im Gebiet die Qualitäten als besonders geschützter Biotop nicht sicher beibehalten wird. Insofern wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich werden. Als Ausnahmevoraussetzung wird ein vergleichbares Gewässer im räumlichen Umfeld hergestellt werden müssen. Im Hinblick auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ist folgendes festzuhalten. Aufgrund weiterer noch durchzuführender Altlastenuntersuchungen wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Straße „Am Alten Deich“ vorerst von der Beschlussfassung zurückgestellt. Hiervon betroffen sind die nebenstehend angesprochenen Bereiche der Sandkuhle. Infolge der günstigen Luftdurchmischungs-Situation im küstennahen Raum steht nicht zu befürchten, dass durch die in begrenztem Umfang planungsbedingt neu induzierten Verkehre erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt verursacht werden.
		Das Potential von Dangast, aktive und passive Kunstinteressierte anzulocken, wird unzureichend ausgeschöpft. Im Gegenteil: durch die Anpassung an den gängigen Massentourismus und seiner Bespaßungsindustrie wird der Charakter des Ortes weiter zerstört und dem rückläufigen Trend der anderen Orte dieser Küste ausgesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Albert und Marga Schmoll Dauenser Straße 42 26316 Varel-Nordseebad Dangast 12.05.2015	Der Rat der Stadt Varel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 212 A beschlossen. Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes reichen wir eine Stellungnahme ein.	
	Nur VHB 212 A	Die Stadt Varel hat die Planungshoheit für das Gebiet der Stadt Varel. Planungshoheit bedeutet, dass der Kommune die Bauleitplanung obliegt. Dazu sollten sich die Ratsmitglieder einmal den § 1 des Baugesetzbuches ansehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Geänderte Abwägung aufgrund des Schreibens vom 02.07.2015	Die Bauleitplanung umfasst die Flächennutzungspläne und die Bebauungspläne in einer Kommune. Die **Kommune** gibt für die Aufstellung eines der oben näher bezeichneten Pläne den **Rahmen für eine Bebauung** (Grund- und Geschoßflächenzahl, Naturschutz, Verkehrsführung, Kinderspielplätze usw.) vor. Innerhalb dieser Festsetzungen in Bebauungsplänen kann dann eine Bebauung erfolgen. In Varel ist das anders.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und inhaltlich richtig gestellt.
		Anstatt das die Stadt Varel **einen** Bebauungsplan, wie es auch der Landkreis Friesland in einem Schreiben formuliert hat, aufgestellt hat, werden nun mehrere **vorhabenbezogene** Bebauungspläne **nach den Wünschen** des Investors aufgestellt. Das mag für einzelne Bauten richtig sein, nicht aber für die Bebauung von 6,5 ha Grundstücksfläche. Diese Handhabung entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Auch wenn ein privates Planungsbüro den Bebauungsplan aufstellt, hat die Stadt zumindest den **Rahmen** für die **Bebauung und Gestaltung** des Planbereichs vorzugeben. Das Planungsbüro kann doch immer nur ausführendes Organ sein, nicht aber bestimmen, wie das Baugebiet aussehen soll. Das scheint in diesem Fall nicht so gewesen zu sein.	Die in Rede stehende Bauleitplanung umfasst die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gesamtvorhaben als vorbereitende Bauleitplanung sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A für einen ersten Bauabschnitt im Norden des Plangebietes. Dieser setzt auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufbauend und konzeptionell an das konkrete Vorhaben gebunden, die formulierten städtebaulichen Absichten in diesem Bereich planerisch und vertraglich in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag um. Die Vorstellungen des Investors für das Gesamtvorhaben wurden zuvor anhand von mehreren Präsentationen einer politischen Willensbildung unterzogen. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben.
		Wir sehen darin, dass mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen.	§ 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus und es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Wo bleibt die Planungshoheit der Kommune? In den Plan sind offensichtlich keine Planungsvorgaben der Stadt eingeflossen. Es ist ein Plan der nur nach den Wünschen des Investors aufgestellt worden ist. Dass sich der Rat der Stadt dieses Recht der Planungshoheit nehmen lässt, ist für mich eine Nichtwahrnehmung von Rechten und Pflichten der Ratsmitglieder. Die Bauleitplanung ist **eine** der **wichtigsten Aufgaben in** der **Kommunalpolitik** und somit auch des Rates der Stadt.	Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau das politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren. Ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 muss gesetzeskonform ein Angebot liefern für eine „Auswahl“ an möglicher Bebauung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert eine Kommune gegenüber ungewollten städtebaulichen Fehlentwicklungen ab.
		Hierzu möchten wir eine **eingehende und umfangreiche** Stellungnahme erbitten!	Der Hinweis wird mit Vorlage der Abwägung entsprochen.
		Bei der Aufstellung **eines** Bebauungsplanes, in diesem Fall für 6,5 ha, kann die Stadt Varel für das Gebiet eine Gesamtkonzeption erarbeiten. Bei verschiedenen kleineren Bebauungsplänen ergibt sich eine Darstellung wie ein Flickenteppich! Es ist schlecht, die einzelnen Pläne nach und nach aufeinander abzustimmen. Besonders im Hinblick auf die Verkehrsregelung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Wie bereits dargelegt, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A auf Basis eines politisch abgestimmten Gesamtkonzeptes erstellt worden. Unter Berücksichtigung dieser gesamtheitlichen Vorgaben (beschlossene Grundsätze und Rahmenbedingungen des Eckwertepapiers) werden die einzelnen Bauabschnitte gebildet, die sich sowohl entsprechend dem Gesamtkonzept, inhaltlich voneinander unterscheiden aber insgesamt eine planerische und konzeptionelle Einheit bilden. Die begleitenden Gutachten (Verkehr, Lärm, Ökologie) haben jeweils gesamtkonzeptionelle als auch auf das einzelne Vorhaben bezogene Aussagen getroffen, die den jeweiligen Bauleitplanungen zugeordnet auch berücksichtigt, d.h. festgesetzt werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Im Übrigen können wir uns nicht vorstellen, dass die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne mit dem Ratsbeschluss in Einklang **zu** bringen ist. Ich frage mich überhaupt, ob allen Ratsmitgliedern der Inhalt des Beschlusses noch in Erinnerung ist. Der Ratsbeschluss vom 19.6.2013 zur Veräußerung der in Rede stehenden Fläche von 6,5 ha **enthält Grundsätze und Rahmenbedingungen** zur künftigen baulichen Entwicklung des Bereichs. Diese Grundsätze und Rahmenbedingungen sind auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einzuhalten. Von dreieinhalb geschossiger Bauweise ist in Dangast bisher nichts zu sehen.	Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Art und Maß der Bebauung sowie der weiteren planerischen Vorgaben war das Eckwertepapier der Stadt Varel, welches das Ergebnispapier eines Grundsatzbeschlusses zur Entwicklung des Nordseebades Dangast gewesen ist. Dieses Ergebnispapier wurde seitens der Verwaltung ausgearbeitet, um das im Rahmen der Verkaufsabsichten veröffentlichte Angebot für diese Flächen zu präzisieren. Eine separate Beschlusslage zu diesem Eckwertepapier liegt durch den Rat nicht vor; jedoch weist der Verkaufsbeschluss des Rates vom 26.03.2014 explizit auf die öffentlich bekannt gegebenen Angebotsbedingungen und damit auf die Inhalte des Eckwertepapiers hin. In Ergänzung regeln die Bebauungspläne die baurechtliche Situation der Verkaufsfläche für alle verbindlich, da diese dem Rat der Stadt Varel zur Beschlussfassung vorgelegt werden und als Ortssatzung rechtswirksam werden. Eine angesprochene dreieinhalbgeschossige Bauweise findet sich in der Höhenangabe des Eckwertepapiers von 11,0 m wieder.
		Wir erwarten zu jedem Punkt **(Charakter**/Gestaltung des Ortes **muss erhalten** bleiben, **Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen,** Baudichte/Grundstücksauslastung ist **ortsbildtypisch** zu berücksichtigen, verkehrliche Erschließung **ist einzubeziehen,** ökologische Bauweise ist als Standard festzuschreiben, öffentliche **Verweilflächen sind vorzuhalten,** die Ausprägungen Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität **sind einzuplanen)** eine eingehende Begründung, **warum** die vom Rat der Stadt Varel festgelegten Grundsätze und Rahmenbedingungen nicht berücksichtigt worden sind. Ist ein Ratsbeschluss nichts mehr wert? Übrigens, das Eckwertepapier hat nie den Rat passiert. Beweis, Schreiben des Landkreises Friesland.	Die nebenstehend genannten planerischen Inhalte sind Bestandteil der Gesamtplanung und als solche in der vorbereitenden Bauleitplanung als auch dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A zugeordnet, genannt. Mit der vorliegenden Planung und der darin enthaltenen Gebäudehöhe sieht der Rat der Stadt Varel eine gelungene Integration in das Ortsbild von Dangast. Die bauliche Dichte fügt sich ebenfalls in die vorhandenen Strukturen ein. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Aspekte thematisiert worden, ebenso wurde die verkehrliche Erschließung umgehend beleuchtet. Das Thema öffentliche Verweilfläche sowie Kunst und Kultur wird insbesondere in den nachfolgenden Bauabschnitten berücksichtigt werden. Wie bereits dargelegt fließen die Inhalte des Eckwertepapiers über die politische Beratung in die Inhalte der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung ein und werden somit per Ratsbeschluss rechtswirksam.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Noch eine Frage zu der von Ihnen unter „Hinweis“ angeführten deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (inzwischen erteilt).Es ist doch Akte, dass Ausnahmegenehmigungen nur in **absoluten** Ausnahmefällen erteilt werden dürfen. So im Antragsformular des Landkreises Friesland. Wird die Ausnahmegenehmigung des Landkreises nicht hinterfragt? Begründung für eine Ausnahmegenehmigung muss sein, dass eine Benutzung des Deiches oder der 50 m Schutzzone **die Herstellung einer Anlage unmöglich** macht. Wie will man das begründen? Immerhin stehen dem Investor mehr als 5,5 ha Bauland zur Verfügung. Er ist somit nicht auf die Inanspruchnahme der Deichschutzzone angewiesen. Aber offensichtlich lassen sich die Wohnungen unmittelbar am Deich am besten verkaufen. Das darf aber nicht für die Planung der Stadt maßgebend sein! Die Stadt hat das **Wohl aller Bürger** bei einer Planung zu berücksichtigen! Eine ausführliche Begründung erwarten wir zu diesem Punkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Gemäß den Auflagen muss das Bauvorhaben gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Die ergänzende Begründung der Ausnahmetatbestände bestätigt den grundsätzlichen Sachverhalt zudem. Grundlage dieser widerruflichen deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Der Abwägung liegen die dezidierten Begründungen zugrunde, die zu seitens der Unteren Deichschutzbehörde im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen wurden. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Nun zu dem zu erwartenden Verkehr und der damit verbundenen **Lärmbelästigung durch die massive Bebauung!** Hat keiner an die Verkehrssituation in Dangast gedacht? Ein Verkehrskonzept ist schon seit Jahren verlangt worden, aber geschehen ist außer einiger Verkehrszählungen nichts. Ein Verkehrskonzept ist das Wichtigste was in Dangast erarbeitet werden muss. Jedes Ratsmitglied sollte sich einmal die Verkehrssituation an Sonntagen-Feiertagen in Dangast und auf den Zufahrtsstraßen nach Dangast ansehen. Autokolonnen schieben sich durch den Ort. Ein Parkplatz zu finden, ist schwierig. Eine unmögliche Situation! Was ist, wenn im Ort ein Unfall passiert oder ein Feuer ausbricht? Es ist kaum eine Gasse für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr frei. Wer haftet für einen solchen Fall? Die **Situation verschärft** sich noch enorm durch **den zusätzlichen Bau** von 700 Betten in Dangast. Unverantwortlich! Die Edo-Wiemken-Straße ist schon jetzt an Problemtagen sehr überlastet. Ein Begegnungsverkehr - Lastwagen, Busse - ist kaum möglich. Zudem müssen Radfahrer die Straße benutzen, da es keinen Radweg gibt. Eine **zusätzliche Belastung durch die geplante massive Bebauung im Ort** - der Verkehr muss über die Edo-Wiemken-Straße abgewickelt werden - ist nicht mehr hinzunehmen. Wir bitten um ausführliche Begründung, warum die Stadt diesen Zustand seit Jahren hinnimmt.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Der Ort Dangast wird durch die massive Bebauung in der Mitte des Dorfes stark in Mitleidenschaft gezogen. Auch die Feriengäste wünschen sich diesen Zustand nicht! Wir sind der Meinung, dass die Stadt Varel es versäumt hat, **einen** Bebauungsplan aufzustellen, um im Nordseebad Dangast eine **vernünftige, dem Ort angepasste Gesamtplanung,** einschließlich Verkehrsplanung, zu erreichen. Wie sagt man doch so schön, was jetzt in Dangast geplant wird, ist alles nur Flickwerk!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konzeptionellen Überlegungen zum Vorhaben haben hinsichtlich der Verkehrsuntersuchungen bereits das Gesamtvorhaben betrachtet.
9 a	Albert und Marga Schmoll Dauenser Straße 42 26316 Varel-Nordseebad Dangast 12.05.2015 **nur FPlan**	Gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel reichen wir hiermit unsere Stellungnahme ein. Begründung: Sie haben die Änderung des Flächennutzungsplanes mit folgenden Erfordernissen begründet.	
		1. Die Stadt Varel beabsichtigt, innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Nordseebades Dangast auf den Flächen der ehemaligen Kuranlage sowie der südlich angrenzenden Sandkuhle eine Bebauung für hochwertige Ferienwohnnutzungen und untergeordnet auch für das Dauerwohnen zu ermöglichen. Zudem sollen **Erweiterungsmöglichkeiten** für die östlich angrenzende Mutter-Kind-Klinik eröffnet werden.	Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele ausschnittsweise wieder.
		Was heißt Erweiterungsmöglichkeiten? Aus der Kurzbeschreibung des Vorhabens geht hervor, dass ein „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO vorgesehen ist. Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“. Das ist schon etwas anderes als „Erweiterung“. Und wieso muss die Zahl der Vollgeschosse 3 betragen? Und warum eine Höhe von 11 m? Warum heißt es im Ratsbeschluss, die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen?	Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitenden Bauleitplanung (Definition § 5 BauGB) die sich aus der beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.“) Demnach ist die grundsätzliche Art der Bodennutzung darzustellen ohne das genaue Maß der späteren konkreten Nutzungsintensität (Art und Maß der Verdichtung). Die nebenstehend genannten Verdichtungsraten beziehen sich auf den nachgeordneten Bebauungsplan und das diesem zugrunde liegenden Eckwertepapier.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Wir sind der Ansicht, dass die Bebauung der gesamten Fläche von 6,5 ha eine **große Beeinträchtigung des Erholungswertes** für unsere Gäste darstellt. Anstatt die Natur zu schützen, wird sie in Dangast vernichtet!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass mit der vorgesehenen Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einhergehen, ist in den Planunterlagen dargelegt und ist den politischen Gremien der Stadt Varel bewusst. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kommt die Stadt Varel allerdings zu dem Ergebnis, den unveränderten Erhalt der Grünflächen hinter die für die Planung sprechenden Belange zurückzustellen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zugeführt.
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	2. Sie führen den Ratsbeschluss vom 19.6.2013 an und formulieren die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung dieser Flächen. Dann folgen die acht Positionen des Ratsbeschlusses (siehe Anlage). Weiter heißt es, gleichzeitig wurden seitens der Ausschreibung zwingende Vorgaben zur Grundflächenzahl, den Gebäudehöhen und den maximal zulässigen Vollgeschossen gegeben.	Der Hinweis zum Ratsbeschluss ist korrekt.
		Diese Angaben decken sich nicht mit den Grundsätzen und Rahmenbedingungen des Ratsbeschlusses, sondern sie stützen sich ausschließlich auf das Eckwertpapier vom 16.5.2013. Dieses Eckwertpapier ist nicht vom Rat der Stadt Varel beschlossen worden. Beweis: Schreiben des Landkreises Friesland vom 13.5.2013. Darin heißt es: In der Eigenbetriebsausschusssitzung am 6.6.2013 wurden die inhaltlichen Bestimmungen des BPlankonzeptes (=1 Blatt Planungsskizze) erörtert.	Die Bauleitplanung basiert auf einem Aufstellungsbeschluss, der auf der Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich der verkauften Fläche gefasst wurde.
		Aus der Niederschrift zur Sitzung ergibt sich jedoch nicht, dass dem Ausschuss auch die BPlankonzeptzeichnung vorlag, wovon die Kommunalaufsicht ursprünglich ausging.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die vorliegende Bauleitplanung.
		3. Gebäudehöhen In den Grundsätzen heißt es: Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen. Davon können wir in der Änderung des Flächennutzungsplanes nichts feststellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erläutert, stellt der Flächennutzungsplan auf übergeordneter Ebene die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar und nicht die differenzierte städtebauliche Differenzierung einer Planung. Gebäudehöhen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgesetzt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		4. Die gewählte Lage des Vorhabens beansprucht eine innerörtliche Freifläche die besonders im Rahmen der Dorferneuerung seitens der Bürger eine hohe Bedeutung für die Attraktivität des Ortes und die Qualität des Kurortes hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Freiraumes wird als Belang ebenso in die Planung eingestellt wie die anderen betroffenen Belange, die bei einer städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind und einer Abwägung unterzogen werden.
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Die Stadt hat sich nun entschlossen, **diese zentrale Freifläche einer anderen Nutzung** zuzuführen. Das Vorhaben ist im Konzept durch eine **Freiflächenplanung geprägt,** die neben Aufenthaltsqualitäten auch Raum für Spiel, Kunst und Ökologie bietet. Ja, mit der Planung ist die von allen Bürgern und Gästen so geschätzte grüne Zone in der Mitte des Ortes (von der Straße auf der Gast bis zum Deich) vernichtet worden! Die von allen Gästen und Bürgern so geliebte Grünzone wird zerstört! Den Minigolfplatz wird es nicht mehr geben und auch das Biotop wird der Bebauung geopfert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Zusätzlich ist vorgesehen, im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Inwieweit das als Biotop besonders geschützte Stillgewässer einschließlich Röhrichtzone bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Wie bereits in den Entwurfsunterlagen zur 23. FNP-Änderung dargelegt, wird davon ausgegangen, dass das Gewässer – auch wenn es erhalten würde – infolge der heranrückenden Bebauung und der Nutzungsintensivierung im Gebiet die Qualitäten als besonders geschützter Biotop nicht sicher beibehalten wird. Insofern wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich werden. Als Ausnahmevoraussetzung wird ein vergleichbares Gewässer im räumlichen Umfeld hergestellt werden müssen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Der letzte Satz zur Freiflächenplanung bedarf einer eingehenden Begründung! Noch eine Anmerkung zur Bebauung der ehemaligen Sandkuhle. Ist überhaupt eine Bebauung möglich, solange nicht die Frage der Altlasten in der westlichen Böschung geklärt ist? Immerhin hat man nach Jahren jetzt festgestellt, dass Giftstoffe ins Grundwasser gelangen können. Darüber sollen erneute Bohrungen Gewissheit geben. Noch eine Frage zur Entwässerung der Sandkuhle. Wenn Teile der Kuhle durch Bauten, Straßen, Plätzen usw. versiegelt werden, wird es Probleme mit der Oberflächenentwässerung geben, da der Grundwasserspiegel in dem Bereich sehr hoch ist. Das Oberflächenwasser müsste daher abgepumpt werden. Aber wohin? Ebenfalls müsste das Schmutzwasser hochgepumpt, und der Pumpstation am Meeden Weg zugeführt werden. Sind Pumpstation und Rohrleitung zum Klärwerk entsprechend ausgelegt um die Wassermengen aufzunehmen?	In Ergänzung bereits vorgenommener Bodenuntersuchungen werden aktuell ergänzende Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Zudem wurde im Zuge des Auslegungsverfahrens eine weitere potentielle Einlagerungsstelle im Bereich des Minigolfplatzes gemeldet. Um diesem weiteren Verdachtsmoment sach- und fachgerecht nachgehen zu können, werden die Bodenuntersuchungen um diese Meldung hin erweitert. Um das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Gänze zu verzögern, werden die nicht von diesen Verdachtsmomenten betroffenen Planbereiche abgetrennt und als separater Nord- und Südteil den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keine Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und der südliche Planteil somit zur Rechtskraft gebracht werden kann. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird die betroffene Fläche des südlichen Bereiches vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche im Südteil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Entsprechend der genauen Ergebnisse werden die Planunterlagen im weiteren Verfahren angepasst. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes wird über ein Entwässerungskonzept nachgewiesen.
		Wichtig ist noch die Frage nach der Ausnahmegenehmigung für die Bebauung der Deichschutzzone. Die untere Deichbehörde - Landkreis Friesland - hat offensichtlich die Genehmigung erteilt. Womit wird die Erteilung der Genehmigung begründet? Es heißt doch nach dem Gesetz: „ Ausnahmegenehmigen dürfen nur in **absoluten** Ausnahmefällen zugelassen werden." Weiten „ Begründung, dass eine Benutzung des Deiches, oder der 50 m Schutzzone die **Herstellung einer Anlage unmöglich macht."** Das ist doch eine ganz klare Aussage. Der Investor verfügt über mehr als 5 ha Bauland. Wo kann man da herleiten, dass die Herstellung der Bauten ohne die Inanspruchnahme der Deichschutzzone unmöglich gemacht wird?	Der Hinweis wird korrigiert. Die Genehmigung ist nicht offensichtlich erteilt worden, sondern liegt mit Datum vom 13.01.2015 vor. Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll		Durch den Befreiungsvorbehalt des § 16 (2) NDG ist die Möglichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung für den Bereich der Deichschutzzone nicht im Grundsatz ausgeschlossen. § 16 NDG steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, wenn die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 (2) NDG nicht auszuschließen ist. Einzelheiten der Frage, ob eine Befreiung gemäß § 16 (2) NDG in Betracht kommt, sind dem späteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Baugenehmigung vorbehalten und müssen nicht im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes abschließend getroffen werden. Die Prognose der möglichen Befreiungslage reicht hierfür aus (OVG Lüneburg, 1. Senat, 04.05.2000, 1 L 2995/98). Im Ergebnis ist der gesetzlich geforderte 50 m Deichschutzbereich für den Regeldeich bemessen; eine strikte Einhaltung im konkreten Fall nicht im Sinne des Gesetzgebers zu sehen, da ansonsten die Ausnahmeregelung gemäß § 16 (2) NDG) von vorneherein ausgeschlossen wäre. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Dann noch zu der Sturmflutgefahr. Sturmfluten im Jahre 1906 und 1962 haben den Kukshörner Deich überflutet und große Schäden verursacht. Das Wasser stand 1906 und 1962 auf unserem Grundstück und im Keller des Hauses. Die Situation ist heute nach dem Bau des Kukshörner Deiches anders, aber der Deich ist an der Stelle vor dem Quellbad, besonders bei Nordwind sehr gefährdet Immerhin hat der jetzige Deich nicht die vom Deichband vorgegebene Höhe. Eine Erhöhung ist also vorprogrammiert. Zu beachten ist auch, dass die Ausnahmegenehmigung nur mit dem Hinweis auf den Widerruf erteilt wird. Muss das auch Bestandteil künftiger Kaufverträge sein?	Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten. Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Diese (Wohn)Gebäude, stehen aufgrund der Siedlungsgeschichte bereits heute in der genannten Deichschutzzone und haben Bestandsschutz. Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Der Einzelfall wurde somit berücksichtigt und geprüft.
		4. Auf Seite 3 ist ausgeführt: Das vorliegende Gesamtkonzept des Vorhabens entspricht **im Wesentlichen** den geforderten städtebaulichen Vorgaben. Was heißt im Wesentlichen? Dann, im weiteren Planverfahren werden sich auf Ebene der **einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** auf einzelnen Teilflächen noch Unterschiede hinsichtlich der Grundflächenzahl ergeben, die jedoch in Summe auf das Gesamtkonzept bezogen wieder ausgewogen und **ausschreibungskonform** sind Eine Erläuterung ist unbedingt erforderlich! Mit wie vielen Bebauungsplänen müssen die Bürger noch rechnen? Was heißt ausschreibungskonform?	Die getroffene Aussage zu „im Wesentlichen“ betrifft die geforderten städtebaulichen Verdichtungsraten, die Grundflächenzahl, die im Bereich nördlich der Straße Am Alten Deich gemäß den Angaben des Eckwertepapiers mit 0,4 und südlich hiervon mit 0,3 ausgeschrieben wurde. Der vorhabenbezogen Bebauungsplan Nr. 212 A setzt für die Hauptgebäude eine GRZ von 0,2 fest, was eben nicht diesem Papier entspricht aber in Summe im Gesamtkonzept durch die Grundflächenzahlen der folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne wieder ausgeglichen wird. Maßgeblich für das gesamte Gebiet ist die Einhaltung einer moderaten Versiegelung. Ausschreibungskonform bedeutet, dass die vorliegende städtebauliche Planung die Vorgaben der politischen Beratung sowie des zugrunde liegenden Eckwertepapiers vollumfänglich eingehalten haben. Aktuell wird davon ausgegangen, dass noch 2-3 weitere Vorhabenbezogene Bebauungspläne für den Bereich der Verkaufsfläche aufgestellt werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Ist die Ausschreibung höher zu bewerten als der Ratsbeschluss vom 19.6.2013. Nach diesem Termin gib es keine von Rat beschlossenen weiteren Rahmenbedingungen. Falls ja, bitten wir um Nennung des entsprechenden Beschlusses. Warum kann die Stadt nicht **einen Bebauungsplan** aufstellen? Wir sehen in der Aufteilung der Flächen eine Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan mit den bekannten Inhalten wird dem Rest der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt. Damit werden die Inhalte der Planung vom Rat akzeptiert. Bei der in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der in Bezug auf das Gesamtkonzept die Festsetzungen konkret auf das Vorhaben bezogen festlegt. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen aufeinander abgestimmten städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.
		6. Abschließend möchten wir noch einmal auf den Flächennutzungsplan 2006 zu sprechen kommen. Da wird in der Zusammenfassung ausgeführt:" Der kleine Küstenort hat durch seine besondere Lage und lange Tradition eine hohe Präferenz für die touristische Erschließung. Die Zahlen belegen, dass die **Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag.** Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen. Wichtig ist die Stabilisierung der Fremdenverkehrsfrequenz auf hohem Niveau. **Anstelle einer quantitativen** Ausrichtung sollte eher eine **qualitative** Erneuerung und Modernisierung sowie eine **Ergänzung** bestehender Anlagen erfolgen. Heute sollen in Dangast 600 bis 700 neue Betten für Feriengäste/z.T. Dauerwohnen entstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an, darunter eben auch die Familien. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast spricht Familien explizit an.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	Haben die Argumente aus der Zusammenfassung im Flächennutzungsplan2006 überhaupt keine Bedeutung mehr? Zwischen dem Flächennutzungsplan 2006 und dem Plan von 2015 gibt es gravierende Unterschiede. Wer hat überhaupt einmal eine Erhebung darüber erarbeitet, wie viel Feriengäste Dangast überhaupt noch aufzunehmen vermag? Besonders auch am Strand. Oder wie ist man darauf gekommen, dass in Dangast in der Mitte des Dorfes noch Platz für 600 - 700 Betten geschaffen werden muss? Worauf stützt sich die Planung für eine derartig massive Bebauung?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überlegungen dazu sind umfassend im Rat der Stadt diskutiert worden, aufbauend auf dem Plan der Kurverwaltung.
		Wenn man auf den ersten Plan unseres Kurdirektors zurückgreift, so ist dort sogar von 1000 Betten zusätzlich die Rede. Das bedarf einer ausführlichen Begründung! Sind heute 600 Betten zu Grunde gelegt, kann die erste Planung nicht fundiert erarbeitet gewesen sein. Es interessiert schon, wie errechnet worden ist, wie viel zusätzliche Betten unser Nordseebad noch verträgt. Mit Schätzungen kann man keinen realen Plan entwickeln!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgenommen. Eine Begründung für zurückliegende und nicht weiter verfolgte Planungsansätze ist nicht im Zuge dieses Planverfahrens zu geben.
		Uns erscheint die vorliegende Planung nicht bis ins Kleinste durchdacht zu sein. Bitte nehmen Sie eingehend zu allen Problemen Stellung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die vorliegende Abwägung geht umfangreich auf die genannten Fragestellungen ein.
		Anlage:	
		Per Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung dieser Flächen formuliert. Hierzu gehören:	
		- Der Charakter/Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.	
		- Die fußläufige Querung und Erreichbarkeit der nördlichen Erholungsflächen am Deich sowie den Zentrumsbereich von Dangast ist sowohl in Nord/Süd als auch in Ost/West-Richtung durchgängig gegeben.	
		- Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.	
		- Die Baudichte / Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9 a	Fortsetzung Albert und Marga Schmoll	- Die verkehrliche Erschließung ist in die Planung einzubeziehen.	
		- Eine ökologische Bauweise ist als Standard festzuschreiben.	
		- Öffentliche Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) sind vorzuhalten.	
		- Die Ausprägung Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität ist vorzusehen.	
		Gleichzeitig wurden seitens der Ausschreibung zwingende Vorgaben zur Grundflächenzahl, den Gebäudehöhen und den maximal zulässigen Vollgeschossen gegeben.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Wolfgang Half Bordumer Straße 17 26316 Varel 05.05.2015 **Nur VHB 212 A**	Den Einspruch erhebe ich mit folgenden Argumenten: **Zum Bebauungsplan 212 A** Ein wesentlicher Teil der 5 geplanten Gebäude liegt in der Deichschutzzone von 50 Metern. Das Niedersächsische Deichschutzgesetz verbietet eine derartige Nutzung. Es kann rechtlich nicht möglich sein. Die besonderen Härten, die im Abs. 2 des NDG formuliert sind, treffen hier in keiner Weise zu.	Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Gemäß den Auflagen muss das Bauvorhaben gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt. Durch den Befreiungsvorbehalt des § 16 (2) NDG ist die Möglichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung für den Bereich der Deichschutzzone nicht im Grundsatz ausgeschlossen. § 16 NDG steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, wenn die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 (2) NDG nicht auszuschließen ist. Einzelheiten der Frage, ob eine Befreiung gemäß § 16 (2) NDG in Betracht kommt, sind dem späteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Baugenehmigung vorbehalten und müssen nicht im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes abschließend getroffen werden. Die Prognose der möglichen Befreiungslage reicht hierfür aus (OVG Lüneburg, 1. Senat, 04.05.2000, 1 L 2995/98). Im Ergebnis ist der gesetzlich geforderte 50 m Deichschutzbereich für den Regeldeich bemessen; eine strikte Einhaltung im konkreten Fall nicht im Sinne des Gesetzgebers zu sehen, da ansonsten die Ausnahmeregelung gemäß § 16 (2) NDG) von vorneherein ausgeschlossen wäre.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half		Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen.
			Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. In der vorliegenden Abwägung werden die Argumente der Unteren Deichschutzbehörde dargelegt, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an
		Sollte hier eine Baugenehmigung erteilt werden, sind die Käufer der Gebäude laut der Presse bei Gefahr zum Rückbau gefordert. Das ist blanker Unsinn. Wer würde derartige Wohnlagen versichern? Im Übrigen bin ich zur Klage gegen die Bebauung der Deichschutzzone bereit, entweder in Einzel- oder Gruppenklage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Investor berücksichtigt die Vorgaben der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Realisierung der Planung.
		Zu Begründung und Umweltbericht	
		Zu 1 **Planungsanlass und Ziele der Planung**	
		Abs. 2. Es ist falsch, dass es dort lautet „Zur Verbesserung und Anpassung der Nachfragesituation usw. „Berichtigung: Es besteht gerade durch die teils annähernd familiäre Bindung der Gäste zu den Vermietern und dem Angebot an Veranstaltungen und Führungen eine besondere Funktionalität die durch große Hotel- oder ähnliche Wohnverhältnisse sich nicht ergibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gesamtvorhaben wird ein Angebot offerieren, welches sich bislang nicht in Varel ergibt. Der touristische Eigenbetrieb der Stadt Varel hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Qualität der touristischen Angebote zu überwachen und weiter zu entwickeln, so dass in Ergänzung des bestehenden touristischen Angebotes in Varel, das sehr stark vom direkten Kontakt zum Vermieter geprägt ist, auch ein anderes Gästepotential zu erwarten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half	Das erarbeitete Konzept, der Taddicksplan, ist ohne Mitwirkung der Vermieter oder fachliche kompetente Begleitung erstellt worden. Es zeichnet sich für Dangaster Verhältnisse durch falsche Daten und unspezifische Argumentationen aus. Es ist ein schöngerechnetes Konzept.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Abs. 3. Es ist falsch, wenn man von einem stark defizitären Ergebnis des Eigenbetriebes ausgeht. Berichtigung: Bei 550.000 Übernachtungen und einer entsprechenden Schlüsselzahl ist der Umsatz als Gesamtheit zu sehen. Die 550.000 Gäste geben ihr Geld nicht nur in Dangast aus, sondern in der Stadt und dem Umland. Die Ertragsrechnung des Eigenbetriebes Dangast nur auf den Umsatz des Quellbades und der Kuranlage zu betrachten ist falsch. Fachleute Deutschlandweit weisen darauf hin, dass ein Bad (Quellbad) immer ein negatives Ergebnis erbringt und nicht mehr als ein besonderer Service zu sehen ist, der auf anderen touristischen Facetten des Anbieters positive Zahlen erbringt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Der nebenstehend angesprochene „Taddicksplan“ wurde als Grundlage des in Rede stehenden Projektes in den politischen Gremien der Diskussion zugeführt. Inwiefern dort falsche Annahmen eingeflossen sein sollen, ist nicht in dieser Bauleitplanung zu werten.
		Wie kann eine Kureinrichtung mit reduziertem Leistungsniveau die Zukunftsfähigkeiten steigern?	Die Frage wird zur Kenntnis genommen, ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht relevant.
		Bezugspkt. 3. Veräußerung des von der Kurverwaltung nicht mehr benötigten Geländes … Berichtigung: Bei Reduzierung der Leistungen ist es klar, dass die Kuranlage nicht mehr, wie in vorhergehender Form benötigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es muss darauf hingewiesen werden, dass bei der Begehung der ursprünglichen Kuranlage und der Beanstandung der maroden Technik kein Experte oder Fachmann aus der Branche anwesend war. Lt. Zeugen hat Herr Taddicks die veraltete Technik beanstandet (NWZ 5. Juni 2012) und angeblich auch die Mill. € definiert, die zur Reparatur oder Aktualisierung notwendig wären. Herr Taddicks ist verwaltungstechnisch orientiert und fachlich nicht kompetent. Es ist purer Leichtsinn, wenn die Vertreter des Rates aus diesen Aussagen Rückschlüsse ziehen. Die Sandkuhle ist weiterhin eine deutliche Erholungsszene.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half	**Bezugspkt. 4.** Verbesserung der Angebotssituation usw. …	
		Berichtigung: Die bisher hier erscheinenden Besucher/Touristen/Gäste, kommen auf Grund der Bindung an die Vermieter, an die Landschaft, an die Betreuung durch die Vermieter. Der Kurverein hat daran einen Anteil. Die Kurverwaltung, besonders unter dem neuen Kurdirektor, hat an der touristischen Angebotssituation keine Mitwirkung. Kontraproduktiv ist die Schaffung einer „attraktiven Ferienwohnanlage". Der Urlauber wünscht allem, ungebunden, individuell in den Erholungstagen zu leben.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht relevant.
		Abs. 5. Der Ratsbeschluss …… einschließlich Seite 2	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt.
		Berichtigung: Der Ratsbeschluss wurde durchgeführt trotz massiver Proteste der Dangaster Bürger. Der Charakter des Ortes wird erheblich durch die kasernenartigen „Kapitänshäuser" und die geplanten Hütten in der Sandkuhle zerstört. Die Gebäudehöhen sind für den Ort Dangast anormal und chaotisch.	Die in Rede stehenden Gestaltungsgrundsätze sind basierend auf dem Eckwertepapier der Kurverwaltung entwickelt worden. Die architektonischen Maßstäbe und Grundsätze wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt und sind Ergebnis einer politischen Abstimmung.
		(Seite 2 Bezugszeile 3) Wie kann man die Ausprägung der Kunst - und Kultur sowie die Steigerung der Nutzungsqualität planen oder vorsehen? Das ist in den vergangenen 30 Jahren ausschließlich auf privater Ebene passiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die architektonischen Grundsätze berücksichtigen diese Thematik und ermöglichen dieser einen Raum im Plangebiet. Die Ausfüllung kann sowohl über konkrete Veranstaltungen als auch durch interessierte Privatpersonen erfolgen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half	**Zu 3.1 Geltungsbereich/Flächennutzungsplan** Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet, während der Bebauungsplan B 212 nur einen Teilbereich definiert. Diese stückweise Verplanung ist nicht zulässig. (VGH Mannheim, Urteil vom 26.10.2011 Az. 5 S 920/10, Beck RS 2011, 56682 RN, 108; Kukk, in Schröder, BauGB 8. Auflage 2015, § 12 Rdnr. 57).	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half		Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 abgestimmten Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend auf einzelne Realisierungsabschnitte (Bereiche Verkehr, Lärm, Schattenwurf) ergänzend beurteilt. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist innerhalb der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne jeweils gelöst und lösbar. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. Insofern ist nicht von einem „scheibchenweiser“ Vorgehensweise die Rede.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half		Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren. Ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 BauGB muss gesetzeskonform ein Angebot liefern für eine „Auswahl“ an möglicher Bebauung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert eine Kommune gegenüber ungewollten städtebaulichen Fehlentwicklungen konkret ab.
		Zu 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Ferienwohnungen und Ferienappartements	
		Die unterschiedliche Nutzung 80 %Vermietung und 20 % Dauerwohnen ist eine baugebietsbezogene Kontingentierung und nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Gemäß den formulierten Zielen für dieses Gesamtkonzept im Allgemeinen sowie für diese Planung im Speziellen (siehe Vorhabenbeschreibung) ist eine Nutzungsmischung gewollt, um eben auch der Bevölkerung einen qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half	**Zu 5.4 Straßenverkehrsflächen**	
		Die zu erwartende Verkehrsbelastung verursacht eine Lärmbelastung, Verkehrsgefährdungen für Radfahrer und Fußgänger. Bereits jetzt führt die Dichte des Verkehrs an Wochenenden zu teils chaotischen Verhältnissen. Im Notfall konnte ein Helikopter nicht am Unfallort landen. Nachgeschobene Planungsmaßnahmen sollen das Problem lösen. Es ist bekannt, dass die Straßenführung in dem geplanten Bereich völlig unklar ist. Es ist grotesk, dass man unter diesem Planungsstand bereits Wohnungen oder Häuser verkaufen will.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärfen, wird derzeit gearbeitet.
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung Wolfgang Half	Der vorliegende Bebauungsplan und die angefügte Begründung durch die Fa. NWP sind sehr stark geprägt von einer Gefälligkeitsbewertung ausschließlich für den Investor. In breiter Form entbehrt die Begründung der Planung der realen Situation mit fachlichen touristischen Daten und Grundlagen. Die Präsentation ist für ein Planungsunternehmen unseriös.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A muss vorhabenbezogen die seitens der Politik formulierten Entwicklungsabsichten in geltendes Baurecht integrieren. Als Grundlage werden Fachgutachten im Thema Verkehr, Lärm, Fauna und Flora herangezogen und ausgewertet. Die dortigen Inhalte sind nicht beeinflussbar und geben die ermittelten Situationen vor Ort durch externe Gutachter wieder. Diese Ergebnisse werden durch örtliche Beobachter oftmals nicht anerkannt und als Gefälligkeiten benannt, was sachlich und vor allem fachlich nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Seitens der Fachbehörden wurden in den eingegangenen Stellungnahmen keine Hinweise oder Bedenken des Inhalts vorgebracht, dass der Bebauungsplan und die angefügte Begründung Fehlbewertungen zur realen Situation im Plangebiet oder zu den Auswirkungen der Planung enthalten würden. Die Stadt Varel sieht in keinster Weise Anhaltspunkte für eine Gefälligkeitsbewertung gegeben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Ulrich Kröner Fritz-Eilers-Straße 4 26316 Varel	Ich bin seit über 60 Jahren Bürger unserer Stadt Varel und mache gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A und die Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Einwände geltend:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt.
	14.05.2015	1.) Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt sollen bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten möglich sein. Bei den im Bebauungsplan Nr. 212 A Deichhörn-Nord ausgewiesenen 5 Häusern mit 46 Wohneinheiten liegt die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen bei 4 Einheiten pro Gebäude, somit: 46 Wohneinheiten gesamt davon 26 Ferienwohnungen 56,50 % und 20 Dauerwohnungen 43,50 %	Der Bebauungsplan setzt maßgeblich maximal 20 % Dauerwohnungen fest, was bei einer Anzahl von 46 Wohneinheiten maximal 9 Wohneinheiten entspricht. Da es seitens der Stadt sowie des Investors nicht vorhergesagt werden kann an in welchem der fünf Gebäude sich Wohnungen zum Verkauf/Vermietung anbieten lassen wurde diese Regelung gewählt. Eine Begrenzung auf 4 Wohneinheiten bedingt die Mischung von Wohnen und Dauerwohnen innerhalb eines Gebäudes. So bleibt bei der späteren Vermarktung ein Entscheidungsspielraum für den Investor.
		Dauerwohnungen sollten doch nur zu max. 20 % zulässig sein, wie erfolgt der Ausgleich? Später, mit den folgenden Bebauungsplänen? Was ist, wenn der Investor die jetzt geplanten 172 Wohnungen nicht alle baut?	Der nebenstehende Ansatz ist falsch wiedergegeben, sh. oben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ausschließlich mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, der wiederum an einen Durchführungsvertrag gekoppelt ist, siehe textliche Festsetzung Nr. 6 im VHB 212 A. Der Investor ist an diese Durchführungsvereinbarung vertraglich gebunden.
		2. Die Verkehrssituation einschl. Parkmöglichkeiten in Dangast ist schon jetzt äußerst problematisch, ebenso die Auslastung der Hauptzufahrtsstraße.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das der Gesamtplanung zugrunde liegende Verkehrsgutachten hat die bestehenden Problembereiche aufgezeigt; aktuell wird die Realisierung einzelner Verbesserungsmaßnahmen geprüft.
		Dieser Zustand wird sich durch die Realisierung der geplanten Bebauung weiter verschärfen. Zusätzlich entfallen auch noch vorhandene öffentliche Parkplätze. Eine Lösung wird auch hier in die Zukunft verschoben.	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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Adelheid Päschke Frankenstraße 10 26316 Varel 16.05.2015	Mit absolutem Unverständnis kann ich die Entwicklung in Dangast nur beobachten: 1. Als das Gelände verkauft wurde, gab es einen Gesamtplan für die Fläche. Nun sieht die Bauleitplanung eine Zerstückelung in einzelne Bebauungspläne vor. Soll der Bürger so nicht merken, welche massive Zerstörung letztendlich für das kleine und charmante Dorf Dangast geplant ist?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Aufgrund noch ausstehender Ergebnisse der ergänzten Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird die Beschlussfassung des davon betroffenen Südteils der Flächennutzungsplanänderung von der Beschlussfassung zurückgestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A für einen ersten Bauabschnitt im Norden des Plangebietes setzt dieser die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufbauend und konzeptionell an das konkrete Vorhaben gebunden, die formulierten städtebaulichen Absichten in diesem Bereich planerisch und vertraglich in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag um. Die Vorstellungen des Investors für das Gesamtvorhaben wurden zuvor anhand von mehreren Präsentationen einer politischen Willensbildung unterzogen und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben.
		2. Das schon jetzt problematische Verkehrsaufkommen in Dangast an Wochenenden und in den Ferien wird sich durch zusätzliche 700 Betten (oder sind es 400 oder 800 - auch dort legen Sie sich nicht fest) wesentlich verschärfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das der Gesamtplanung zugrunde liegende Verkehrsgutachten hat die bestehenden Problembereiche aufgezeigt; aktuell wird die Realisierung einzelner Verbesserungsmaßnahmen geprüft.
		Befreundete Familien mit Kindern sowie die meisten Vareler aus meinem Bekanntenkreis meiden Dangast am Wochenende. Allein der Kampf um die Parkplätze ist schon jetzt für jeden eine Zumutung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich stelle ausdrücklich fest, dass sowohl dem Bürgermeister als auch den meisten Ratsmitgliedern offensichtlich das Interesse der Investoren wesentlich wichtiger zu sein scheint als das Interesse und Wohl der Dangaster und Vareler Bürger.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen Die politischen Vertreter beraten unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die erforderlichen städtebaulichen Planungen. Dabei sind sowohl private als auch andere öffentliche Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 (7) BauGB.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Margarete Half Bordumer Straße 17 26316 Varel 10.05.2015	Einspruch zum Bebauungsplan 212 A in Dangast Meinen Einspruch begründe ich wie folgt: Der Bebauungsplan 212 A weist aus, dass die fünf geplanten Appartementhäuser massiv in der Deichschutzzone stehen. Entsprechend dem Niedersächsischen Deichgesetz § 17 ist das nicht zulässig.	Der Hinweis wird richtig gestellt. Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Gemäß den Auflagen muss das Bauvorhaben gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Den Argumenten der Unteren Deichschutzbehörde, die dieser Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend zugrunde gelegen haben, schließt sich die Stadt Varel vollumfänglich an.
		In der Veröffentlichung des Friebo 18/2015 wird auf Seite 18 darauf unterschwellig hingewiesen, dass eines der Häuser mit einem Meter in die Deichschutzzone ragt. Lt. dem Bebauungsplan ist es falsch. Alle Häuser stehen massiv in der Schutzzone. Wie kann der Landkreis oder der NLWKN eine solche Falschmeldung tolerieren?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Maßgeblich für die Realisierung des Vorhabens ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Durchführungsvertrag zum Vorhaben. Presseberichte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Fortsetzung Margarete Half	An der Planung zur Feier „200 Jahre Dangast" war ich maßgeblich beteiligt. Bei der Präsentation mit einer winzigen Hütte auf dem Deich an der Rennweide wurde es aus Sicherheitsgründen untersagt auch nur einen Zelthering in den Boden zu treiben. Wir wurden förmlich überwacht, entweder vom NLWKN oder dem Deichverband. Wenn nun sogar in der Schutzzone gebaut werden darf, empfinde ich diesen Schritt völlig unverständlich und als eine personenbezogene Bevorteilung mit Vernachlässigung der Landessicherheit durch Landkreis oder NLWKN. Weiter entspricht die Maßnahme nicht den Vereidigungsaussagen des Bürgermeisters.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Zuge der in Rede stehenden Veranstaltung getroffenen Einschränkungen wurden nicht durch die Stadt Varel ausgesprochen sondern durch die zuständigen Fachbehörden. Diese können auch Auskünfte zu den Gründen ihres Handelns geben. Für das Bauen in der Deichschutzzone liegt eine Ausnahmegenehmigung vor, die seitens der Stadt als Planungsträger zu beachten ist.
		Den Klageweg werden wir uns offenhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich lege Einspruch gegen diesen Bebauungsplan ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Heide Krampen-Robbert Sielstraße 5a Dangast Mai 2015	Ich bin Eigentümerin des Wohnhauses Sielstraße 5a in Dangast. Das Haus habe ich im Jahre 1994 von Frau Gabriele Wichmann erworben, zunächst als Ferienhaus. Seit dem Jahr 2008 wohne ich hier, habe aber auch vorher schon große Teile des Jahres in Dangast verbracht. Beim Kauf des Hauses hatte man mir versichert, dass in Dangast nicht mehr im großen Stil gebaut werden dürfe, auch sei lediglich, wenn überhaupt, eine anderthalbstöckige Bauweise erlaubt, um den Charakter des alten Fischerdorfes nicht zu zerstören. Das hatte mich bewogen, diesen Ort zu meinem zukünftigen Wohnort zu erwählen. Zwar war das Dorf in großen Teilen schon zugebaut mit dicht an dicht stehenden Reihen von Ferienhäusern, aber das war noch erträglich und ich sagte mir, warum sollen nicht auch andere das genießen, was mir hier so gut gefiel.	Die nebenstehenden Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen.
		Der Sandplatz am Ende der Edo-Wiemken-Straße, der mich an die kleinen Fischerdörfer in Dänemark erinnerte und heute nur noch ein großer Parkplatz ist, das Schwimmbad, der herrliche Strand und die wunderbare grüne Oase, die sich mitten durch das Dorf zieht, vom Deich bis zur Straße Auf der Gast, eine parkartige grüne Flächen mit hohem Baumbestand, dann hinter dem Kurzentrum Deichhörn ein von unseren Enkeln vielgeliebter Spielplatz und weiter die Sandkuhle, ein Spielparadies für Kinder jeden Alters. Dieser Ort bietet alle Voraussetzungen, um hier auch einen kleinen Kurpark anzulegen, schlicht und unaufwendig, wie es zu Dangast passt. (Die Dorferneuerung hatte die finanziellen Voraussetzungen dafür geschaffen, aber dann kam Herr Taddigs …) Des Weiteren freute ich mich über den kleinen Laden und den Hofladen, die uns ein bisschen unabhängiger von dem Einkaufszentrum in Varel machten, über das Kurzentrum Deichhörn mit Rheumabad, Sauna und vielen anderen gesundheitlich relevanten Angeboten, die mein Mann und ich teilweise gerne genutzt haben, über Spaziergänge auf dem Deich, Fahrradausflüge in die Umgebung und in die Stadt Varel, die zu der Zeit noch richtig attraktiv war, über das kleine Museum in meiner direkten Nachbarschaft mit seinen immer wieder anregenden Ausstellungen und Kulturveranstaltungen, über das Nationalparkhaus und natürlich über das alte Kurhaus und den Rhabarberkuchen.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Fortsetzung Heide Krampen-Robbert	Den ersten Schock versetzte mir das Himmelfahrtswochenende in dem ersten Jahr. Mein Mann und ich waren in Dangast und wir bekamen Besuch von meiner Tochter, die mit einem kleinen Kind angereist war. Der Spaziergang über die Sielstraße zum Dangaster Hafen und weiter zum alten Kurhaus versetzte mich in Panik. Was hatte ich nur getan als ich dieses Haus kaufte! Der Ferienort hatte sich in eine stinkende Katastrophe verwandelt. Auto an Auto, unterbrochen nur von dröhnenden Motorrädern, drängten uns in den Graben. Das Kind in seinem Buggy hatte seinen Kopf auf der Höhe der abgasausstoßenden Auspuffrohre. Entsetzlich! Das soll ein Kurort sein?	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
		Wir richteten uns ein, vermieden die Wochenenden mit schönem Wetter. In Dangast sind sie unerträglich, auch heute noch. Nichts hat die Stadt unternommen, um diesen Missstand zu beheben. Planungen zur Verkehrsberuhigung wurden diskutiert und verschwanden wieder in den großen Schubladen der Bürokratie. Was Dangast entwickeln könnte, wären ein Konzept zur Verkehrsberuhigung am Wochenende, und der Erhalt und eine geschickte Vermarktung des Kurbetriebes mit der Sole gewesen. Ein ordentlicher Pflegezustand des Ortes, wie er seit langem gefordert wird, gehörte dazu. Spazierwege ohne Autoverkehr, Radwege, auf denen Eltern ihren Kindern unbesorgt das Radfahren beibringen könnten. Wie oft habe ich das beobachtet: Eltern mit kleinen Kindern mit Fahrrädern auf der Sielstraße oder auf der Gast, wackelige Anfänger, bedrängt durch oft genug rücksichtslose Autofahrer.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Stadt Varel prüft aktuell Verbesserungsmöglichkeiten im Bereich der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße, um die Verkehrssituation insbesondere an den Spitzenzeiten zu entschärfen. Eine komplette Verkehrserhebung für die Ortschaft Dangast steht in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung und ist daher auch nicht im Rahmen des Bebauungsplanes 212 A zu betrachten.
		Einen Ferienort entwickeln bedeutet heute sicher mehr, als auf engstem Raum so viele Wohnungen und Häuser zu bauen, wie eben möglich ist und die verbleibenden Flächen in bewirtschaftete Parkplätze umzuwandeln. Was soll daran attraktiv sein? Wer wird einen solchen Ferienort lieben? Haben Sie sich das einmal ernsthaft gefragt?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bauleitplanung ist unter Erstellung einer gesamtkonzeptionellen Idee entstanden, die der Öffentlichkeit vorgestellt wurde bevor ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Ziel ist es, die Attraktivität des Ferienortes Dangast für neue Gästepotentiale zu erschließen unter Berücksichtigung des bestehenden Potentials der Ortschaft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Fortsetzung Heide Krampen-Robbert	Nun haben Sie, die Vertreter der Stadt, sich trotz aller Widersprüche seitens vieler Dangaster und Vareler Einwohner, Investoren ausgeliefert. Sie haben das letzte verbliebene Stück ungenutzten Grünlandes, das der Erholung hätte dienen können, zu einem verantwortungslos niedriggerechneten Kaufpreis denen überlassen, die nur an den eigenen Profit denken. Damit die nun ihre erhofften Gewinne aus unserem Dorf erwirtschaften können, wollen Sie Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ändern. Ja, Sie treten sogar dafür ein, dass das Deichrecht außer Kraft gesetzt und die Wohnbevölkerung bei Sturmflut Gefahren ausgesetzt wird, so wie Sie es ja auch in Kauf nehmen, dass an manchen Wochenenden infolge des Staus kein Krankenwagen und kein Feuerwehrauto das Dorf schnell erreichen kann.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Stadt Varel stellt für einen Teil des Stadtgebietes eine Bauleitplanung auf, die der öffentlichen Diskussion zugänglich gemacht wird. Die Entscheidung ob und in wie gebaut wird, ist der Entscheidung der politischen Gremien unterstellt. Das Deichrecht wird nicht außer Kraft gesetzt sondern im Zuge der Einzelfallbetrachtung einem Ergebnis zugeführt – hier der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Die Belange des Küstenschutzes, der Deichsicherheit sind nicht beeinträchtigt. Die Stadt Varel steuert über die Voraussetzungen des Vorhabenbezogenen Planes die genaue Realisierung gemäß den zuvor abgestimmten Planinhalten der Bauleitplanung. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Von gewählten Vertretern einer kleinen ländlichen Gemeinde hätte ich mehr Verantwortung erwartet. Leider musste ich erleben, wie mit allen Tricks eine Teilhabe der interessierten Bevölkerung an den Veränderungen, die ich nicht als „Entwicklung" bezeichnen möchte, verhindern würde. So lege ich nun Widerspruch ein gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Begründung, dass sie einen Verlust von Lebensqualität und Sicherheit für mich nach sich ziehen.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Stadt Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
15	Adolf Itzen Humenser Straße 3 26316 Varel-Dangast 12.05.2015	Ich habe mich 2007 zusammen mit meiner Frau entschlossen, unseren Altersruhesitz in meine alte Heimat am Jadebusen nach Dangast zu verlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		1. Die Grünfläche (Kurpark und Kuhle mit Teich) werden von mir und meinem Hund täglich spazierengehend besucht. Ich genieße die Ruhe dort und die großflächige, parkähnliche Landschaft und die vom Meer her herüberziehende frische Brise gesunder Luft. Ich treffe dort auch andere Hundebesitzer und schaue manchmal den Jugendlichen beim Bolzen zu. Dieses soll alles nicht mehr möglich sein, weil der FNP geändert wird und dort Bebauung genehmigt werden soll? Ich wende mich mit dieser Stellungnahme gegen die Bebauung, wie sie jetzt im ersten Teilabschnitt in Deichhörn-Nord vorgesehen ist und bitte um Verständnis der Entscheidungsträger, weil Dangast diese grüne Lunge braucht.	Der Verlust der angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierung des Freiraumes kompensiert. Derzeit wird in die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball zu integrieren. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen ohne auf die nebenstehend genannten Wendehammer oder Spielplätze ausweichen zu müssen.
		2. Die verkehrliche Situation ist schon jetzt zuweilen so dramatisch, dass bei Notfällen wie z. B. akute, möglicherweise lebensbedrohliche Ereignisse medizinischer Art oder auch durch Feuer verursacht, keine schnelle, adäquate Hilfe möglich ist. Durch Verlegung der „Mitte" des Ortes mit dem WNP an den Strand wird seitdem der touristische Verkehr noch stärker durch den ganzen Ort geleitet. Auch die 600 neu geplanten Betten führen unweigerlich zu vermehrtem Verkehrsaufkommen. Schon jetzt beobachten wir oft Parken auf nicht genehmigten Flächen und Parkplatzsuchende in unserer Straße und am Wendehammer vor unserer Haustür. Ich bitte die Verantwortlichen, alles zu tun, um die Verkehrsdichte zu reduzieren. Die Zunahme der Gäste durch Schaffung neuer Unterkünfte in Kuhle und Kurpark bewirkt das Gegenteil.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
15	Fortsetzung Adolf Itzen		Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
			Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
16	Waldtraud Itzen Humenser Straße 3 26316 Varel-Dangast 10.05.2015	Als einheimische Bewohnerin von Dangast verwahre ich mich gegen die beabsichtigten Bebauungspläne 212 A und die damit veränderte Flächennutzung des gesamten Kurparkes von Dangast, inklusive der sogenannten Sandkuhle, mit folgenden Begründungen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ortschaft Dangast ist als touristischer Standort sehr beliebt insbesondere bei den Tagesgästen im Sommer. Im Zuge der Neuordnung und der Verbesserung des touristischen Angebotes wird die zulässige Verdichtung vergleichbar mit denen von benachbarten Bereichen gewählt, um die exponierte Küstenlage für die Verbesserung der touristischen Infrastruktur zu nutzen.
		1. Bereits jetzt ist das Dorf Dangast an Wochenenden und in der Hauptsaison derart überfüllt, dass wir dann als Bewohner kaum mehr aus dem Haus können/wollen. Die 600 neu geschaffenen Betten würden zu einer absolut unerträglichen Dichte führen. Das kann ja wohl nicht der Sinn des Lebensrechtes auf Wohnraum und Wohnumfeld sein. Oder steht dies Dangaster Einwohnern nicht zu?	Die Belastung, die von der Einwenderin angesprochen wird, bezieht sich offensichtlich auf Tagesgäste, die insbesondere an den Wochenenden Dangast besuchen. Die subjektive Einschätzung und die gewünschte Wohnsituation steht im Konflikt zu der gewünschten Weiterentwicklung des Nordseebades Dangast. Auch der raumordnerischen Vorgabe, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen, und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren, wird entsprochen, da die geplante Verdichtung im vorbelasteten Raum der Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen entgegenwirkt.
		2. Schon heute gibt es Tage, da es kein Raus- und kein Reinkommen in und aus Dangast gibt. Unsere erwarteten Gäste kommen dann manchmal wesentlich zu spät oder aber kehren wieder um.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollten wir einmal einen Notarzt benötigen, ist zu befürchten, dass dieser uns nur sehr verzögert anfahren kann.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
16	Fortsetzung Waldtraud Itzen		Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		3. Äußerst bedauerlich ist es für mich und meinen Mann, dass die hiesige Arztpraxis keine neue Unterkunft gefunden hat. Herr Dr. Wams ist mein Hausarzt, nunmehr muss ich von ihm in Varel betreut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu lösen.
		So scheint mir das ganze Konzept zu sein. Für die Belange der Bürger gibt es kein Ohr und es werden erst einmal Fakten gesetzt. Und dann - vielleicht, aber vielleicht auch nicht-, schauen wir einmal ob sich ein Investor findet, schauen wir mal was machbar ist...	Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt.
		Zuerst schließen Solebad, Sole-Bewegungsbecken der bisherigen Sauna, Wannenbäder, kassenzulässige Physiotherapie ... Und nichts kommt dafür. Ersatzlos gestrichen - Pech gehabt. Dangast hat nichts mit den Wünschen der dort lebenden Menschen zu tun. Der Frisörin werden die Räume gekündigt. „Dangast braucht keinen Frisör". Falsch, Dangast braucht einen Frisör! Ich und viele Dangaster vermissen Frau Jansen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Entscheidungen, die nicht unmittelbar mit der vorliegenden Bauleitplanung zusammenhängen.
		Besonders trauere ich über die mögliche Verbauung von Kurpark und Kuhle, weil es dann keine Möglichkeit mehr gibt, mit meinem Hund, jenseits von Menschenmassen oder Gebäuden Gassi zu gehen. Oh, der Hund bezahlt ja keine Kurtaxe, ich verstehe! Wie einmalig sind die Begegnungen in der Kuhle! Wenn ich möchte, kann ich mir am Kiosk ein Eis kaufen und den Minigolfern zusehen, an den Teich setzen oder Jugendliche beim Ballspiel beobachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Dangast befindet sich inmitten einer unverbauten Landschaft mit direkter Nähe zum Strand und landschaftlich weiterhin reizvollen Flächen. Die Stadt Varel sieht mit der Realisierung dieses Gesamtvorhabens eine Steigerung der touristischen Attraktivität verbunden, welche als politisches Ziel beschlossen wurde. Die Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Bereichen schont den Außenbereich Die Möglichkeiten der Freizeitbeobachtungen sowie des Einkaufs bleiben im Ort erhalten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
16	Fortsetzung Waldtraud Itzen	4. Dangast wird zum Rummelplatz. Mein Mann und ich sind hier in ein Dorf mit touristischer Prägung gezogen, aber dass wir Einheimischen an die Wand gedrückt werden und unsere Belange überhaupt keine Rolle spielen, dass alles hier negativ explodiert, war nicht zu ahnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an, darunter eben auch die Familien. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast spricht Familien explizit an.
		Der gesamte Charakter des Ortes wird verbaut. Es wird nicht an die künstlerische Tradition angeknüpft und nichts zur Wahrung der Natur und der Einmaligkeit des Wattenmeeres getan, sondern unverantwortlich erweise nur auf weitere Umsätze, Einnahmen und Vermarktungen gesetzt.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. In Dangast werden gerade durch dieses Projekt eine Steigerung der touristischen Attraktivität des gesamten Ortes und die Generierung neuer Gäste erwartet. Im direkten Umfeld sind Angebote für den touristischen Bereich entstanden und werden entstehen (Weltnaturerbeportal, Seekurpark).
		Es wird weder auf die Bewohner noch die bisherigen Gäste, meist Familien, Kunstinteressierte und Naturliebhaber Rücksicht genommen. Dies ist ein ganz kurzer Blick auf das schnelle Geld. Da liegt kein Segen darauf.	Die angesprochenen Gäste werden durch das Vorhaben nicht in ihrer Intention beeinflusst, den Ort zu besuchen.
		Ich wünsche mir von den Ratsmitgliedern, diesem Bauvorhaben mit entsprechender Flächenvernutzung, nicht zuzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Manfred Hoffmann An der Rennweide 3 Dangast 16.05.2015	Ich bin gemeinsam mit meiner Ehefrau Eigentümer des Hauses An der Rennweide 3 in Dangast. Gegen den B-Plan Nr. 212 A und die Änderungen des FNP mache ich folgende Einwände geltend:	
		Die gesamte Planung in der Größenordnung von ca. 6,5 Hektar widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung. Die Kernaussage der Dorferneuerung lautet für diesen Bereich, dass es sich hierbei um eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes i. S. eines Ausbaus zu einer Kuranlage/einem Kurpark handelt. Die letzte im öffentlichen Eigentum stehende von Süd nach Nord reichende große Grünfläche wird durch die Umsetzung der Planung irreparabel zerstört. Ein wesentlicher Bestandteil des medizinisch definierten Kurterrainweges ist weg. Ich bin davon auch persönlich betroffen, weil diese Fläche ein fast täglich genutzter Spazierweg mit meinen Enkeln ist. Im bisher gültigen FNP ist der gesamte Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Ich kann der neuen Planung keinen Aspekt abgewinnen, der eine Abwägung mit den Interessen der Bürger und Gäste Dangasts erkennen lässt. Dieser für die Menschen und den Tourismus als wesentlicher Einkunftsart des Dorfes wichtige Aspekt wird völlig vernachlässigt: Die gesamte Planung wird stattdessen durch die Gewinninteressen der Investoren geprägt. Wo bleiben die Bürger?	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Fortsetzung Manfred Hoffmann	Die mit dem jetzigen vorhabenbezogenen B-Plan beauftragte NWP Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung in Oldenburg (NWP) war auch für die planerische Begleitung der dreijährigen Arbeit der Dorferneuerung vertraglich zuständig. Das hierbei erworbene Wissen, die Einschätzungen und Bewertungen der im Arbeitskreis vertretenen Bürger und Interessenlagen, die aus Abstimmungsprozessen innerhalb des Arbeitskreises gewonnene Meinungen sind ein aus meiner Sicht schützenswertes Gut. Wenn auf dieser Erkenntnislage die NWP nunmehr federführend eine Planung vorlegt, die exakt das Gegenteil der im Arbeitskreis entschiedenen Inhalte bewirkt, so befindet sich diese Gesellschaft in einem nicht akzeptablen Interessenkonflikt. Wie sollen Stellungnahmen zur angegriffenen Bauleitplanung beantwortet und von den Bürgern akzeptiert werden, wenn dieses Planungswissen der NWP eingesetzt wird?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Das bauliche Konzept zur Entwicklung des Kurparkes/ Sandkuhle wurde zeitlich gesehen nach der Dorferneuerung verabschiedet und ersetzt insofern den Dorferneuerungsplan in diesem Bereich. Wie oben dargelegt, wurden die mit der Dorferneuerungsplanung verbundenen Ziele für diesen Bereich in Dangast zugunsten einer veränderten städtebaulichen Entwicklung aufgegeben. Dieser Entscheidung ist eine politische Diskussion vorausgegangen, die das Büro NWP nicht beeinflusst hat. Die beauftragte Gesellschaft NWP stellt als vermittelndes Organ die Planinhalte zusammen unter Berücksichtigung der Fachgutachten, die von externen Gutachtern für diese Planung erstellt wurden. Eine Wertung der Inhalte erfolgt gemäß der anerkannten Regeln und Gesetze fach- und sachgerecht ohne Beeinflussung von außen.
		Die Ausnahmegenehmigung für die Bebauung der Deichschutzzone ist nicht nachvollziehbar und für die durch den Deich zu schützenden Bürger auch nicht hinnehmbar. Es ist bekannt, dass mit der Erneuerung des Wapeler Siels die Erhöhung des östlich an Dangast anschließenden Deichs begonnen wird. Eine Erhöhung des Deiches geht regelmäßig mit der Verbreiterung des Deichfußes konform. Exakt diese Stelle war bei früheren Sturmfluten (z. B. 1962) das „Einfallstor" für Wassereinbrüche, die bis zur Störtebekerstraße reichten. § 16 Nieders. DG führt als Schutznorm kumulierte Anforderungen auf, die hier sämtlich nicht gegeben sind, es sei denn, die Planer sehen in der Verkleinerung der Gewinnchancen der Investoren eine unzumutbare Härte.	Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereich grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen. Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Fortsetzung Manfred Hoffmann	Der B-Plan verschiebt die Berücksichtigung wesentlicher schutzwürdiger Interessen der Bürger (insbesondere Verkehrsbelastung, Schallschutz, Straßennutzung Saphuser Straße, Abfallentsorgung) - ohne eine eigenständige Lösung anzubieten - in nachfolgende B-Pläne, während der FNP bereits die Gesamtfläche überplant. Das geht planungsrechtlich nicht.	Die Ermittlung möglicher Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich immer bezogen auf das Gesamtvorhaben der geplanten 6,5 ha ermittelt und anschließend auf die einzelnen zu erwartenden Realisierungsabschnitte gezoomt. Das betrifft die Themenbereiche Verkehr, Lärmimmissionen und Schattenwurf als auch die Belange von Natur und Landschaft. So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis. § 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.
		Der guten Ordnung halber bemerke ich, dass ich nachrichtlich die Vorsitzenden der im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen durch Kopie dieser Stellungnahme informieren möchte. Ich wäre Ihnen daher sehr verbunden, wenn Sie die beigefügten Überstücke dieses Schreibens den Vorsitzenden der im Rat vertretenen Fraktionen/Gruppen über deren Postfächer im Rathaus zukommen lassen könnten. Mit meinem Dank vorweg für diese Mühe verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Clarissa Twenhoefel Saphuser Straße 10 26316 Varel 14.05.2015	Ich bin Eigentümerin des Wohnhauses mit Ferienwohnungen in der Saphuser Str. 10 in Dangast. Die o. g. Aufstellung der Bauleitplanung betrifft mich in erheblichem Maße persönlich. Daher mache ich gegen den B-Plan 212 A sowie die Änderungen des FNP folgende Einwände geltend:	
		1) Die Saphuser Straße droht mit zusätzlichem Verkehr belastet zu werden. Daher habe ich als Eigentümerin mit zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelästigungen zu rechnen, die sich auch erheblich mindernd auf meine Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen auswirken bzw. eine Vermietung unmöglich machen werden. Da es sich bei der Saphuser Straße um eine Zuwegung mit wassergebundenen Decke und Schlaglöchern handelt, kann man von erheblichen Ausmaßen ausgehen. Weder mir als Eigentümerin noch meinen Feriengästen kann dieser Lärm und Staub zugemutet werden. Im Schallgutachten wird die Zusatzbelastung mit Lärm nicht gerechnet, weil dort - ausgehend von den Vorstellungen des Vorhabenträgers - angenommen wird, dass die aus dem 1. Bauabschnitt Verkehre ausschließlich über die Straße Am Alten Deich und Edo-Wiemken-Straße abfließen. (S.4, 30). Der B-Plan 212A stellt nicht sicher, dass zusätzliche Verkehre aus dem 1. Bauabschnitt nicht über die Saphuser Straße abfließen, was vor allem deshalb naheliegt, weil der Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße/Auf der Gast bereits jetzt überlastet ist (Begründung S. 16, Verkehrsgutachten S. 3).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Saphuser Straße wird wie in den der Planung beigefügten Verkehrsunterlagen und Vorhabenbeschreibungen erläutert, nicht für die Erschließung des Gebietes genutzt werden. Sie verbleibt als Anliegerstraße und dient ausschließlich den Anliegergrundstücken wie im heutigen Bestand. Ferner wird die im Verkehrsgutachten berücksichtigte Verkehrsführung (Saphuser Straße ist nicht mehr an die Straße Am Alten Deich angeschlossen) durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplane Nr. 212 A sichergestellt.
		2) Schallschutzmaßnahmen, die dem Schutz der im 1. Bauabschnitt geplanten Bebauung, aber auch der Bestandsbebauung dienen, sollen im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnittes dem entsprechenden vorhabenbezogenen B-Plan zugeordnet werden (Begründung S. 20, 46). Durch die Zulassung der Bebauung im B-Plan Nr. 212A wird ein Konflikt (= Überschreitung des nächtlichen Richtwerts der TA Lärm u. a.) hervorgerufen, der im 1. Bauabschnitt ungelöst bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die angesprochene Überschreitung des nächtlichen Lärmwertes (gemäß TA Lärm) ist ausschließlich mit der möglichen gewerbliche (Nacht-)Nutzung des Kursaals begründet. Da sich die baulichen Anlagen des Kursaals außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A befinden, sind rechtlich keine Regelungen durch den Bebauungsplan möglich; es wird jedoch sowohl im Gutachten als auch in der Bebauungsplanbegründung auf diese Situation hingewiesen. Eine immissionsschutzrechtlich akzeptable Lösung wird aber im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A sichergestellt, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, den problematischen Teil der Nutzungen einzustellen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Fortsetzung Twenhoefel	3) Eine weitere Problemverlagerung betrifft die vorgesehene Umfahrungsmöglichkeit für Müllfahrzeuge über den Platz südlich des Kursaals, die erst im Folgeabschnitt dargestellt werden soll, aber nicht Gegenstand des B-Plans Nr. 212A ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Es findet keine Problemverlagerung statt, da es sich bei der beschriebenen Umfahrtregelung für die Ver- und Entsorgungsfahrten des Planbereiches um eine zwischen Kurverwaltung, Stadt Varel und dem Entsorgungsunternehmen abgestimmte Lösung handelt.
		4) Der B-Plan zeigt in Bezug auf das Verkehrsaufkommen, die Belastung mit Staub- bzw. Dreck, die Lärmbelästigung, die Abfallentsorgung und die Schallschutzmaßnahmen Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen inklusiv der verkehrlichen Nutzung der Saphuser Straße auf, die in dem B-Plan auf nachgelagerte Planungsschritte „verschoben" werden. Diese Vorgehensweise ist planungsrechtlich massiv zu beanstanden und nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Wie bereits dargelegt, wird die Saphuser Straße weder für eine Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 212 a noch für den Bereich südlich der Straße Am Alten Deich genutzt. Sie verbleibt als reine Anliegerstraße mit einer Durchfahrtsbeschränkung auf Höhe des Stellplatzbereiches Am Alten Deich. Dieses wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Weiterhin erfolgen keine „Problemverlagerungen“ in nach nachgeordnete Planungsschritte.
		5) Die Bebauung der Sandkuhle ist auch deshalb nicht zu vertreten, weil die in der Kuhle vorhandenen Altlasten (s. Altlastenkataster) bei einer Bebauung zu Tage kommen und eine Gesundheitsgefährdung für Mensch und Tier darstellen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bereits berücksichtigt. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Der Fund und die Bestätigung eines Altlastenverdachtsmomentes führen nicht automatisch zum Stopp einer Planung, es werden mögliche Lösungsvarianten zur Konfliktbewältigung aufgezeigt und bewertet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Fortsetzung Twenhoefel	6) Der FNP umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen der Straße „Auf der Gast" und dem Deich. Der B-Plan 212 A ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich aus der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan ist zu beanstanden. Dieses „scheibchenweise" Vorgehen ist planungsrechtlich unzulässig (VGH Mannheim, Urteil vom 26.11.2011 AZ 5 S 920/10).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Fortsetzung Twenhoefel		Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		7) Die bauliche Nutzung sieht eine touristische Vermietung von mind. 80 % und Dauerwohnen bis max. 20 % vor. Dies ist keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung, die unzulässig ist.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte und entsprechen den Leitsätzen der aktuellen Rechtsprechung des OVG Lüneburg, dem sog. „Borkum-Urteil“: *Die Leitsätze dieser aktuellen Entscheidung vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 - lauten:* *„1. In einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992).* *„3. Der Begriff der Wohnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nicht in Anlehnung an §§ 3, 4 BauNVO, sondern eigenständig nach dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte der Vorschrift zu bestimmen; er umfasst auch Ferienwohnungen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und/oder Wohnungen i. S. von §§ 3, 4 BauNVO belegt ist, festzusetzen.“* Die beschriebene Kontingentierung eines Baugebietes dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Gemäß den formulierten Zielen für dieses Gesamtkonzept im Allgemeinen sowie für diese Planung im Speziellen (siehe Vorhabenbeschreibung) ist eine Nutzungsmischung gewollt, um eben auch der Bevölkerung einen qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.
		8) Bereits jetzt ist die Verkehrsbelastung grenzwertig. Wenn im Zuge der Planrealisierung weitere Verkehre hinzukommen, erschwert dies zusätzlich Einsätze von Feuerwehr, Polizei und Rettungswagen bzw. macht diese unmöglich. Im Rahmen der Planung wird dem Schutz der Bürger und Gäste ungenügend Rechnung getragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Fortsetzung Twenhoefel		Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
			Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. Somit wird dem Belang Schutz der Bürger in ausreichendem Maß Rechnung getragen.
		9) Der ortsprägende Grünzug, der auch eine seewärts gerichtete Frischluftschneise ist und Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet, geht durch eine Bebauung für immer verloren. Ausgleichsflächen für den Bolzplatz, die Tischtennisplatten, die Minigolfanlage und das Spielschiff werden in der 23. Änderung des FNP nicht ausgewiesen. Das Biotop, das schützenswertem Tier- und Pflanzenbestand als „Zuhause" und Nahrungsquelle dient, wird bei einer Bebauung an Qualität verlieren und seine Einzigartigkeit einbüßen.	In dem neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ ist es geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Der gesetzlich geschützte Biotop ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Inwieweit er bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet zu prüfen sein. Qualitätsverluste sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – insbesondere der Eingriffsregelung und des gesetzlichen Biotopschutzes – zu berücksichtigen und einer Konfliktbewältigung zuzuführen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Fortsetzung Twenhoefel	Für unsere Familie und für unsere Gäste geht damit ein wichtiger Naherholungsbereich direkt vor der Tür und damit auch ein USP meiner Ferienwohnungen verloren. Durch die geplante Bebauung wird meine berufliche Existenz bedroht, der Wert meiner Immobilie sinkt und meine Familie leidet unter zusätzlichem Lärm und Dreck.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die vorliegende Planung basiert auf einem abgestimmten, politisch beratenen Entwicklungskonzept, um die touristische Attraktivität in Dangast insgesamt zu steigern. Die Entwicklung von derzeit unbebauten Freiflächen erfolgt unter Schonung des Außenbereiches. Die Belastungen während der Bauzeit werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in einem zuträglichen Maß verbleiben und sind im Zuge der allgemeinen Entwicklung von jedem hinnehmbar.
		Die Begründung des B-Plans erweckt den Eindruck, dass der Profit der Investoren höher gewertet wird als die Interessen der Anlieger.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Bei der Zusammenstellung der Unterlagen wurden alle planungsrelevanten Belange berücksichtigt und der Abwägung zugeführt.
		Ich möchte Sie bitten, die anliegenden sechs Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Dem Hinweis wurde entsprochen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
19	Joh. Christoph v. Bronsart Friesenstraße 6 26316 Varel 14.05.2015	Ich interessiere mich für den Kauf eines Altenwohnsitzes in einem der 5 geplanten Wohnhäuser. Laut Angebot des Investors können auch Einheiten als Dauerwohnungen (Alterssitz) erworben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Zum VHB 212 A	In der öffentlichen Begründung des Ratsbeschlusses bezüglich der zulässigen 20 % für Dauerwohnrecht steht jedoch, dass ausschließlich in Gebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten Dauerwohnungen erworben werden können.	Der Hinweis ist so nicht korrekt. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind pro Gebäude maximal 4 Wohnungen für das Dauerwohnen zulässig. Eine Beschränkung auf einzelne Gebäude ist nicht festgesetzt.
		Ich möchte definitiv wissen, ob eine neuerliche Ratsentscheidung getroffen wurde, oder ob der mögliche Erwerb It. Angebot des Investors in diesen Gebäuden (mit je 9-11 Wohneinheiten) irreführend ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen mit Bitte sich bezüglich der zukünftigen Vermarktung an den Vorhabenträger zu wenden. Die baurechtlichen Zulässigkeiten ergeben sich ausschließlich aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Diese lautet: 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) Das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind: a) Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten. Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als - Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
19	Fortsetzung Bronsart		b) Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten. Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, - wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und - wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird. (2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt: - In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig. - Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
20	Barbara v. Bronsart Breslauer Straße 3 26316 Varel 17.05.2015	Mit Empörung muss ich feststellen, dass der B-Plan Nr.212 A nur einen Teil der gesamten Planungsfläche darstellt und somit dem Bürger die Problematik eines "zugebauten" Dangast gar nicht klar wird! Dies ist lt. BauGB, 8. Auflage 2015 Para. 12 Rdnr.57 auch nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die in Rede stehende Gesamtplanung sowie die Klinikerweiterung werden von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Entwicklungszielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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.
		Die schon jetzt extreme Verkehrsbelastung besonders an den Wochenenden wird von etlichen Hundert zusätzlichen Wohntouristen (An-und Abreisetage sind Samstag/Sonntag) bis zu einem unerträglichen Ausmaß gesteigert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
20	Fortsetzung Barbara v. Bronsart	Rettungseinsätze bei Notfallsituationen sind schon jetzt kaum durchzuführen. Auch ein Hubschrauber wird nicht mehr landen können, wenn die "Kuhle" überbaut ist. Fußgänger und Kinder sind am Wochenende auf der eng befahrenen E.-Wiemken-Str. stark gefährdet. Bisher können Sie gefahrlos auf die grünen Wiesen nördlich und südlich des Wanderwegs "Am alten Deich“ ausweichen und toben, aber diese Möglichkeit planen Sie ja in Kürze auch zunichte zu machen.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Das Wohl und der körperliche Schutz der Bürger und Gäste scheinen Ihnen erstaunlich gleichgültig zu sein.	Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.
		Es wird Zeit, dass der Bürgermeister und der Rat sich darauf besinnen, wofür sie eigentlich gewählt sind: Nämlich die Interessen der Bürger zu vertreten und nicht die von einzelnen Investoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
21	Prof. Dr.-Ing. Enno Schubert Störtebekerstraße 12 26316 Varel-Dangast 17.05.2015	In der Anlage finden Sie meine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 212. Von diesen Bauleitplänen würden wir als langjährige ständige Bewohner erheblich betroffen, wenn sie in der vorgeschlagenen Form realisiert werden.	
		Besonders bedauerlich finde ich die totale Missachtung der vernünftigen Vorschläge zur Dorferneuerung, die von dem breit besetzten Arbeitskreis erarbeitet wurden und zu denen vom Rat der Stadt eine positive Stellungnahme abgegeben wurde. Eine derartige Unverlässlichkeit bezüglich der folgenden konkreten Planungen kann nicht zur positiven Mitwirkung in der Bevölkerung führen. Hier drängt sich der Eindruck von Planungen „auf Bestellung“ auf.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. 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.
		Die Grundsätze der Bauleitplanung gem. Baugesetzbuch sehen vor, dass die Bauleitpläne u.a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Sicherheit der Wohnbevölkerung, die Erhaltung vorhandener Ortsteile und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. gewährleisten sollen. Meines Erachtens sind diese Grundsätze in den vorliegenden Plänen nicht angemessen berücksichtigt.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.
		Was schon bei vorhergehenden Planungen für den Ortsteil Dangast nachdrücklich von Betroffenen beklagt wurde, kann auch für die beabsichtigte 23. Änderung des Flächennutzungsplans von einer geordneten Einbettung in eine allgemeine Entwicklungsvorstellung für das Nordseebad Dangast nicht die Rede sein. Grundsätzlich fehlt in unserer Kommune eine umfassende Entwicklungsplanung. Jetzt handelt es sich wieder einmal, wie schon mehrfach zuvor, um eine Maßnahme, über die „ad hoc" entschieden werden soll. Auslöser war allein die Mittelbeschaffung für die drängende Tilgung von Altschulden und für den Bau eines überdimensionierten Zentrums für die Kurverwaltung. Die Namensgebung - WELTNATURERBEPORTAL - wird von vielen Bürgern Varels als unangemessen empfunden. Für das Weltnaturerbe steht am Ortsemgang (ohne Portal) schon lange das Nationalparkhaus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
21	Fortsetzung Schubert	Fast völlig vernachlässigt in der Planung wurde die Problematik der Infrastruktur, die sich aus der besonderen geographischen Situation des Ortsteils Dangast ergibt. Es ist eine Halbinsellage mit außerordentlich eingeschränkten Zugängen. Fast der gesamte Straßenverkehr erfolgt über die Straße „Zum Jadebusen", vom Ortsteil Langendamm ausgehend über eine Entfernung von ca. 6 km. In diesem Engpass bildet sich an vielen Wochenenden und Feiertagen ein Verkehrsstau. Dadurch wird die Möglichkeit für Rettungseinsätze (Notarzt, Krankenwagen, Feuerwehr) erheblich behindert. Die Sicherheit der Wohnbevölkerung ist nicht mein¯ gegeben. Durch eine bedeutende Erweiterung der Bebauung wird das Risiko weiter erhöht. - Trotz vielfacher Anmahnung aus der betroffenen Bevölkerung hat die Verwaltung keine Anstrengungen für die Entwicklung eines angemessenen Verkehrskonzeptes unternommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Stadt Varel ist sich der verkehrlichen Sonderlage der Ortschaft Dangast sehr wohl bewusst und hat hinsichtlich der verkehrlichen Mehrbelastungen ein gesamtheitliches Verkehrsgutachten beauftragt, welches im Ergebnis dieser Bauleitplanung zugrunde liegt. Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Zusätzlich ist die Verkehrssituation innerhalb der Ortschaft zu beklagen als Folge eines „Parkplatzsuchverkehrs".	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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
21	Fortsetzung Schubert	Meines Erachtens kann auch keine Rede davon sein, dass die Erhaltung vorhandener Ortsteile und die Belange des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege in der geplanten Änderung der Bauleitplanung angemessen gewährleistet bleiben. Um das veräußerte bisherige „Kurzentrum Deichhörn" herum und in der „Sandkuhle“ erstrecken sich die als „Kurpark" bezeichneten öffentlichen Grünflächen innerhalb der Bebauungsgebiete. Obwohl der sogen. „Taddicksplan“ unter dem Grundsatz entstand, dass eine Erweiterung und Entwicklung der Angebote für den Tourismus erforderlich sei, um die Kosten der Kurverwaltung decken zu können, soll nun die letzte Freifläche im Zentrum des Ortsteils, die der Naherholung der ständigen Bewohner und der Feriengäste dient, ersatzlos entfallen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Der Erholungswert der Grünanlage ist unbestritten vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Der Verlust der angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierung des Freiraumes kompensiert. Derzeit wird in die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball zu integrieren. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen.
		Eine angemessene Kompensation innerhalb der Ortschaft könnte nur durch den Erwerb von Freiflächen aus Privatbesitz erfolgen. Zur Besänftigung der um Landschafts- und Naturschutz besorgten Bürger und Besucher von Dangast verweist die Verwaltung darauf, dass ein Ausgleich geschaffen werden soll durch entsprechende Gestaltung der Flächen, von denen der Klei zum Bau des Vordeichs entnommen wurde, ca. 5 km vom Brennpunkt entfernt. Vielleicht könnte man ja auch die Fauna und Flora aus der ehemaligen Sandkuhle umsiedeln, um das in Dangast aufzugebende Biotop grundsätzlich zu erhalten.	Ein Erwerb von Freiflächen aus Privatbesitz innerhalb der Ortschaft Dangast ist im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A nach Maßgabe der Eingriffsregelung erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen, die der Konfliktbewältigung der erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild dienen, sind auf einer Fläche am Tangermoorweg vorgesehen. Hier handelt es sich allerdings nicht um eine ehemalige Kleiabbaustelle. Die Anforderungen, die sich aus der Betroffenheit des besonders geschützten Biotops nach Maßgabe des gesetzlichen Biotopschutzes, der Eingriffsregelung und des besonderen Artenschutzes ergeben, sind in den Entwurfsunterlagen zur 23. FNP-Änderung in den Grundzügen aufgezeigt und werden in einem Bebauungsplan-Verfahren zur Sandkuhle detailliert darzulegen sein. Hier werden auch die Anforderungen zur Schaffung eines Ersatzbiotops und zur Umsiedlung bestimmter Artenvorkommen zu prüfen sein.
		Die Einbeziehung der sogen. Querachse, dem viel genutzten reinen Fußweg „Am Alten Deich", in die neuen Bauleitpläne lässt stark vermuten, dass sie für einen allgemeinen Verkehr, u.a. Bauverkehr, genutzt werden soll, wie schon heute dieser Fußweg regelmäßig, von städtischen Fahrzeugen missbraucht wird wie auch der Fußweg über den Hauptdeich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Gemäß der Vorhabenbeschreibung wurden die textlichen Festsetzungen gefasst. Demnach sind die festgesetzten Fuß- und Radwege ausschließlich für den nicht motorisierten Verkehr wie auch zum Zwecke der Deichverteidigung zulässigerweise benutz- und befahrbar. Eine Nutzung durch städtische Fahrzeuge entspricht keinem Missbrauch der geltenden Regelungen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
21	Fortsetzung Schubert	Schon durch die Bauleitpläne, die bald nach der Eingliederung der Landgemeinde in die Stadt Varel aufgestellt wurden und die kleinteilige Bebauung beförderten, hatte das alte Nordseebad Dangast viel von seiner ursprünglichen Erscheinung als Bauern- und Fischerdorf in der kennzeichnenden Halbinsellage auf dem Geestrücken eingebüßt, Wenn die jetzt vorgelegten Bauleitpläne unverändert realisiert werden, geht das Alte unwiederbringlich verloren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist für diese Bauleitplanung nicht relevant.
		Gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erhebe ich Einspruch unter Hinweis auf die zuvor dargelegten Begründungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit Hinweis der o.g. Begründung zurückgewiesen.
		Ebenfalls erhebe ich Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 212.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit Hinweis der o.g. Begründung zurückgewiesen.
		Durch die beabsichtigte Genehmigung einer Bebauung mit drei Geschossen in den Planbereichen, und offenbar zunächst nur dort, wird das Vertrauen der bisherigen Grundstücksbesitzer in die Wahrung einiger wesentlicher Grundätze in der Gestaltung der Bebauung grob verletzt. Das Gesamtbild der Siedlung würde extrem verändert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Planinhalte des VHB 212 A entsprechen der Vorhabenbeschreibung, die auf Basis eines politischen beratenen Eckwertepapiers die geforderten städtebaulichen Dichtezahlen umsetzt. Unter anderem wurde dort auch eine Gebäudehöhe von 11 m vorgesehen, die in dem Plan auch berücksichtigt wurde. Die äußere Gestaltung der Gebäude wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten entwickelt und ebenfalls öffentlich vorgestellt und diskutiert.
		Die bedeutende zumindest zeitweilige Erhöhung der Bewohnerzahl würde die schon bestehenden ernsten infrastrukturellen Probleme potenzieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
22	Birgit Witzke Am Alten Deich 2 26316 Varel 17.05.2015	Ich bin Eigentümer der Eigentumswohnung in Dangast, Am Alten Deich 2 und ab 1.1.2017 Bewohnerin mit dem 1. Wohnsitz. Da sich meine Wohnung direkt neben dem geplanten Objekt befindet, bin ich persönlich von der o. g. Aufstellung der Bauleitplanung betroffen. Außerdem steht der dörfliche Charakter und Naturschutz als wichtige Begründung daneben. Wegen dieser Faktoren mache ich gegen den B-Plan sowie die Änderungen des FNP folgende Einwände geltend:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Aufteilung in Teilflächen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.11.2011, AZ 55 920/10).	Der Hinweis wird zurückgewiesen und richtig gestellt. Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
22	Fortsetzung Witzke		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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		Dazu kommt eine monatelange Lärmbelästigung, Staub, Verkehrsbelästigungen, die für unsere Nachbarwohnungen unzulässig sind.	Die Möglichkeit der Bauzeitensteuerung zum Schutz des touristischen Standortes wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben geprüft und in Rücksprache mit dem Landkreis Friesland durchgeführt. Die Festlegung der Immissionsrichtwerte folgt der Gebietstypik des Bebauungsplanes. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen ist nicht mit unzumutbarem Baulärm zu rechnen.
		Aus geschäftlicher Hinsicht weisen Sie in Ihren Werbeauslagen Dangast als Erholungsgebiet und Weltkulturerbe aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Welche Enttäuschung erwartet dann die Kurgäste, wenn in den nächsten Monaten in jeder Straße ein Baufahrzeug steht und morgens der Presslufthammer dröhnt?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Bevölkerung vor Baulärm während der Ruhezeiten werden im Minimum als Vorgabe zu beachten sein, so dass nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Baulärm zu rechnen ist. Als Mitglied einer kommunalen Gemeinschaft hat man bauliche Tätigkeiten hinzunehmen, sofern diese im Zuge der erforderlichen öffentlichen Beteiligungen als realisierbar und abgestimmt betrachtet wurden.
		Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenden Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
23	Eckard Kröner Möörte 60 26316 Varel 17.05.2015	Als gebürtiger und alteingesessener Bürger der Stadt Varel erhebe ich Einsprüche gegen den oben genannten B-Plan sowie die erneute Änderung des Flächennutzungsplans. 1.) Die vom Investor geplanten Wohneinheiten im Ortskern mit Firsthöhen von ca. 11 m zerstören unweigerlich und nachhaltig das Erscheinungsbild des Ortes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die genannten Höhen sind Ergebnis einer politischen Diskussion und als zu beachtende Grundlage in das Eckwertepapier eingeflossen. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich verändern. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		Städtebauliche Bedingungen lassen sich mit dem Charakter eines ehemaligen friesischen Fischerdorfs schwerlich in Einklang bringen. Die Giebelseiten der Objekte sind dem Stil von Kapitänshäusern nachempfunden. Reeder waren in Dangast nie beheimatet, somit gab es auch nie diese großen K.-Häuser. Die Gäste erwarten an der Küste ein authentisches Ambiente und kein Disneyland.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Vorhaben beschriebenen Kapitänshäuser wurden als Ergebnis einer architektonischen Diskussion in das Verfahren eingebracht und sind nicht mit Disneyland vergleichbar.
		2.) Zwischenzeitlich hat sich der Investor mit seiner Forderung nach „Dauerwohnen" gegen die ehemalige Vorgabe des Stadtrates durchgesetzt (kein Dauerwohnen, nur zur Nutzung als Ferienwohnung), entgegen dem Ratsbeschluss vom 19.06.13 und der Fördermittelbeantragung.	Der Hinweis ist korrekt.
		Begründet wurde diese Neuregelung (20 % Dauerwohnen, 80 % Ferienwohnungen) mit der Erkenntnis, außerhalb der Saison den Ort zu beleben.	Der Hinweis ist korrekt.
		Dauerwohnen heißt sinngemäß, dauerhaft wohnen, entweder als Arbeitnehmer mit Familie und Beschäftigung oder als kapitalkräftiger Pensionär.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Ergänzung sind die Zweitwohnungen ebenfalls zulässig.
		Die angebotenen Immobilien sind weder familiengerecht noch vom angestrebten Erlös des Investors für Erstgenannte akzeptabel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die spätere Vermarktung der angestrebten Wohnmodelle wird seitens der Investoren entwickelt und mit der Stadt Varel und der Kurverwaltung abgestimmt.
		Hier schafft man Sylter Verhältnisse. Die Vorgänge auf den ostfriesischen Inseln bezüglich der Wohnverhältnisse sollten Warnung genug sein).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
23	Fortsetzung Eckard Kröner	3.) Die Sonderreglung für das Bauen innerhalb der Deichschutzzone lehne ich entschieden ab. Hier beugt man sich erneut den Wünschen des Investors, diese Ausnahmeregelung gilt für die restlichen Dangaster Bürger nicht!	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner siedlungstopografischen Lage in einer Sondersituation, die es auch anderen Vareler Bürgern und Einrichtungen bereits ermöglicht hat, innerhalb der Deichschutzzone legal zu bauen.
		Keiner kann die zu erwartenden klimatischen Veränderungen prognostizieren, nach dem Prinzip Hoffnung werden kurzentschlossen bestehende Regelungen für einen Einzigen außer Kraft gesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Als Besitzer einer Immobilie im Ortsteil Dangastermoor bin ich verpflichtet meinen Beitrag zum Schutz der Deiche an den Oldenburgischen Deichband zu leisten (das Grundstück hegt lt. Katasteramt Varel 1,5 Meter über NN), alle Vareler Bürger in den tiefergelegenen Ortteilen sind davon betroffen.	Der Hinweis ist korrekt. Diese Abgabepflicht wird für das Neubauvorhaben entsprechend gelten.
		Deichschutzzone ist Deichschutzzone, das gilt für Alle	
		4.) Es gibt bis heute kein schlüssiges Verkehrskonzept für Dangast, eine Ausweitung des Tourismus ist nicht möglich. Die vorhandenen Parkplätze reichen schon bei durchschnittlichen Wetterlagen an den Wochenenden nicht aus, als Folge werden die angrenzenden Wohnstraßen zugeparkt. Im Bereich zwischen Deichstraße (Dorfkrug) und Sielstraße existiert kein Radweg, der rechtsseitige Fußweg ist als solcher ausgewiesen und viel zu schmal.	Jeder Bürger in Dangast muss für seine Vorhaben einen entsprechenden Stellplatznachweis führen und darf den eigenen Bedarf (Ferienwohnvermietungen) nicht auf die öffentlichen Plätze abwälzen. 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.
		Erschwerend für Radfahrer ist der Wechsel vom linksseitigen Radweg (Straße zum Jadebusen) in Höhe des Dorfkruges auf die rechte Seite der Edo-Wiemken-Str. und deren Benutzung im fließenden Verkehr. Kreuzungsbereich Edo-Wiemken-Str./Sielstr./Auf der Gast. Auch hier fehlt ein jegliches Konzept. Durch das Suchen nach freien Parkplätzen kommt es in diesem Bereich immer wieder zu erheblichen Behinderungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hängt aber inhaltlich nicht unmittelbar mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A zusammen. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
23	Fortsetzung Eckard Kröner	Die Kapazität am Hafen reicht nicht aus, der sogenannte (Strandparkplatz) ist eine bessere Weide und nach Regenfällen nicht nutzbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Strandparkplatz wird als Parkplatz zur Verfügung gestellt und ist insbesondere bei Schönewetterlagen und einem entsprechenden Besucherverkehr erforderlich. Bei Schlechtwetterperioden wird die zu erwartende Besucherzahl in Dangast nicht die hohen Frequentierungen erreichen.
		Viele engagierte Dangaster Bürger haben sich in der Arbeitsgemeinschaft (Dorferneuerung) Gedanken gemacht und ihre Ideen und Vorschläge eingebracht. Leider wurden von der Stadt diese Ergebnisse nicht aufgegriffen, ein eigenes Konzept fehlt bis heute!	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
24	Reinhard Brünninghaus 1. Wohnsitz: Kolpingstraße 56 57072 Siegen 2. Wohnsitz: Dauenser Straße 20 B 26316 Dangast 15.05.2015	**Stellungnahme/Einspruch** **gegen** *1) die Aufstellung des "Vorhabenbezogenen" Bebauungsplanes Nr. 212 A* *und* *2) die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes* **Begründung:**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.
		1) Der mir zur Kenntnis gegebene Bebauungsplanentwurf beinhaltet nur einen Teilbereich der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche! Es fehlen die Angaben zum Gesamtkonzept. Im Hinblick auf die massiven Änderungen/Bebauung ist es nach meiner Kenntnis rechtlich nicht zu lässig Teilbebauungspläne zur Beschlussfassung aufzustellen. Die geplanten Abschnittsbildungen (nach den Wünschen eines Investors und je nach Nachfrage von Wohnungen) sind rechtlich zu beanstanden. Es gibt eine Vielzahl von Urteilen, die das ausdrücklich untersagen!	Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A für einen ersten Bauabschnitt im Norden des Plangebietes setzt dieser die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufbauend und konzeptionell an das konkrete Vorhaben gebunden, die formulierten städtebaulichen Absichten in diesem Bereich planerisch und vertraglich in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag um. Die Vorstellungen des Investors für das Gesamtvorhaben wurden zuvor anhand von mehreren Präsentationen einer politischen Willensbildung unterzogen und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren. Die der jeweiligen Planung innewohnenden Konflikte sind abschließend zu lösen, was im Zuge dieser Planung auch erfolgt ist.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
24	Fortsetzung Reinhard Brünninghaus	**2)** Eine 3-geschossige Wohnbebauung und Dachgeschoß ist bisher in Dangast nicht möglich. Sie steht im Widerspruch zur Aussage im B-Plan (Erläuterung), dass die Gebäudehöhe an die vorh. Strukturen in Dangast anzupassen sind. Der Charakter des Dorfes wird durch die geplante Bebauung völlig verändert bzw. negativ beeinträchtigt.	Der Hinweis wird korrigiert. Die Aussagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes decken sich mit den Vorgaben des seitens der politischen Gremien beratenen Eckwertepapiers, welches eine maximale Dreigeschossigkeit bei 11,0 m Gebäudehöhe vorsieht.
		3) Durch die gepl. Gesamtbebauung fällt die vorh. Grünfläche (Kurpark mit seinen Einrichtungen) völlig weg. In den vorgelegten Entwürfen wird kein Nachweis über Ersatzflächen geführt. Dieses ist unabdingbar notwendig, (gem. vorh. Rechtsprechungen)	Der Hinweis wird korrigiert. Soweit die Einwendung Bezug auf Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung nimmt, entfällt im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung die Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzflächen. Angaben zu den vorgesehenen Maßnahmen zur externen Kompensation sind in den Planunterlagen für den ersten Bauabschnitt enthalten. Die Sicherung der Maßnahmen-Umsetzung erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger. Für die weiteren Bauabschnitte werden die Regelungen zur Kompensation von Eingriffsfolgen in den jeweiligen Bebauungsplänen abschließend zu treffen sein. Ein Ersatzflächen-Nachweis im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP-Änderung) ist weder erforderlich noch bei der vorliegenden Planung in sachgerechter Weise möglich. Auf Ebene der FNP-Änderung sind die Darstellungen – entsprechend dem vorbereitenden Charakter dieser Planungsebene – nicht hinreichend konkret für eine im Detail abschließende Eingriffsbilanzierung, so dass der genaue Kompensationsbedarf hier nicht feststellbar ist. Zudem steht bisher nicht abschließend fest, auf welcher konkreten Fläche bzw. auf welchen konkreten Flächen die Kompensation erfolgen wird. Insofern möchte die Stadt Varel nicht auf Ebene der FNP-Änderung eine Vorfestlegung treffen, die auf nachfolgender Planungsebene die Möglichkeiten zur Konfliktlösung ohne Erfordernis einschränkt. Die Stadt Varel geht jedoch davon aus, dass eine sach- und fachgerechte Erfüllung der Kompensationsanforderungen auf Ebene der Bebauungsplanung möglich sein wird. Ihr ist bekannt, dass der Vorhabenträger diesbezüglich bereits verschiedene Möglichkeiten prüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
24	Fortsetzung Reinhard Brünninghaus	**4)** Durch die gepl. Bebauung besteht ein erhöhter Bedarf an PKW-Stellplätzen. Es wird in den Unterlagen nicht nachgewiesen der ges. Stellplatzbedarf für Dangast-Mitte zumal durch die Bebauung vorh. Parkplätze in erhöhter Anzahl entfallen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. 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.
		5) Die im Gesamtkonzept ausgewiesene Anzahl von Wohneinheiten erfordert ein insgesamt schlüssiges Verkehrskonzept für den ges. Ortsteil Dangast. Es liegt nicht vor!	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
25	Norbert Ahlers Windallee 22 26316 Varel 17.05.2015	Hiermit erhebe ich Einspruch gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 212 A und den Änderungen des Flächennutzungsplanes in Dangast.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich befürchte in den bevorstehenden Baumaßnahmen eine grundlegende und nachhaltige Schädigung des Ortes. So wird mit der baulichen Verdichtung der Sandkuhle, der ehemaligen Kuranlage und des Kurparks der Ort Dangast endgültig in eine "Strandzone" und eine "Schlafzone" aufgeteilt. Das ist eine Entwicklung, die auch mit dem diskutierten Recht auf Dauerwohnen in dem geplanten Bauvorhaben nicht kompensiert wird. Dangast verliert nicht nur unwiederbringlich eine Erholungsfläche, sondern wird in seiner historischen Struktur grundlegend beschädigt. Was einmal das Dorf war, verliert sich in einer narbenähnlichen Agglomeration, die dem Ort seinen historisch gewachsenen Charakter nimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich verändern. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten abgewogenen Ergebnis bei den Baurealisierungen ausgegangen werden kann.
		Die Gelegenheit, grundlegende Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren, wird somit nicht nur vertan, sondern sogar für die Zukunft unmöglich gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es ist einerseits zu befürchten, dass mit der Aufsplittung in eine Strand- bzw. Spaßzone und einer "Schlafzone" nicht nur der Ort in seiner Besonderheit irreparabel entstellt wird, sondern dass mit der erwartenden Steigerung der Gästezahl auch die landschaftliche Ressource, das Weltnaturerbe Wattenmeer massiv beeinträchtigt wird.	Die Befürchtungen werden seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Sie geht davon aus, dass die bestehenden Regelungen zum Schutz des Wattenmeeres, insbesondere auch die Schutzbestimmungen des Nationalparks, Beeinträchtigungen des Wattenmeeres verhindern. Auch im Hinblick auf die FFH-Verträglichkeit der Planungen hat sich die Stadt Varel mit möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Wattenmeer auseinandergesetzt und dies in den Planunterlagen dokumentiert. Sie greift dabei auch auf umfangreiche Bestandsaufnahmen zum Plangebiet zurück. Planungsbedingte massive Beeinträchtigungen sind der Stadt Varel hieraus nicht ersichtlich. Entsprechende Bedenken wurden auch von der Unteren Naturschutzbehörde nicht geäußert (Stellungnahme vom 19.05.2015).
		Wenn Herr Peters von Küstenimmobilien Dangast verspricht, dass mit der Ansiedlung einer Weinbar, einem Fitness-Center, einem Souvenirladen, einer Yoghurt-Bar und in der Zusammenarbeit mit einem Künstleratelier die neue Anlage belebt wird, dann sind das wohlklingende Ziele, aber letztlich artikuliert er im Grunde die eigene Ratlosigkeit und Konzeptlosigkeit gegenüber dem Problem der "Schlafzone".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
25	Fortsetzung Ahlers	Versprach man schon 1980 mit der Eröffnung von Deichhörn eine Belebung des Ortes, so zeigte sich, dass diese Anlage immer im Schatten des Alten Kurhaus stand. Außerdem fehlte eine direkte Straßenführung zur Kuranlage, so dass sie faktisch ein Dorf im Dorfe war. Das kam auch architektonisch in seiner Struktur zum Ausdruck, denn die ehemalige Kuranlage war wie ein Rundlingsdorf angelegt. Genau diese Strukturen werden jetzt übernommen und somit auch deren Probleme der Isolation innerhalb des Dorfes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.
		Zudem wird die "starke Architektur" (Zitat Dirk Onnen) im geplanten Bauabschnitt 1 eher wie ein geschlossenes Ensemble wirken. Wer dort wohnt wird sicherlich einen eindrucksvollen Blick haben, wer aber vom Deich kommt, wird bei dieser reihenartigen Bebauung nicht eingeladen sein, das Areal zu betreten. So ist das Scheitern einer Belebung des Ortes wahrscheinlicher das Gelingen der wohlklingenden Versprechen des Herrn Peters.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Die Annahme eines geschlossenen Eindruckes ist rein persönlicher Art.
		Dangast hat nicht nur den Status eines Heil- und Kurbades verloren, es hat in dem Prozess um dieses Bauvorhaben schlicht an Qualität und Reiz verloren. Das ist keine Geschmacksfrage, sondern eine finanzielle. Mit dem Verlust des Unverwechselbaren, also der spezifischen Ressource dieses Ortes, geht auch die ökonomische Perspektive langfristig verloren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Dangast hat weiterhin den Status eines Nordseebades.
		Wenn Künstler den Ort Dangast schon verlassen, weil die Bezeichnung Künstlerdorf nur noch als Marketingbezeichnung funktioniert, der Ort selbst aber an Inspiration und Flair verliert dann sollte man das im Rat und in der Verwaltung als Indikator für die kommenden Entwicklungen durchaus ernst nehmen. Um dieser unseligen Entwicklung zu stoppen und in Dangast wieder eine Option für ein nachhaltiges Ortsentwicklungskonzept zurückzugeben, erhebe ich Einspruch gegen den genannten Bebauungsplan und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Silke Vorwerk Grüner Talstraße 190 58644 Iserlohn 23.05.2015	Ich bin Eigentümer des Hauses „Auf der Gast 30c" In Dangast, welches ich als Ferienhaus für Gäste anbiete, aber auch selbst für den Familienurlaub nutze. Die Aufstellung der Bauleitplanung beeinträchtigt meine schutzwürdigen Interessen enorm, weil sich nicht nur der gesamte Dorfcharakter Dangasts dadurch stark verändert, sondern ich auch als Anlieger während der Bauphase, sowie von dem aufkommenden Verkehr stark betroffen sein werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Aus diesem Grund mache ich gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A sowie die Änderungen des Flächennutzungsplanes die in der beigelegten Stellungnahme Einwände geltend.	
		Hiermit bitte ich Sie auch, die anliegenden 6 Kopien die in dem Rat der Stadt Varel vertretenden Fraktionen weiter zu leiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Ich lese im „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ immer wieder „Deichhörn Nord".	Das ist richtig, da der Bebauungsplan vorhabenbezogen auf den ersten Realisierungsabschnitt abgestimmt ist, der „Deichhörn-Nord“ als Arbeitstitel trägt.
		Die weitere Planung für den Bebau der Sandkuhle wird nur am Rande erwähnt, die Planung für die Erweiterung der Friesenhörn-Klinik suche ich vergebens.	Im Zuge der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sowohl die beabsichtigte Erweiterung im Bereich der Sandkuhle als auch des Klinikgeländes thematisiert und dargestellt. Detailregelungen zu der geplanten Erweiterung der Friesenhörn-Klinik sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen des dortigen Verfahrens die Gelegenheit, sich über die Klinik-Erweiterung zu informieren sowie Anregungen und Bedenken vorzutragen.
		Da es sich um ein Gesamtgebiet von fast 7 ha mitten in Dangast handelt, erwarte ich einen kompletten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, da die Planung bereits läuft und das Gesamt-Gebiet betrachtet werden muss.	Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune, eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.
		Die Darstellung von „Deichhörn-Nord" ist meines Erachtens dafür nicht ausreichend. Zu Beginn finde ich die folgenden Auflagen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	• Der Charakter/Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit. • Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen. • Die Baudichte/Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen. • Die verkehrliche Erschließung ist in die Planung einzubeziehen. • Eine ökologische Bauweise ist als Standard festzuschreiben. • Öffentliche Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) sind vorzuhalten. • Die Ausprägung Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität ist vorzusehen.	Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A wieder.
		Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen:	
		• **Der Charakter/ Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.**	
		Was finde ich jetzt in Dangast vor? Eine große Frei- und Erholungsfläche, die ich gerne mit meiner Familie nutze.	
		Gerade in den Saisonzeiten, wenn es in Dangast am Strand und Richtung Kurhaus sehr voll ist, nutze ich diesen Bereich, um etwas Ruhe und Erholung zu finden, da mir Dangast ansonsten jetzt schon viel zu überlaufen ist.	
		Durch die Weggestaltung habe ich die Möglichkeit, immer neue Wege zu erkunden, Kinder können gefahrlos Fahrrad fahren, Hunde können laufen, es gibt Bänke am Wegesrand.	
		Ich finde verschiedene Spielmöglichkeiten für Kinder (Bolzplatz, Spielplatz Segelschiff, Tischtennis) sowie den Kurbereich mit Brunnen, Platz für Veranstaltungen, Kursaal, Angebote zu Wellness und Kunst sowie Gastronomie.	
		Dies alles soll ersatzlos wegfallen.	
		Ich stelle dazu folgende Fragen:	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	• Wie soll das mit noch 700 Betten mehr werden? Der komplette Charakter des „Dorfes Dangast" verändert sich dadurch erheblich! • Wo sollen die „neuen" Gäste sich in Dangast aufhalten? Sollen sie nur in ihren Wohnungen bleiben? • Wo sollen diese Menschen alle z. B.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich verändert haben.
		• Essen? Bereits heute muss man einen Tisch im Zollhaus, bei Mamma Mia, Gramberg, Gröningshof usw. weit im Voraus bestellen. • Die Kinder spielen? Der Segelschiff-Spielplatz sowie der Bolzplatz, Tischtennis und Minigolf entfallen. • Einkaufen? Reicht der bereits vergrößerte Pieper-Markt dann noch aus? • Sich erholen, bewegen, Rad-Fahren usw. wenn die jetzigen Fuß- und Radwege im Kurbereich komplett entfallen? Auf der Edo-Wiemken-Str. (ohne Radweg?!)	Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomische Angebote im Ort ansiedeln werden. Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt; die Stadt Varel kann im Zuge ihrer Möglichkeiten die Bauleitplanerischen, d.h. baurechtlichen Grundvoraussetzungen für diese Infrastruktureinrichtungen schaffen. Die bisherigen Angebote für die Familien, wie Bolzplatz und Spielplätze werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ und durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Die allgemeine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird in den Durchführungsverträgen zur Bauleitplanung verbindlich geregelt.
		• **Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.**	
		Die Gebäudehöhen wurden bislang auf 2-geschossige Bebauung festgelegt, was einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild hat. Den Bau des Hauses „Tante Clara" habe ich mit Schrecken beobachtet und finde es immer noch viel zu hoch für Dangast. Dort jetzt noch 5 solcher Klötze hinzustellen, zerstört das Gesamtbild von Dangast, auch wenn es noch so schön beschrieben ist („Kapitänshäuser“). Welcher Kapitän kann sich solch ein Haus leisten?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung entspricht mit maximal 3 Vollgeschossen und einen Gebäudehöhe von 11,50 und 8,50 den Vorgaben der Stadt Varel bzw. dem beratenen Eckwertepapier. Die Begrifflichkeit „Kapitänshäuser“ ist eine Anlehnung an die Gestaltungsprinzipien dieses Baustils, der von Ziergiebeln geprägt ist und dadurch die höhere Stellung und finanziellen Mitteln der Kapitäne anzeigte.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	Ebenso die Planung mit weiß-gestrichenen Häusern. Zu Dangast gehören verklinkerte Häuser. Das gesamte Erscheinungsbild des Dorfes wird damit verändert. Abgesehen davon, dass diese „weißen" Häuser bereits nach 2-3-Jahren nicht mehr weiß, sondern grünstichig sind (Siehe Bauten am Ende „Auf der Gast", Strandidyll).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die spätere Außengestaltung der Gebäude wurde in Abstimmung mit den städtischen Gremien erarbeitet und entspricht den Gegebenheiten in diesem Bereich von Dangast. Die Ausgestaltung der Fassaden, insbesondere Putzfassaden erfordert hochwertige Ausführungen, die dem Stand der Technik entsprechen. Das wird der Investor schon allein im eigenen Interesse der besseren Vermarktungsmöglichkeiten berücksichtigen. Zum aktuellen Stand sind weiße Klinkerfassaden vorgesehen.
		• **Die Baudichte/ Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen.**	
		Ich komme seit 1978 nach Dangast. In dieser Zeit standen kaum Häuser hier. Die Straßen waren noch nicht ausgebaut, es gab nur Sandwege. Inzwischen wurde der komplette Hollwert besiedelt, die Bodumer Str., am Alten Deich, Dauenser Str. usw.	Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist. Städtebauliche Veränderungen unterliegen immer dem jeweiligen Zeitgeist und spiegeln auch immer die jeweiligen Planungsansätze des Jahrzehnts wieder.
		Ja, diese Bauten waren schon extrem, aber die kleinen Reihen- oder Ferienhäuser haben sich in das Dorfbild eingefügt. Die Zufahrtstr. sind überwiegend verkehrsberuhigt angelegt, Baumbestand blieb erhalten.	Die nebenstehenden Grundprinzipien werden auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
		Aber 5 Häuser mit 46 Wohneinheiten, dazu 38 Wohneinheiten im Bereich der Deichhörn-Anlage und noch mal 88 Wohneinheiten in der Sandkuhle (in Summe 172!) empfinde ich doch als wirklich zu viel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die persönliche Meinung der Einwenderin wieder.
		Insgesamt wird die Bettenzahl um fast 700 erhöht, das ist bei jetzt 2400 Betten eine Erhöhung um 30 %!	
		• **Die verkehrliche Erschließung ist in die Planung einzubeziehen.**	
		Und die wichtigste Frage: Wie sollen diese Menschen überhaupt nach Dangast kommen? Bereits jetzt staut sich der Verkehr an frequentierten Anreise-Tagen oder schönen Sonn- und Feiertagen nicht selten bis zum Ponyhof Funke oder sogar noch weiter Richtung Langendamm. Dazu gibt es Verkehrsgutachten. Wie soll der Verkehr aufgenommen werden?	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	Wo sollen die Autos alle Parken? Bereits jetzt ist der Parkraum zu knapp. Die Parkplätze an der Saphuser Str. bzw. am Alten Deich wurden mitverkauft, somit ENTFALLEN 300 Parkplätze, die bereits jetzt dringend benötigt werden!	Die nebenstehende Aussage wird korrigiert. Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Der Stellplatznachweis für die allgemeinen touristischen Besucher von Dangast insbesondere an den Wochenenden und den Ferienzeiten ist nicht über den Stellplatzschlüssel des Vorhabens nachzuweisen.
		Nicht nur die Gäste benötigen Parkraum (1 Parkplatz pro Einheit ist oft zu wenig), sondern die enorme Masse an Tagestouristen möchte gerne direkt in Dangast parken. Am vorletzten Sonntag (17.05.2015) war der Parkplatz an der alten Kuranlage VOLL.	Gemäß Landesbauordnung ist jedem baulichen Vorhaben ein Stellplatzschlüssel zugeordnet, der sowohl bei öffentlichen als auch privaten Vorhaben nachgewiesen werden muss. Eine Ausweisung für einen darüber hinausreichenden Stellplatzbedarf ist freiwillig. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal und in Strandnähe zur Verfügung, die zudem in fußläufiger Entfernung zum Zentrum liegen.
		• **Öffentliche Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) sind vorzuhalten.**	
		Was entfällt alles, wenn entsprechend dem Bebauungsplan gebaut wird?	
		Im Bereich der Kuranlage fanden Veranstaltungen statt, wie der Dangaster Musik-Sommer, im Winter der Winterzauber, Bilderausteilungen (schon jetzt im Weltkulturerbeportal!), Vorträge usw.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	Der Brunnen wurde in diesem Jahr noch nicht wieder mit Wasser betrieben! Der Spielplatz mit dem Segelschiff verfällt immer mehr, wird offensichtlich bereits seit geraumer Zeit nicht mehr in Stand gehalten. Das geräumige Spielhaus, welches von meinem Kind sowie Gästekindern, aber auch Gruppen der Mutter-Kind-Kurklinik genutzt wurde, ist inzwischen geschlossen. Der kleine Raum im Weltkulturerbe-Portal ist nett, aber in keinster Weise für diese Anzahl an Kindern ausreichend! Bereits bei 7 Kindern mit Müttern ist der Raum VOLL. Werden die 2! geplanten Spielplätze an der Deichkante für alle Dangaster Besucher öffentlich sein? Im Plan steht nur „Spielplatz". Wie groß sollen diese werden? Welche Spielmöglichkeiten wird es geben?	Der Kurpark mit seinem Gehölzbestand ist eine innenliegende Grünfläche, für die die Stadt Varel für den Eigenbetrieb eine grundsätzlich neue konzeptionelle Entwicklung vorgesehen hat. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, sind abgängig und werden seit Jahren nicht in der Intensität frequentiert, wie es zur dauernden Unterhaltung erforderlich wäre. Die bisherigen Angebote für die Familien, wie Bolzplatz und Spielplätze werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ und durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Die Spielplätze an der Deichkante werden öffentlich bleiben.
		Was ist mit dem Bolzplatz in der Sandkuhle? Wo werden sich die Kinder demnächst in Dangast noch „austoben" können? Am inzwischen nur noch halb so großen Sandstrand, der schnell überfüllt sein wird, weil der Campingplatz eingezäunt wurde?	Die erwähnten Freizeiteinrichtungen wie der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		Zu folgenden Themen möchte ich hier auch noch Stellung nehmen:	
		• **Baulärm**	
		Im aktuellen Bebauungsplan wird immer nur von den 5 großen Häusern im Norden gesprochen.	
		Die Bebauung der Mutter-Kind-Kuranlage und der Sandkuhle scheinen zeitlich versetzt zu sein.	Der Hinweis ist richtig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	Wie lange müssen Anwohner und Gäste mit Lärmbelästigungen zu rechnen haben? Bei einem solchen Vorhaben rechne ich mit ca. 5 Jahren, die ich beeinträchtigt sein werde, in denen auch meine Mieteinnahmen sinken werden. Eine Bau-Nachtruhe von 20 - 7 Uhr halte ich für nicht zumutbar! Wie sollen sich die Gäste da erholen?	Die Möglichkeit der Bauzeitensteuerung zum Schutz des touristischen Standortes wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben geprüft. Und geregelt. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Unter Maßgabe der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Bürger vor Baulärm sind keine weiteren Maßnahmen seitens der Stadt Varel vorgesehen. Bereits heute sind die Bürger in Dangast immer wieder mit Baulärm konfrontiert worden, wie in jeder anderen Kommune bei städtebaulichen Entwicklungen auch. Die Annahme des Verlustes der Mieteinnahmen ist rein hypothetisch. Aufgrund der vorgesehenen Abschnittsbildungen bei der Realisierung des Gesamtvorhabens wird es zu zeitlich begrenzten Belastungen der Bürger durch Baulärm kommen. Einen Anspruch auf Ersatz der Minderung der Mieteinnahmen gibt es nicht.
		• **Bauverkehr**	
		Während der langjährigen Bauphase wird der Lärm und der Verkehr durch an- und abfahrende Baufahrzeuge enorm werden. Auch die Risiken im Straßenverkehr im bereits der eh engen Zufahrt werden zunehmen, Unfälle werden steigen.	Die nebenstehenden Aussagen zum Lärm während der Bauphase werden zur Kenntnis genommen. Hypothetische Annahmen zum Anstieg der Unfallzahlen sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln.
		Wenn sich Baufahrzeug und Bus auf der Edo-Wiemken-Str. im Bereich Reethaus treffen, wird es zwangsläufig zum Stillstand kommen. Wie sieht es dann mit der Zufahrt von Rettungswagen aus?	Während der Bauzeit sind die gesetzlichen Vorgaben durch die örtlichen Bauleitungen und Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren zu berücksichtigen. Das betrifft in gleichem Umfang die erforderlichen Rettungsfahrten, die zu jeder Zeit sichergestellt sein müssen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Fortsetzung Vorwerk	• **Kinderfreundliches Dangast?**	
		Bislang habe ich immer Werbung damit gemacht, wie kinderfreundlich Dangast ist.	
		Wie soll ich das in der Bauzeit machen? Die Eltern müssen permanent auf ihre Kinder aufpassen. Eine Durchquerung der Kuranlage mit Lauf- oder Fahrrad wird für die Kleinen nicht mehr möglich sein. Welche Erholung haben die Eltern noch mit Baulärm den ganzen Tag?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge von städtebaulicher Entwicklung wird es bei Bautätigkeiten immer wieder zu Baulärm kommen, der jedoch zeitlich begrenzt sein wird und daher durch die Allgemeinheit hinnehmbar ist, sofern die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sichergestellt ist. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr.
		Ebenso sind die Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten begrenzt, Spielmöglichkeiten (Bolzplatz, Segelschiff, Minigolf usw.) entfallen.	Die angesprochenen Freizeitflächen entfallen nicht sondern werden an anderer Stelle in ähnlicher Art wieder errichtet.
		In Ruhe abends mit Kindern essen gehen? In überfüllten Restaurants mit Schicht-Essen (z. B. 17.30 und 19.30 Reservierungen) wohl kaum noch möglich.	Dieser Umstand zur „Essenszeitregelung“ ist typisch für alle touristischen Regionen an der Küste, z.B. den Inseln und wird im Wesentlichen in der Hauptsaison zu den Ferienzeiten NRW und Niedersachsen praktiziert.
		Fazit:	
		Der Charakter des „Dorfes" Dangast wird durch diese Bauplanung **unwiderruflich zerstört!** Der kleine, kinder- und künstlerfreundliche Ort an der Küste, den viele Menschen lieben, wird zubetoniert und der Charme entfällt.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild des „Dorfes“ verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
27a	Elsbeth Lange Störtebekerstraße 3 26316 Varel 18.05.2015	Gegen den Bebauungsplan 212 A und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel erhebe ich Einspruch mit der Begründung:	
27b	Werner Lange Störtebekerstraße. 3 26316 Varel 18.05.2015	Die letzte freie Grünfläche des alten Bebauungsplanes Nr. 61 A/B mit seinem alten Baumbestand 40 bis 50-jähriger Bäume, mit seiner Tier-und Pflanzenwelt, mit seinen Wanderwegen, Spielplätzen für Kleinkinder, mit Golf- und Tennisanlage, sowie ein einzigartiges Biotop werden unwiederbringlich und verantwortungslos zerstört und mit überdimensionalen dreigeschossigen Häusern zugebaut. Die Planung passt sich der jetzigen Bebauung des Dorfes nicht an und widerspricht den Grundgedanken der Dorferneuerung. Warum wird die dreigeschossige Bebauung zugelassen? Weitere Bebauungspläne sollen folgen: Deichhörn, Friesenhörn, Sandkuhle usw. Warum wird nicht ein Gesamtbebauungsplan erstellt? In dem jetzigen Bebauungsplan 212 A ist eine Übersicht der Verkehrsführung, öffentlicher Wege, Parkplätze, Kinderspielplätze, Kurpark und vieles mehr für die anschließenden Pläne nicht erkennbar.	Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit. Die Stadt Varel ist sich der damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt sowie Erholungseignung bewusst, dokumentiert dies in den Planunterlagen und stellt sie in die Gesamtabwägung aller relevanten Belange ein. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zugeführt. Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Hinblick auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist festzuhalten, aufgrund weiterer noch durchzuführender Altlastenuntersuchungen wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Straße „Am Alten Deich“ vorerst zurück gestellt. Hiervon betroffen sind die nebenstehend angesprochenen Bereiche südlich der Straße Am Alten Deich. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
27	Fortsetzung Lange	Über die Ost-West- bzw. Nord-Süd-Verbindung führt der Fußgängerverkehr teilweise über Privatwege. Die öffentliche Überwegung muss unbedingt für alle Bürger erhalten bleiben. Die öffentliche Überwegung muss unbedingt für alle Bürger erhalten bleiben. Hier wurden bei der Erschließungsplanung nur die Interessen des Investors berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die allgemeine Zugänglichkeit für die Fußgänger und Radfahrer wird vertraglich im Durchführungsvertrag sichergestellt.
		Es ist ein gesamtübersichtlicher Bebauungsplan gem. BauGB zu erstellen.	Dem Hinweis wird unter Verweis auf die o.g. Ausführungen nicht gefolgt.
		An Tagen mit vielen Tagesgästen ist der Straßenverkehr nicht zu überbieten. Alle Straßen und Wege sind jetzt schon für Fußgänger und Radfahrer nicht mehr passierbar, dazu die Abgas- und Lärmbelästigung.	Die nebenstehend gemachten Beobachtungen decken sich mit den gutachterlichen Aussagen der Verkehrsplaner.
		Bei noch erhöhtem Straßenverkehr durch zusätzliche Bebauung werden Gäste und Erholungssuchende Dangast verlassen, es fehlt ein verträglicher Verkehrsplan.	Das der Gesamtplanung zugrunde liegende Verkehrsgutachten hat die bestehenden Problembereiche aufgezeigt; aktuell wird die Realisierung einzelner Verbesserungsmaßnahmen geprüft.
		Vom Luftkurort muss Dangast sich verabschieden, andere Prädikate wurden für den Massentourismus schon geopfert.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Dangast hat weiterhin des Status eines Nordseeheilbades.
		Durch die Baustellenbelästigung wird sich der Gästetourismus enorm verringern.	Die Annahme ist hypothetischer Art und wenn nur als zeitweilig in die Betrachtung einzubeziehen.
		Die Erhebung der Kurtaxe ist nicht mehr berechtigt. Darf die Kurtaxe unter diesen Voraussetzungen noch erhoben werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erhebung der Kurtaxe ist in der Kurbeitragssatzung der Stadt Varel geregelt. Änderungen an der dem Beitrag zugrunde liegenden Anerkennung als Kurbad ergeben sich durch die Bauleitplanung nicht.
		Zur Bebauung der Sandkuhle habe ich große Bedenken, hier wurde übereinem längeren Zeitraum Industrie- und Hausmüll im gesamten Bereich angefahren. Die jetzigen Probebohrungen reichen nicht aus. Die verantwortlichen Vertreter der jetzigen Ratsmehrheit wollen doch auf diesem vergifteten krebserregenden Müllplatz keine Bebauung zulassen?	Der Hinweis wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Planung berücksichtigt. Die entsprechenden Bohrungen wurden seitens der Stadt Varel veranlasst und die Ergebnisse werden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Von diesen Bodenfunden sind ausschließlich Flächen südlich der Straße Am Alten deich betroffen, die weiterführenden Bodenuntersuchungen wurden beauftragt. Die Planungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 V sind nicht betroffen. Änderungen an den grundsätzlichen Planungsaussagen ergeben sich hierdurch aber nicht. Das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hinsichtlich der Bodenuntersuchungen geteilt und in zwei Abschnitten zum Beschluss vorbereitet. Für den betroffenen südlichen Änderungsbereich (Teil B) werden die Ergebnisse der erweiterten Bodenuntersuchung abgewartet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
27	Fortsetzung Lange	Für die Bebauung innerhalb der vorgeschriebenen Deichschutzzone von 50 Meter kann keine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Es bestehen erhebliche Bedenken bei Sturmflutgefahr. Gerade in diesem Deichbereich des Kukshörner Weges trat 1962 das Wasser etwa zweieinhalb Stunden vor dem Hochwasserzeitpunkt mit enormer Wucht über den Deich. Die Störtebekerstraße wurde überflutet, die Anlieger hatten größere Sturmflutschäden. Nach 1962 wurden vom Kreis Friesland bzw. von der Stadt Varel Baugenehmigungen im 50 Meter Bereich abgelehnt. Falls neuerdings Baugenehmigungen erteilt werden, ist mit Schadensersatzforderungen zu rechnen, in diesem Bereich hat der Deich eine Höhe von ca. 6 Metern. Es müssen in absehbarer Zeit Deicherhöhungen erfolgen, die Sturmfluten wurden höher und sind nicht berechenbar. Die von der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland erteilte Genehmigung muss zurückgenommen werden.	Das öffentliche Interesse an einem wirksamen Küstenschutz ist wesentlich für die Genehmigungslage möglicher Vorhaben im ´Bereich der Deichschutzzone und wird durch das Vorhaben in der genehmigten Form nicht beeinträchtigt. Durch das Vorhaben selbst wird ein schmaler Streifen auf diesem Geeststreifen landseitig als Eingriffsbereich definiert. Die fünf geplanten Baukörper befinden sich zum Teil innerhalb der landseitigen Deichschutzzone, von der aus den vorgenannten Gründen abgewichen wurde. Zum einen ist die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie zur Wahrung des Küstenschutzes gewährleistet. Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereich grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen. Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.
		Bei der Planung des Bebauungsplanes 212 A hat die Stadt Varel nur die Interessen des Investors - Küstenimmobilien Peters - vertreten und die Sicherheit der Bürger und Anlieger nicht berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
28	Matthias Blanke Edo-Wiemken-Straße 53 B 26316 Varel 25.05.2015	Unter Bezug auf meine Stellungnahme vom 06.03.2015 schlage ich folgendes weiterhin vor: Im Bereich der Privatstraße sollte im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt werden, dass die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) diesen Weg weiterhin benutzen kann, so dass eine Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung gewährleistet bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird auch in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan deutlich über Festsetzungen gesteuert.
		Ansonsten möchte ich darum bitten, dass die Privatstraße durch geeignete Maßnahmen nur für den PKW-Verkehr zu den anliegenden Wohnungen zugelassen wird, um die Lärmbelästigung durch den zusätzlichen Verkehr für die bestehende Bebauung zu reduzieren.	Dem Hinweis wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens gefolgt.
		Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wäre die Einrichtung eines Grünstreifens wünschenswert, um eine Abgrenzung der Stellplatzflächen zu den bestehenden Gärten zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt. Zur optisch-räumlichen Abgrenzung der Stellplätze ist eine Begrünung in Form einer Hecke oder begrünten Wand vorgesehen. Diese Regelung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.
		Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (und der weiteren Pläne) ist aufgrund der umfangreichen Bebauung mit einer langanhaltenden Lärmbelästigung der Anwohner durch Baulärm zu rechnen. Um dieses zu minimieren, wäre es wünschenswert, wenn Bauzeiten festgeschrieben werden. Grundsätzlich wäre dieses keine Regelung eines Bebauungsplanes, da es sich jedoch hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, könnte eine solche Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Ich schlage deshalb vor, dass die Bauzeiten von montags bis freitags auf 07:00 - 18:00 Uhr begrenzt sowie samstags und sonntags gänzlich ausgeschlossen werden. Hiermit würde die Belästigung der Anwohner zumindest reduziert werden. Einen Verweis auf die Regelungen der in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung genannten Lärmschutzverordnungen halte ich in diesem Fall nicht für ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Bereits heute sind die Bürger in Dangast immer wieder mit Baulärm konfrontiert worden, wie in jeder anderen Kommune bei städtebaulichen Entwicklungen auch. Aufgrund der vorgesehenen Abschnittsbildungen bei der Realisierung des Gesamtvorhabens wird es zu zeitlich begrenzten Belastungen der Bürger durch Baulärm kommen.
		Des Weiteren schlage ich vor, ein Beweissicherungsverfahren für mein Gebäude durchzuführen, da ein geplanter Baukörper bis auf wenige Meter an mein Gebäude heranrückt. Auf diese Weise können spätere Streitigkeiten vermieden werden.	Der Hinweis wird im Zuge der weiteren Realisierung berücksichtigt. Die erforderlichen Grundstücke für die Beweissicherung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
28	Fortsetzung Blanke	Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass mit dem Verkauf und der Bebauung der Kuranlage ein Spielplatz für Kinder (im östlichen Dangast) vernichtet wird. Mit dem Neubau des Spielplatzes am Dangast Quellbad wurde eine ausreichende Kompensation geschaffen. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass dieser Spielplatz auch zukünftig den Dangaster Kindern (sowie Eltern und Freunden) zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung steht, da es sich um den einzigen öffentlichen Spielplatz östlich der Edo-Wiemken-Straße handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt. Die erwähnten Spielplätze sollen auch in Zukunft öffentlich zugänglich sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
29	Frank A. Schmidt Hammersteinstraße 13 58099 Hagen 20.05.2015	Ich bin Eigentümer einer Eigentumswohnung in Dangast, Hollwert 21c. Die Aufstellung der o. g. Bauleitplanung beeinträchtigt meine schutzwürdigen Interessen, weil hierdurch die Attraktivität des Nordseebades Dangast nachhaltig geschädigt wird.	
		Zur Begründung:	
		1. Angebote für Feriengäste: bereits jetzt ist zu spüren, dass das Kinderspielhaus und der Kursaal nicht mehr zur Verfügung stehen. Insbesondere bei Regen ist Kindern (und Eltern) damit die Möglichkeit genommen, Veranstaltungen zu besuchen, Kontakte aufzubauen und ein aktives Miteinander zu praktizieren. Wenn im weiteren Verlauf der Bolzplatz, Minigolfplatz, das Spielschiff, usw. entfallen werden, verschwinden wichtige Rückzugszonen und Angebote, die einen lebendigen Kurort ausmachen.	Der Kurpark mit seinem Gehölzbestand ist eine innenliegende Grünfläche, für die die Stadt Varel für den Eigenbetrieb eine grundsätzlich neue konzeptionelle Entwicklung vorgesehen hat. Unter Berücksichtigung des natürlichen Potentials wurde eine Bebauung der Kuranlage entwickelt zum Zwecke der Stärkung der touristischen Ausstattung von Dangast. Das Freiraumkonzept sieht neben dem Erhalt von Gehölzen auch die Beibehaltung der Wasserfläche sowie spätere Ergänzung von Wasserflächen als grundsätzliches Gestaltungsmerkmal vor. Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden wie folgt kompensiert. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist laut Kurverwaltung auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Innerhalb des Weltnaturerbeportals steht inzwischen für die Besucher ein Kinderspielraum zur Verfügung.
		2. PKW-Aufkommen: durch den Verkauf der Parkplätze an der Kuranlage und die Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten wird die katastrophale Verkehrssituation sich weiter verschlimmern. Die PKW's werden zukünftig noch häufiger in Seitenstraßen abfließen und auch diese verstopfen. Lärm-und Abgasbelastungen werden weiter zunehmen und die Attraktivität des Ortes mindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
29	Fortsetzung Schmidt	3. Lärmentwicklung: eine erholsame Urlaubs-/Kuratmosphäre ist nicht gegeben, wenn PKW-Geräusche und Baulärm vorherrschen. Zudem wird das erhöhte Gebäudeaufkommen bei gleichzeitiger Reduzierung von Freiflächen und Bepflanzungen zu Schalleffekten führen.	Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung zum Verkehrslärm wurden im Vorhabengebiet zu Spitzenzeiten der Verkehrsbelastung bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III. zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Die Belastungen durch Baulärm sind zeitlich begrenzt und nicht im Bebauungsplan zu regeln, da sie den weitergehenden Ausführungsbestimmungen unterliegen.
		4. Luftreinhaltung: durch die steigende Abgasbelastung und die Staubentwicklung während der Bauphase(n) wird die Atemluft beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich eine weitere Verdichtung in den städtebaulichen Rahmen einfügt und sich das touristische Angebot verbessert, sind keine negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter und für Dangast als (Luft-) Kurort zu erwarten.
		5. Lichtentwicklung: im Zuge einer erhöhten Bebauungsdichte mit mehrgeschossiger Bebauung werden Schattenzonen zwischen den Gebäuden noch weiter zunehmen, so dass Dangast nicht mehr als heller, freundlicher Kurort mit Erhol- und Rückzugszonen wahrgenommen werden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Voraussetzung der landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse konstatiert. Unzumutbare Beeinträchtigungen des Kurortes Dangast ergeben sich demnach nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
29	Fortsetzung Schmidt	Anstelle einer attraktiven Kuratmosphäre, die den Ort immer ausgezeichnet hat, wird Dangast in weiten Teilen eine Wohnsiedlungs-Atmosphäre bekommen, da Grünflächen und Bäume/Bepflanzungen durch Pflasterzonen und Fassaden ersetzt werden. In der Folge (und mit dem fortschreitenden Bevölkerungsrückgang in Deutschland) werden Touristen abwandern und attraktivere Gebiete aufsuchen. Dieses kann man in Orten wie Norddeich oder entlang der Lübecker Bucht besichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als ruhiges Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.
		Ich bitte alle Entscheidungsträger, noch einmal darüber nachzudenken, ob man den kurzfristigen Interessen von Investoren wirklich den Vorzug vor den nachhaltigen Bedürfnissen der Eigentümer und Bewohner (und damit Wähler) von Dangast geben will, die sich mit diesem Ort dauerhaft verbunden fühlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der o.a. Argumentation nicht beachtet.
		Bitte verteilen Sie die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenden Fraktionen, die ich hiermit bitte, die oben genannten Einwände gegen den B-Plan 212A sowie die Änderungen des FNP intensiv zu prüfen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Dr. Karl Schmidt (Dipl.-Phys.) Berliner Straße 7 49143 Bissendorf 17.05.2015	Ich bin Eigentümer der Wohnung Nr. 19 in der Wohnungsanlage Am Alten Deich 2 in Dangast. Die Wohnungsanlage grenzt direkt an das Planungsgebiet. Ich zahle Zweitwohnungssteuer unter dem Kassenzeichen 60.018850.7. Ich nutze meine Wohnung regelmäßig für kurze oder längere Erholungsaufenthalte und bin daher direkt von den Planungen betroffen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:
		Gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A und die parallele 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel mache ich folgende Einsprüche geltend:	
		1) Das Niedersächsische Deichgesetz schreibt einen Mindestabstand für die Bebauung von 50 Metern vom Deich zwingend vor. Eine abweichende Genehmigung für eine nähere Bebauung ist nur in besonderen Härtefällen erlaubt. Eine besondere Härte ist für das geplante Bauvorhaben nicht gegeben. Es besteht kein besonderes öffentliches Interesse. Es handelt sich um ein privates und kommerzielles Vorhaben. Es ist nicht Aufgabe des Staates, ein solches Vorhaben durch eine Sondergenehmigung zu subventionieren, eine Gewinnmaximierung zu fördern und das Risiko des Investors auf Kosten der Allgemeinheit zu minimieren. Aus diesen Gründen sind ein Härtefall abzulehnen und damit auch eine Bebauung unter der 50-Meter-Grenze.	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Unter Berücksichtigung der Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt		Die Stadt Varel sieht in der Realisierung der Maßnahme ein nachvollziehbar öffentliches Interesse. Das Gelände des Kurparkes soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen einer anderen Nutzung – Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes, Schaffung von Wohnraum für das Dauerwohnen - zugeführt werden. Diese Nutzungen wurden in Abstimmung mit den Belangen der Deichsicherheit formuliert und geplant. Das öffentliche Kaufangebot für diese Flächen hat insbesondere auf die Aufrechterhaltung sowie Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet für die allgemeine Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Deiches zum Zweck der Deichverteidigung hingewiesen. Eine Nichtdurchführung und Realisierung der vorliegenden Planung widerspricht dem politischen Willen der Stadt Varel, der diese Maßnahme per Ratsbeschluss als geltende politische Meinung beschlossen hat. Durch eine Rücknahme der Planung entgegen der bislang formulierten Willensbildung blieben die Belange der Deichsicherheit unverändert bestehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	2) In der Vergangenheit seit der schweren Sturmflut Anfang der 1960er Jahre wurde durch die zuständigen Behörden und Institutionen regelmäßig eine Bebauung unterhalb der 50-Meter-Grenze aufgrund der Gefährdung durch Sturmfluten abgelehnt. Es besteht kein Grund, an dieser Bewertung etwas zu ändern. Die Gefährdungslage hat sich nicht geändert. Die Erhöhung des Vordeiches am Schwimmbad kann die Gefährdung nicht mindern, da es am Parkplatz vor dem Schwimmbad Bereiche ohne Vordeich gibt. Gleiches gilt östlich vom Schwimmbad. Sollte der Vordeich überflutet werden, so besteht die Gefahr, dass das innerhalb der Deiche stehende Wasser den Hauptdeich und den Vordeich aufweicht. Bei einer weiteren schweren Sturmflut besteht dann erhöhte Gefahr eines Deichbruches. Die Zufahrt für Einsatzkräfte zum Deich wird durch die nähere Bebauung eingeschränkt. Bereitstellungsräume werden stark verkleinert und reichen nicht mehr aus. Die Gefährdungslage ist durch den wissenschaftlich bewiesenen Anstieg des Meeresspiegels und den Klimawandel in keinster Weise geringer. Im Gegenteil, es ist in der Zukunft mit schweren und höher auflaufenden Sturmfluten zu rechnen. Zum Schutz der Allgemeinheit und des geplanten Baugebietes Ist ein Mindestabstand von 50 Metern unbedingt einzuhalten.	Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten. Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Diese (Wohn)Gebäude, stehen aufgrund der Siedlungsgeschichte bereits heute in der genannten Deichschutzzone und haben Bestandsschutz. Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereiche grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen. Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest. Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	3) Eine Bebauung der ehemaligen Sandgrube und die Zerstörung des dort vorhandenen Teiches beeinflusst in weitem Umkreis das Ökosystem. Der Teich ist Laichplatz für zahlreiche Amphibien in Dangast (es ist der einzige Teich in weitem Umkreis). Amphibien wandern aus Bereichen von mehreren hundert Metern, teilweise noch weiter, zu ihren Laichplätzen. Ausweichplätze sind in näherer Umgebung nicht vorhanden. Der Teich und seine Umgebung müssen daher weiträumig erhalten werden.	Das Stillgewässer ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A nicht betroffen. Die besonderen Wertigkeiten der Biotopstrukturen und Tiervorkommen wurden allerdings bereits im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung dargelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen wie auch Vermeidungsansätze aufgezeigt. Inwieweit die ökologische Bedeutung des Stillgewässer bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Amphibienvorkommen vermeidbar sind oder durch Neuschaffung eines Ersatzlebensraumes kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Im Hinblick auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ist folgendes festzuhalten. Aufgrund weiterer noch durchzuführender Altlastenuntersuchungen wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Straße „Am Alten Deich“ vorerst von der Beschlussfassung zurückgestellt. Hiervon betroffen sind die nebenstehend angesprochenen Bereiche der Sandkuhle.
		4) Da die ehemalige Sandgrube früher als Mülldeponie genutzt wurde, sind Kontaminationen mit toxischen oder anderweitig gefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Eine Bebauung ist deshalb zu unterlassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Hinsichtlich der genannten Altlastenverdachtsfälle werden aktuell Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die im Ergebnis in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Das Vorkommen von relevanten Altlasten bzw. Belastungen ist kein Ausschlussgrund für mögliche städtebauliche Planungen, sofern die ordnungsgemäße Beseitigung sichergestellt ist. Die Beschlussfassung für den südlichen Teil der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorerst zurückgestellt.
		5) Die Bebauung des Kurparks zerstört den einzigen innerörtlichen Ruhe- und Rückzugsraum für Bewohner und Gäste. Eine Alternative ist nicht vorhanden und keine Planung dafür bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist laut Kurverwaltung auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Innerhalb des Weltnaturerbeportals steht inzwischen für die Besucher ein Kinderspielraum zur Verfügung.
		6) Ein Kurort ohne Kurpark und andere kurtypische Einrichtungen ist kein Kurort. Die Anerkennung von Dangast als Kurbad ist sehr stark gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung verändert den Status des Nordseebades nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	7) Ein Großteil des Verkehrs zu dem geplanten Wohngebiet führt über die Straße am Alten Deich direkt vor der Wohnanlage Am Alten Deich 2, wo meine Wohnung liegt. Laut Planung soll sogar der gesamte Verkehr des zu erschließenden Gebietes über diese Straße führen. Es ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung und anderen Emissionen zu rechnen. Laut Verkehrsgutachten ist mit 116 zusätzlichen An- und Abfahrten zu rechnen. Dies stellt eine zusätzliche gesundheitliche Gefährdung dar. Es mindert den Wert meiner Wohnung und der Wohnanlage erheblich. Laut §1 BauGB wird eine solche zusätzliche Belastung vorhandener Wohnungen bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes als nicht zulässig bezeichnet. Insbesondere Erfolg im Bebauungsplan keine Abwägung der Interessen hinsichtlich der zusätzlichen Lärmbelastungen für die vorhandenen Anwohner.	Der Hinweis ist nicht richtig und wird korrigiert. Die geplante Erschließung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A erfolgt über die Straße Am alten Deich, die hier zugeordneten Fahrten wurden in dem der Planung beigefügten Verkehrsgutachten dargelegt. Die Erschließung des baulichen Entwicklungsbereiches südlich der Straße Am Alten Deich erfolgt über die Straße Auf der Gast. Das Gesamtvorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III. zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.
		8) Durch die zusätzlichen Wohnungen wird das Verkehrsaufkommen in Dangast weiter erhöht. Eine freie Zu- und Abfahrt nach Dangast ist nicht gesichert. Dies gefährdet die Allgemeinheit insbesondere an Wochenenden und Feiertagen. Im Falle von Unfällen, Bränden oder anderen Notfällen, besteht die Gefahr, dass Rettungs- und Einsatzkräfte nicht oder nicht rechtzeitig den Einsatzort erreichen können.	Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Das betrifft auch die möglichen Rettungsfahrten. Die Beeinträchtigungen dieser verkehrlichen Situation werden nicht durch das Vorhaben selbst ausgelöst.
		9) Die durch die umfangreich notwendige Bautätigkeit zu erwartenden Abnutzungen der Zufahrtstraßen (Edo-Wiemken-Str., Am Alten Deich, Auf Der Gast, Kukshörner Weg) durch schwere LKW und andere Baumaschinen und die Kosten für die Instandsetzung muss die Allgemeinheit tragen. Die Anlieger sind ggf. verpflichtet, anteilige Kosten zu übernehmen. Dafür gibt es keine Rechtfertigung.	Die Benutzung der öffentlichen Straßen zur Erreichung einer Baustelle ist als Gemeingebrauch öffentlicher Straßen allgemein zulässig und nur bei fehlender Tragfähigkeit der Straßen bzw. bei besonderer Gefahrenlage zu reglementieren. Die Baustellenerschließung über den Kukshörner Weg wird im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	10) Die umfangreiche Bautätigkeit beeinträchtigt den Tourismus und gefährdet die vom Tourismus abhängigen Geschäftsleute über lange Zeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bautätigkeit ist auf die Bauzeit zeitlich begrenzt und wird schon allein aus Kostengründen auf ein Minimum reduziert, so dass sich die Belastungen der Anwohner ähnlich der vergleichbaren Bautätigkeiten in Dangast entwickeln werden.
		11) Dangast lebt von seinem speziellen Charakter als kleiner Urlaubsort, nahgelegen und dem besonderen Flair als Künstlerort. Dieser Charakter wird durch die Planungen nachhaltig gestört. Der dörfliche Charakter geht noch weiter verloren. Stattdessen sollten die Vorschläge aus den Planungen zur Dorferneuerung aufgegriffen werden, um die Attraktivität des Ortes zu steigern.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
		12) Ziel der Planungen ist es, die Gästezahlen zu erhöhen und die Einnahmesituation der Kurverwaltung zu verbessern. Dangast hat eine bestimme Kapazität für Tages- und Dauergäste, die oft bereits überschritten ist. Durch die Planungen ist nur in Spitzenzeiten (Wochenende, Feiertage, Hochsaison) eine Erhöhung der Besucherzahlen zu erwarten. Eine dauerhafte höhere Auslastung in allen Nebenzeiten (z.B. im Winter) ist in keinster Weise zu erwarten. Damit wird das Ziel der Planungen verfehlt und sie sind einzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Annahmen sind rein hypothetischer Art und widersprechen auch dem städtebaulichen Ziel der Errichtung von Dauerwohnungen um eben gerade dieser Auslastungslücke entgegen zu treten.
		13) In Dangast ist allgemein eine 2-geschossige Bebauung vorgeschrieben. Die geplanten 3-geschossigen Gebäude beeinträchtigen das Sichtfeld und die umgebende vorhandene Bebauung.	Die städtebaulichen Ausnutzungsziffern des Plangebietes entsprechen den Vorgaben des Eckwertepapiers und bleiben noch unter den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zurück. Die Unterschiede der Zulässigkeiten von Dauerwohnen und Ferienwohnen in den Gebietstypiken Allgemeines Wohnen, Sondergebiet wurden in den Begründungen erläutert. Der Umfang des städtebaulichen Vorhabens ist Ergebnis der zugrunde liegenden Angebotsunterlagen für die verkaufte Fläche und Ergebnis eines politischen Entscheidungsprozesses.
		14) Durch die Erhöhung auf 3 Geschosse wird dem Investor für das geplante Projekt ein unverhältnismäßiger wirtschaftlicher Vorteil zum Nachteil der existierenden Anwohner, Vermieter und Geschäftsleute eingeräumt. Vor dem Verkauf des Geländes war nie von 3-geschossiger Bebauung die Rede. Es kann der Eindruck entstehen, dass ausschließlich wirtschaftliche Interessen für die Planungen eine Rolle spielen, ohne Rücksicht auf die zahlreichen anderen Folgen eines solchen Projektes.	Die gewählte Geschossigkeit von drei Vollgeschossen entspricht dem Verkaufsangebot der Kurverwaltung und wurde durch die politische Diskussion getragen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	15) Die Nutzung des ehemaligen Kursaals ist nicht oder nur eingeschränkt möglich, da er in privates Eigentum übergegangen ist. Eine mittelfristige Umnutzung oder Abriss kann nicht ausgeschlossen werden, da dies ausschließlich im Ermessen des privaten Eigentümers liegt.	Die geplante Nutzung des Kursaals wird gemäß einer touristischen Ausrichtung auch zukünftig weiter aufrechterhalten.
		16) Wie bereits unter 7) erwähnt, wird der Wert meiner Immobilie durch das veränderte Umfeld gefährdet. Es ist mit einem hohen Wertverlust zu rechnen, weil Verkehr, Aussicht und Lärmemissionen u.a. sich zum Negativen hin entwickeln. Maßnahmen, diesem entgegen zu wirken, sind nicht Teil der Planung. Es wird auf nachgelagerte Planungen gesetzt. Dieses Vorgehen beanstande ich als planungsrechtlich nicht zulässig.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Ein Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben.
		17) Der Verlust der öffentlichen Parkplätze beeinflusst die Einnahmen des Kurbetriebes negativ. Der Kurbetrieb ist laut eigener Aussage auf eine Erhöhung und Konsolidierung seiner Einnahmen und Ausgaben angewiesen. Die Parkraumbewirtschaftung hat die Einnahmesituation des Kurbetriebes nachweislich verbessert. Ein Verzicht auf einen Großteil der bewirtschafteten Parkplätze und der daraus erzielbaren Einnahmen liegt nicht im Sinne einer erfolgreichen Unternehmensführung. Die Allgemeinheit muss die entstehende Einnahmelücke ausgleichen. Eine Erhöhung anderer Beiträge oder die Finanzierung aus Steuergeldern ist zu erwarten.	Das vorliegende Gesamtkonzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn und der Sandkuhle führt insgesamt zu einem deutlich besseren Betriebsergebnis des Kurbetriebes. Der Einnahmeverlust einer Reihe von Stellplätzen ist dabei berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	18) Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gebiet vom Deich (Kukshörner Weg) bis zur Straße "Auf der Gast" aufgestellt. Der Bebauungsplan 212 A hingegen deckt nur einen Teilbereich des Gebietes ab. Es handelt sich aber um eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB. Diese Aufteilung der Flächen für den Bebauungsplan beanstande ich, da die vom Investor vorgestellte Gesamtplanung berücksichtigt werden muss. Es ist planungsrechtlich nicht zulässig, in einem solchen Fall "scheibchenweise" Pläne zu erstellen (VGH Mannheim, Urteil vom 26.11.2011 AZ 5 S 920/10).	Der Hinweis wird richtig gestellt. Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
30	Fortsetzung Schmidt	Die genannten Punkte bringen mich zu der Meinung, dass das gesamte Planverfahren aufgrund der schweren Nachteile für Ort und Allgemeinheit einzustellen ist.	Der Hinweis wird unter Darlegung o.g. Begründung nicht berücksichtigt.
		Eine Kopie für jede Stadtratsfraktion liegt diesem Schreiben bei. Ich bitte um Weiterleitung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
31	Gabriele Eickmeier-Hibbeler Wulferdingheide 25 48157 Münster 26.05.2015	Ich bin Eigentümerin von zwei Eigentumswohnungen in Dangast, Kukshörner Weg 8. Die Aufstellung der o. g. Bauleitplanung beeinträchtigt meine schutzwürdigen Interessen, da die Planung keine Maßnahmen enthält, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tagsüber 06.00 - 22.00 h - Reines Wohngebiet bzw. Kurgebiet) in Höhe von 50 bzw. 45 dB_A während und auch nach der Bauphase eingehalten werden können. Hier sehe ich erhebliche Beeinträchtigungen. Der Erholung der Gäste wird nicht genug Beachtung geschenkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Im Zuge der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu berücksichtigen mit den Werten für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 61 A/B sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A beschreiben Wohnen als prägende Nutzungsart. Für diese Gebietstypiken sind Werte von 55 dB(A) zur Tages- und 40 dB(A) zur Nachtzeit gleichermaßen vorgeschrieben. Die TA Lärm als Regelwerk für gewerbliche Lärmemissionen ist hier in einem Einzelfall zu berücksichtigen.
		Ich mache gegen den B-Plan 212 A sowie die Änderungen des FNP folgende Einwände geltend:	
		• Die TA Lärm wurde nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. • Zudem ist nicht auszuschließen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließung des Baufeldes über den Kukshörner Weg erfolgt, da ein Verkehrskonzept zur Gänze fehlt und planerische Handlungsanforderungen in nachgelagerten Planungsschritten behandelt werden sollen. Dieses Vorgehen ist planungsrechtlich nicht zulässig. • Allgemein ist anzumerken, dass die Grünfläche bisher der Erholung der Gäste und Anwohner dient und eine fußläufige Verbindungsachse der Edo-Wiemken-Straße zur Dauenser Straße bildete. Durch die geplante Maßnahme büßt Dangast massiv Erholungswert ein. Die Fußgängerströme müssen auf die verbleibenden Wege ausweichen und werden hier zu erheblichen Mehrbelastungen führen. Der Erholungswert wird massiv beeinträchtigt. • Die wirtschaftliche Grundlage der jetzt bereits tätigen Vermieter wird nachhaltig gefährdet.	Die TA Lärm wird bei der Realisierung von gewerblichen Vorhaben und Anlagenlärm berücksichtigt, hier dem Kursaalbetrieb. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Werte der DIN 18005, Teil 1 zu beachten. Eine Erschließung des Gebietes über den Kukshörner Weg ist gänzlich ausgeschlossen, da dieser als Fuß- und Radweg dient und zu Zwecken der Deichverteidigung genutzt werden kann. Die Erschließung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A ist gänzlich dargestellt und gesichert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch vertragliche Regelungen wird die fußläufige Durchquerung des gesamten Areals dauerhaft sichergestellt werden. Gemäß der Stellungnahme der IHK wird die Errichtung von qualitätsvollen Ferienwohnungen begrüßt, um eine insgesamte Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes in Dangast zu erreichen. Ergänzend wird eine Zertifizierung angestrebt. Tourismus funktioniert nur mit aktuellen Preis- Leistungsgerechten Angeboten. Es ist eine Aufgabe des touristischen Eigenbetriebes der Stadt Varel 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.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
31	Fortsetzung Gabriele Eickmeier-Hibbeler	Das Vorhaben lässt die Vermutung zu, dass die Entscheidungen ohne Berücksichtigung der Interessen der Anlieger getroffen wurden. Nur die Interessen der Investoren nach Gewinnmaximierung und größtmöglichem Profit finden hier unverhältnismäßige Beachtung. Die Interessen einzelner werden dem Schutzbedürfnis der Anlieger und der bereits vorhandenen Bebauung übergeordnet!	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Ich bitte Sie, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
32	Marlene Benninghoff Zum Alten Pastorat 16 46569 Hünxe 26.05.2015	Erstmalig war ich mit meinem Mann und meinen beiden Söhnen 1987 14 Tage in Dangst im Urlaub. Dieser Urlaub in Dangast mit dem Kurpark, der Kuranlage, dem Minigolfplatz, dem Solebad, dem Badestand usw. hat uns so gut gefallen, dass wir im Dezember 1987 von Herrn Wichmann das Ferienhaus, Dauenser Str. 4 b, 26316 Dangast gekauft haben. Über die Vermietung sollte die Finanzierung abgedeckt werden. Obwohl wir das Haus in einem Top-Zustand halten, ist seit einigen Jahren die jährliche Vermietung rückläufig. Somit sinken auch unsere Mieteinnahmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben.
		Dieser Umstand trifft wohl für viele Ferienhausbesitzer zu. Wir haben das Gefühl, dass die gesunkenen Übernachtungen in unserem Haus unter anderem mit der Privatisierung der Kuranlage sowie der Schließung des Solebades begannen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich gehe davon aus, dass die Vermietung des Hauses durch die Bebauung des Kurparks und der Sandkuhle noch weiter sinken wird. Die Qualität des Urlaubes für die Feriengäste in Dangast wird sinken. Es wird zu erheblichen Lärmbelästigungen kommen. Gerade diese kleine grüne Oase mit dem gemütlichen Minigolfplatz sowie dem zur Entspannung wunderbar geeigneten Biotops wird wegfallen. Diese grüne Oase lud zu vielen schönen entspannten Freizeitaktivitäten ein. Ob es der kleine Spaziergang war oder sich einfach mal kurz auf die grüne Wiese zu legen um zu entspannen. Dies wird es dann nicht mehr geben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist laut Kurverwaltung auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Innerhalb des Weltnaturerbeportals steht inzwischen für die Besucher ein Kinderspielraum zur Verfügung. Der weite Landschaftsraum sowie der Strandbereich in Varel bieten weiterhin umfangreiche Erholungsräume.
		Die Erstellung des Weltnaturerbeportals wird die Übernachtungszahlen meines Erachtens nicht erhöhen. Lediglich die Zahl der Tagesgäste wird steigen und der jetzt schon an guten Tagen überfüllte Stand wird aus allen Nähten platzen. Die Parkplätze werden an schönen Tag, insbesondere am Wochenende total überfüllt sein. Ich stelle mir die Frage wie sie sich überhaupt die Verkehrsführung an solchen Tagen vorstellen. Es fehlt jetzt schon bei gutem Wetter an einem vernünftigen/ordnungsgemäßen Verkehrskonzept.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Zuge des Verfahrens zur Bauleitplanung Dangast Deichhörn vorgelegte Verkehrsgutachtens sowie Erschließungsplanung haben eine Integrationsfähigkeit des zusätzlichen Verkehrs in die bestehenden Verhältnisse aufgezeigt, da es sich bei den Problemzeiten um sog. Spitzenzeiten und nicht den Normalfall handelt. Hinsichtlich der beschriebenen Verkehrsprobleme werden die im Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens angesprochenen allgemeinen Lösungsvorschläge geprüft

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
32	Fortsetzung Benninghoff	Der alte dörfliche, ruhige und entspannte Charakter von Dangast wird sich zum negativen wandeln. Es entsteht ein kommerzieller Eindruck. Für den Massentourismus ist Dangast nicht geeignet.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
		Viele alte Stammgäste, die die Ruhe und Entspannung in Dangst suchten werden dann nicht mehr kommen. Es wird nicht mehr die ruhe, entspannte Urlaubsstimmung geben sondern vielmehr ein touristischer Massenauflauf. Gerade die alten Tugenden von Dangst mit seiner besonderen ruhigen, noch natürlichen Umgebung, des Kurparks und der familiären Atmosphäre wird es dann nicht mehr geben. Leider haben sie es meiner Meinung nach versäumt sich auch mal mit den Bewohnern und Wohnungseigentümer zu unterhalten. Mir sind leider kaum Personen bekannt, die die von Ihnen geplante Neugestaltung positiv sehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vom Grundsatz her ist die Beteiligungsform des Baugesetzes der Art geregelt, dass Anregungen und Bedenken – also im Wesentlichen negative Anregungen zu vorliegenden Planungen geäußert werden. Daher werden diese Beteiligungen stets öffentlich durchgeführt, was die Stadt Varel auch durchgängig von der konzeptionellen Idee an auch geleistet hat. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Stadt Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
33	Wilhelm Benninghoff Zum Alten Pastorat 16 46569 Hünxe 26.05.2015	Erstmalig war ich mit meiner Frau und meinen beiden Söhnen 1987 14 Tage in Dangst im Urlaub. Dieser Urlaub in Dangast mit dem Kurpark, der Kuranlage, dem Minigolfplatz, dem Solebad, dem Badestand usw. hat uns so gut gefallen, dass wir im Dezember 1987 von Herrn Wichmann das Ferienhaus, Dauenser Str. 4 b, 26316 Dangast gekauft haben. Über die Vermietung sollte die Finanzierung abgedeckt werden. Obwohl wir das Haus in einem Top-Zustand halten, ist seit einigen Jahren die jährliche Vermietung rückläufig. Somit sinken auch unsere Mieteinnahmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben.
		Dieser Umstand trifft wohl für viele Ferienhausbesitzer zu. Wir haben das Gefühl, dass die gesunkenen Übernachtungen in unserem Haus unter anderem mit der Privatisierung der Kuranlage sowie der Schließung des Solebades begannen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich gehe davon aus, dass die Vermietung des Hauses durch die Bebauung des Kurparks und der Sandkuhle noch weiter sinken wird. Die Qualität des Urlaubes für die Feriengäste in Dangast wird sinken. Es wird zu erheblichen Lärmbelästigungen kommen. Gerade diese kleine grüne Oase mit dem gemütlichen Minigolfplatz sowie dem zur Entspannung wunderbar geeigneten Biotops wird wegfallen. Diese grüne Oase lud zu vielen schönen entspannten Freizeitaktivitäten ein. Ob es der kleine Spaziergang war oder sich einfach mal kurz auf die grüne Wiese zu legen um zu entspannen. Dies wird es dann nicht mehr geben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist laut Kurverwaltung auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Innerhalb des Weltnaturerbeportals steht inzwischen für die Besucher ein Kinderspielraum zur Verfügung. Der weite Landschaftsraum sowie der Strandbereich in Varel bieten weiterhin umfangreiche Erholungsräume.
		Die Erstellung des Weltnaturerbeportals wird die Übernachtungszahlen meines Erachtens nicht erhöhen. Lediglich die Zahl der Tagesgäste wird steigen und der jetzt schon an guten Tagen überfüllte Stand wird aus allen Nähten platzen. Die Parkplätze werden an schönen Tag, insbesondere am Wochenende total überfüllt sein. Ich stelle mir die Frage wie sie sich überhaupt die Verkehrsführung an solchen Tagen vorstellen. Es fehlt jetzt schon bei gutem Wetter an einem vernünftigen/ordnungsgemäßen Verkehrskonzept.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Zuge des Verfahrens zur Bauleitplanung Dangast Deichhörn vorgelegte Verkehrsgutachtens sowie Erschließungsplanung haben eine Integrationsfähigkeit des zusätzlichen Verkehrs in die bestehenden Verhältnisse aufgezeigt, da es sich bei den Problemzeiten um sog. Spitzenzeiten und nicht den Normalfall handelt. Hinsichtlich der beschriebenen Verkehrsprobleme werden die im Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens angesprochenen allgemeinen Lösungsvorschläge geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
33	Fortsetzung Benninghoff	Der alte dörfliche, ruhige und entspannte Charakter von Dangast wird sich zum negativen wandeln. Es entsteht ein kommerzieller Eindruck. Für den Massentourismus ist Dangast nicht geeignet.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
		Viele alte Stammgäste, die die Ruhe und Entspannung in Dangst suchten werden dann nicht mehr kommen. Es wird nicht mehr die ruhe, entspannte Urlaubsstimmung geben sondern vielmehr ein touristischer Massenauflauf. Gerade die alten Tugenden von Dangst mit seiner besonderen ruhigen, noch natürlichen Umgebung, des Kurparks und der familiären Atmosphäre wird es dann nicht mehr geben. Leider haben sie es meiner Meinung nach versäumt sich auch mal mit den Bewohnern und Wohnungseigentümer zu unterhalten. Mir sind leider kaum Personen bekannt, die die von Ihnen geplante Neugestaltung positiv sehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Vom Grundsatz her ist die Beteiligungsform des Baugesetzes der Art geregelt, dass Anregungen und Bedenken – also im Wesentlichen negative Anregungen zu vorliegenden Planungen geäußert werden. Daher werden diese Beteiligungen stets öffentlich durchgeführt, was die Stadt Varel auch durchgängig von der konzeptionellen Idee an auch geleistet hat. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
34	Antje Lüdde Altenkirchener Str. 19 53567 Asbach 27.05.2015	Ich bin Miteigentümerin des Hauses Hollwert 33 k in Dangast (mit Zweitwohnstatus) und fühle mich persönlich beeinträchtigt durch die drohende Bebauung der ehemaligen Sandkuhle bzw. des ehemaligen Kurparks mit Hunderten von Wohnungen.	
		1. Der Wegfall des Kurparks für Bewohner und Gäste nimmt die letzte Rückzugsmöglichkeit nicht nur in der Hauptsaison, sondern schon an sonnigen Wochenenden, wenn man auf der Hauptstraße, auf den Nebenstraßen und am Strand kaum noch treten kann. Nirgendwo sonst gibt es eine Möglichkeit, ungestört Fuß- oder Federball zu spielen und in einer anderen Ecke ruhige Erholung zu suchen. Auch mit meinen Hunden konnte ich bisher noch hierher ausweichen. Mir ist keine (von der Stadt angebotene oder überhaupt eine) Alternative bekannt, die ein Gleiches leisten würde.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die bisherigen Angebote für die Familien, wie Bolzplatz und Spielplätze werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ und durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert. Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt. Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Arten der baulichen Verdichtung vor, die Bezug zur Lage am Deich nehmen.
		2. Die zu erwartende Lärmbelästigung durch jahrelanges Bauen zerstört die Ruhe, die außerhalb der Saison Dangast so reizvoll macht. Die Infrastruktur genügt jetzt schon nicht mehr, sowohl die Straße als auch das Kanalsystem „packen“ kaum, was nötig ist.	Die mit dem Vorhaben zu erwartenden Lärmbelastungen wurden gutachterlich ermittelt und dargelegt. Der Baustellenlärm hat sich an den gesetzlichen Vorgaben zu halten. Das gilt ebenso für den Nachweis der ordnungsgemäßen Erschließung für das Plangebiet als auch für das zugrunde liegende Gesamtkonzept des Vorhabens.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
34	Fortsetzung Antje Lüdde	3. Jetzt schon interessiert sich niemand für Regelungen über das ordnungsgemäße Parken, wo sollen denn die Autos der sich zusätzlich in Dangast Aufhaltenden hin? Als betriebliche Ersthelferin und Brandschutzbeauftragte weiß ich um die Gefahren, die durch ein mangelhaftes Verkehrskonzept entstehen, wenn einmal ein Feuer oder ein anderer Notfall entstehen würde.	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. Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		4. Das Verhalten des Investors „nach Gutsherrenart“ und mangelhaftes Demokratieverständnis, mit dem die Bürgerinitiative an ihrem wöchentlichen Treffen gehindert im Bistro am Deich gehindert wird, lässt ahnen, wie es später um den Zugang durch die neue Siedlung aussehen würde.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Das Planverfahren wurde und wird gemäß den Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit geführt; die Stadt hat bereits mehrere Informationsveranstaltungen unter Darlegung aller Pläne und Konzeptideen durchgeführt.
		Fazit: Das sogenannte Weltnaturerbeportal („Strandsparkasse“) ist für Dangast schon schlimm genug. Überall hört man die Meinungen von Gästen, die über das „neue Dangast“ schimpfen und nicht mehr widerkommen wollen – falls man auf der Straße in Dangast die Ohren aufsperrt. Zugebaute ehemalige Dörfer mit zu viel Verkehr und zu wenig Lebensqualität gibt es an der Küste schon mehr als genug. SO wird man keine neuen Gäste werben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
34	Fortsetzung Antje Lüdde	Nachrichtlich per Brief ebenso an Stadtratsfraktionen der - SPD - CDU - Menschenmüll Wähleraktion - BÜNDNIS90/Die Grünen Friesland - ZUKUNFT VAREL - BBV	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
35	Waltraud Blanke Kukshöner Weg 3 26316 Varel 26.05.2015	Meine Stellungnahme vom 06.03.2015 gilt weiterhin: Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 212 A wurde die Verkehrsfläche des Kukshörner Weges nicht dargestellt. Dies betrifft insbesondere den Wendehammer am Ende des Kukshörner Weges. Der Wendehammer im Kukshörner Weg sollte jedoch erhalten bleiben, um die Wendemöglichkeit der Müllabfuhr zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Mit Vorliegen der Entwurfsfassung wurde die Lage des Wendehammers in die Planunterlagen gemäß seines Bestandes aufgemessen. Da dieser Wendehammer zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist und im Bestand unverändert bestehen bleibt, wurde dieser aus den Planunterlagen ausgeklammert.
		Außerdem sollte der Kukshörner Weg in seiner gesamten Länge festgeschrieben werden, da dieser Weg schon seit Jahrzehnten besteht und genutzt wird.	Der Kukshörner Weg wird soweit in die Planung integriert, um die Erreichbarkeit des Deiches sicherzustellen und gleichzeitig als Fuß- und Radweg festgeschrieben.
		Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (und der weiteren Pläne) ist aufgrund der umfangreichen Bebauung mit einer langanhaltenden Lärmbelästigung meiner Gäste durch Baulärm zu rechnen. Dies bedeutet für meine Gäste, die in Dangast Erholung suchen, eine große Beeinträchtigung ihres Urlaubs. Um diese zu minimieren, sollten zumindest die Zeiten für die Bautätigkeit festgeschrieben werden. Grundsätzlich wäre dieses keine Regelung eines Bebauungsplanes, da es sich jedoch hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann eine solche Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Im Interesse des Tourismus möchte ich Sie deshalb bitten, die Bauzeiten von montags bis freitags auf 08:00 - 17:00 Uhr zu begrenzen sowie samstags und sonntags die Bautätigkeiten gänzlich auszuschließen. Hiermit würde die Belästigung meiner, bzw. aller Gäste zumindest reduziert werden.	Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Darüber hinaus gehende Einschränkungen sind derzeit nicht vorgesehen. Im Interesse alle Beteiligten wird auf eine schnelle und kurze Bauzeit Wert gelegt, was sich mit einer weiteren Verkürzung der zulässigen täglichen Bauzeit nicht in der gewünschten Form realisieren lässt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
36	Barbara Keuchel Zweigstr. 41 26135 Oldenburg 25.05.2015	Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung in Dangast, Am Alten Deich 2, und daher persönlich von der o.a. Aufstellung der Bauleitplanung betroffen, weil die entstehende zusätzliche Lärmbelastung nicht nur während der Bauphase durch die Baufahrzeuge, sondern auch nach der Fertigstellung durch den erhöhten An- u. Abreiseverkehr die Wohn-und Erholungsqualität meiner Wohnung in erheblichem Maße mindern wird. Aus diesem Grund mache ich gegen den B-Plan 212A sowie die Änderung des FNP folgende Einwände geltend:	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Das Dorf Dangast mit seinen 550 Einwohnern platzt schon jetzt aus allen Nähten, wenn das vorhandene Gästekontingent von 2.400 Betten ausgeschöpft ist. Die geplanten 700 Betten werden die Lebenssituation der ansässigen Bevölkerung durch Lärm, Verkehrschaos und Überfremdung stark beeinträchtigen sowie den Erholungs- und Entspannungsfaktor für die Touristen in Stress und Aggression umwandeln. Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Varel hat sich auf Grundlage eines breit und intensiv geführten diskutierten Konzeptes für die vorgestellte Entwicklung des Nordseebades Dangast ausgesprochen. Ihm ist bewusst, dass es dabei zu Veränderungen und teilweise auch Beeinträchtigungen im Ort kommen kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
37	Dipl.-Ing. Klaus Dierenga Dauenser Str. 44 26316 Dangast 26.05.2015	Ich schreibe im Namen der Wohneigentümer Dauenser Straße 44, Wohnung 1-6, sowie der Familie Peter Larssen, Dauenser Str. 42 F in Dangast. Wohnungen für Feriengäste und Privatnutzung. Das Entwicklungskonzept der Stadt Varel vom 19.6.2014 mit seinen beschlossenen Grundsätzen hätte für alle günstiger und vorteilhafter ausfallen können.	Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken beziehen sich auf ein benachbartes Planverfahren.
		Wir legen hiermit Widerspruch auf die Erschließung, insbesondere auf die Verkehrsführung ein. Es ist nicht einzusehen, dass der zukünftige und geplante Verkehr über die Dauenser Straße, direkt vor unserer Wohnanlage verlaufen soll. (Aufwendige Kosten für die Verbreiterung des Straßen-Endbereiches vor unseren Wohnungen, Verkehrslärm usw.)	Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken beziehen sich auf ein benachbartes Planverfahren. Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A wird nicht über die Dauenser Straße erschlossen.
		Die ursprüngliche Planung, um die zukünftigen Parkplätze zu erreichen, sollte über das Gelände der M.u.K.-Klinik erfolgen und nicht vor dem Schlagbaum enden. Eine Planungsänderung wäre problemlos möglich. Die Feriengäste und Einwohner sollten über die jetzige Dauenser Straße den Strand, den Dorfkern, die neue Kuranlage kurz und fußläufig erreichen können, ohne den geplanten weitläufigen Umweg zu machen.	Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken beziehen sich auf ein benachbartes Planverfahren. Die allgemeine Durchgängigkeit der Parkanlage für den Fußgänger bzw. den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist ein grundsätzliches Planungsziel der städtebaulichen Planungen in diesem Bereich und wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A festgeschrieben. Für die Bereiche östlich angrenzend (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214) werden entsprechende Regelwerke gelten.
		Die durchgehende Begehung für die Öffentlichkeit im Wander- und Radwegsystem muss erhalten bleiben. Wir sind mit der vorgesehenen Planung nicht einverstanden und widersprechen den Ausführungen. Jederzeit stehen wir mit verbessernden Vorschlägen und Diskussionen zur Verfügung.	Der Hinweis wird geprüft. Im Ergebnis ist dieser Wunsch aber erst im noch folgenden Planverfahren umsetzbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
38	Klaus Wollenweber Altbischof Kessenicherstr. 241 53129 Bonn 27.05.2015	Meine Frau und ich sind häufiger Gäste und Urlauber in dem von uns geliebten Dangast. Wir mögen diesen idyllischen Ort und bewegen uns gerne als ältere Mitbürger im Kurpark am Biotop. Wir erfreuen uns zu verschiedenen Jahreszeiten an der Farbenpracht der Blumen und an dem unterschiedlichen Grün der Bepflanzung an diesem wunderbaren Ort der Ruhe.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		Nun haben wir vernommen, dass der Stadtrat diese herrliche Stelle im Dangaster Kurpark zur Bebauung freigeben will. Wir trauten unseren Ohren nicht und konnten dies überhaupt nicht glauben; wir hielten es für einen Scherz. Aber unsere Nachfragen lehrten uns eines Besseren. Wir fragen Sie, warum Sie diese grüne Kuhle mit dem einzigartigen Biotop, dem beliebten Spielplatz und der frequentierten Minigolfanlage in diesem grünen windgeschützten Bereich den Gästen und Urlaubern wegnehmen wollen. Wir sehen darin eine sehr unfreundliche Geste uns Gästen gegenüber. Wir haben kein Verständnis für Ihr Vorhaben, zumal am Rand von Dangast und außerhalb genügend Freifläche für eine mögliche Bebauung vorhanden ist.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger und Gäste von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensationserfordernis). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie dem Verlust des Biotopes ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner bzw. von Natur und Landschaft, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Auf diesem Wege legen wir Einspruch ein, weil uns Dangast mit seiner grünen Kurpark-Idylle sehr am Herzen liegt und weil wir nicht möchten, dass Sie uns mit der Bebauung der grünen Lunge und Oase aus Dangast vertreiben. Wir haben die Hoffnung, dass Sie auch uns mit unserem Ansinnen ernst nehmen und unseren Einspruch nicht einfach bürokratisch zu den Akten nehmen und abheften. Wir denken, dass der Tourismus in Ihrem Bereich Varel nicht nur aus der Perspektive des ökonomischen Vorteils und Geschäftes wahrgenommen werden kann, sondern dass es auch in Ihrem Interesse liegen muss, dass Dangast ein beliebter Ort der Erholung und Ruhe im Grünen mit Biotop und Grünanlagen bleibt. Wir möchten uns in Dangast weiterhin sehr wohl fühlen.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf oder das Vorhandensein der Kuranlage und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
39	Martin Hildebrand Rosenweg 2 46569 Hünxe 26.05.2015	Ich bin Eigentümer einer Eigentumswohnung mit Zweitwohnsitz in Dangast, Am Alten Deich Nr. 2, und bin somit unmittelbar von den Veränderungen durch den B-Plan und FNP betroffen. Aus diesem Grund mache ich gegen den B-Plan 212A sowie die Änderungen des FNP folgende Einwände geltend, mit der Bitte um Gehör:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ein geplantes stark verändertes Ortsbild beeinträchtigt den Charakter des beschaulichen Kurortes in beträchtlichem Maße. Dadurch sind öffentlichen Verweilflächen und Rückzugsmöglichkeiten an stark besuchten Tagen in starkem Maße reduziert. Persönlich betrifft mich der zunehmende Verkehr sowie der zunehmende Lärm. Ich finde es schade, dass die Anlieger in die vorhandene Planung nicht mit einbezogen wurden. In unserem Fall ist es so, dass entlang unserer gesamten östlichen Grundstücksgrenze Parkplätze geschaffen werden sollen. Hier möchte ich darauf hinweisen, dass der im Plan ersichtliche Abstand von unserem Grundstück zu den geplanten Parkplätzen zu gering ausfällt.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist. Die gewählten Abstände entsprechen den landesbauordnungsrechtlichen Abständen. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird eine Sichtbarriere zu diesen Stellplätzen verbindlich festgeschrieben.
		Ich bitte dies unbedingt zu überdenken, da dies für uns Eigentümer sowie für die Gäste des Hauses eine erhebliche Belastung darstellt Wie ich finde, reicht das vorhandene Lärmgutachten nicht aus, da unser Grundstück zudem noch im Beschleunigungsbereich des Zufahrtsweges zu den neuen Gebäuden liegt.	Das Lärmgutachten wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen erstellt und berücksichtigt zudem die Ver- und Entsorgungsfahrten im Plangebiet. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Lärmschutz im Städtebau“ eingehalten.
		Meines Wissens ist die Belastung vorhandener Wohnbebauung, wie im gegebenen Fall, durch die Aufstellung eines solchen B-Planes gemäß § 1 BauGB, nicht zulässig. Hier sollten die Interessen der Anlieger bitte stärkere Berücksichtigung finden. Ich möchte Sie bitten, die beigefügten 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenden Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis ist nicht richtig. Eine Bebauung ist nur dann unzulässig, wenn die mit der Realisierung verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaften nicht kompensiert oder gar unzumutbar werden. Das ist, wie dargelegt, nicht der Fall. Das Planverfahren wurde und wird gemäß den Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit geführt; die Stadt hat bereits mehrere Informationsveranstaltungen unter Darlegung aller Pläne und Konzeptideen durchgeführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
40	Martin und Gabriele Rieskamp Uppenkamp 11 49479 Ibbenbühren 24.05.2015	Als Eigentümer der Wohnung an der Edo-Wiemken-Str. 37 in Dangast und interessierte Urlauber in Dangast seit nunmehr 40 Jahren sehen wir unsere Interessen durch o.g. Bauleitplanung intensiv beeinträchtigt und sind als Anwohner der Edo-Wiemken-Str. außerordentlich betroffen. Deshalb möchten wir hiermit unsere Gründe gegen den o.g. Bebauungsplan aufführen und machen unsere Einwände wie folgt geltend:	
		1) Verkehrsbelastung: Durch den o.g. Bebauungsplan erfolgt eine erhebliche, zusätzliche Verkehrsbelastung des Dorfes, hier insbesondere der Hauptstraße Dangast's, der Edo-Wiemken-Straße, an der wir wohnen. Bereits heute führt es an Schönwettertagen, an dem der Ort durch Tagesausflügler und Anwohner angefahren wird, zu erheblichen Belastungen der Edo-Wiemken-Straße. Teilweise ist ein Ausparken aus dem eigenen Grundstück schon gar nicht mehr möglich, da sich der Verkehr auf der Straße weit zurück staut.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und deckt sich mit den gutachterlichen Aussagen. Im Ergebnis werden seitens der Stadt Varel derzeit Verbesserungsmöglichkeiten geprüft, um diese Rückstausituation an den Spitzentagen aufzulösen und eine grundsätzliche Verkehrsentspannung zu erreichen. Die Auswertung des Gutachtens zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.
		Diese Straße wird auch für die zusätzliche Wohnbebauung Deichhörn den ein- und ausfahrenden Verkehr aufnehmen müssen. Zusätzlich zu dem Verkehrsaufkommen auf der Straße kommt der zusätzliche Lärm, der für die Anwohner der Edo-Wiemken-Str. ertragen werden muss. Leider ist bis heute kein sinnvolles Verkehrskonzept von der Stadt Varel erarbeitet bzw. umgesetzt worden, um diesen Missstand zu beseitigen.	Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
40	Fortsetzung Martin und Gabriele Rieskamp	2) Ausweisung lediglich eines Teilbereiches der veräußerten Gesamtfläche Deichhörns: Der veröffentlichte Bebauungsplan 212A stellt leider nur einen Teil des gesamten Flächennutzungsplanes, der die Gesamtfläche von rd. 65.000 qm ausmacht, dar und vernachlässigt die restlichen Flächen (möglicherweise gewollt). Hier ist eine gesamtheitliche Bebauungsplanänderung wünschenswert, wenn nicht sogar rechtlich erforderlich, um auch den gesamten Umfang der hieraus erfolgten Emissionen darzustellen.	Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Ergänzend zu bereits bekannten Meldungen wurde im Zuge des Auslegungsverfahrens eine weitere potentielle Altlastenfläche im Bereich des Minigolfplatzes gemeldet. Um diesem weiteren Verdachtsmoment sach- und fachgerecht nachgehen zu können, werden die Bodenuntersuchungen um diese Meldung hin erweitert. Um das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Gänze zu verzögern, werden die nicht von diesen Verdachtsmomenten betroffenen Planbereiche abgetrennt und als separater Nord- und Südteil (Teil A und Teil B) den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht werden kann. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der südliche Planbereich (Teil B) von der weiteren Beschlusslage zurückgestellt und erst nach Vorlage des Ergebnisses einer weiteren politischen Diskussion zugeführt.
		Hier erscheint es für die Anwohner Dangast's als gewolltes und kalkuliertes Täuschungsmanöver der Stadt Varel, den Gesamtumfang der Bebauungsplanänderungen dem Bürger nur „Stückweise" unterzujubeln, um somit möglichst ohne große Einwände der Bürger Dangast's den gesamten Bebauungsplan 212 nach und nach umgesetzt zu bekommen.	Die Planung der Fläche von 6,5 ha ist als städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden und Ende 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Die Realisierung dieser 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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. Das beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		3) Handschrift des Teil-Bebauungsplanes:	
40	Fortsetzung Martin und Gabriele Rieskamp	Den im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen, die nunmehr eine mögliche Dreigeschossigkeit ermöglicht, ist grundlegend zu widersprechen. In Dangast ist bislang eine maximale Bebauung auf zwei Geschosse zuzüglich Dachgeschoss erlaubt. Warum sind hier nun drei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss möglich?	Maßgeblich für die stadtgestalterische Wirkung eines Vorhabens ist die Gebäudehöhe, die in der vorliegenden Bauleitplanung gemäß den Vorgaben der Stadt Varel aus dem Eckwertepapier von 11 m umgesetzt wurde.
		Hierdurch wird der gesamte Blick auf das Meerwasserquellbad, von Süden her kommend, völlig verbaut und die Wiesen Deichhörn werden zu einer Betonwand umfunktioniert, die einen freien Blick auf's Meer verhindern. Lediglich die Käufer der Obergeschoßwohnungen der Neubebauung dürften dann künftig den Meerblick genießen, den sie sich sicherlich zuvor haben teuer erkaufen müssen. Dem uns seit nunmehr 40 Jahren vermittelte Charakter Dangast's wird mit dieser möglichen Bebauung völlig widersprochen und die Eigentümlichkeit des Ortes am Jadebusen leider aufgehoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Eine Sichtverbindung zum Strand ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang des Kukshörner Weges bereits heute eingeschränkt, so dass durch die Bebauungsplanung keine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Wohnqualitäten eintritt. Eine Wertminderung für die Eigentums- und Mietobjekte ist daher nicht festzustellen oder zu erwarten.
		Wie bereits oben beschrieben, findet sich in dem Teilbebauungsplan leider keinerlei Interessensberücksichtigung der Anlieger und Anwohner Dangast's wieder. Hier wird mit einem anderem Rechts- bzw. Baurecht umgegangen, als bislang in Dangast gespürt wurde. Es scheint, als habe die Investorengemeinschaft, die von der Stadt die rd. 65.000 qm erworben hat, den Bebauungsplan selber aufgestellt.	Der Vorhabenbezogene Bebauungsplane Nr. 212 A muss vorhabenbezogen die seitens der Politik formulierten Entwicklungsabsichten in geltendes Baurecht integrieren. Als Grundlage werden Fachgutachten im Thema Verkehr, Lärm, Fauna und Flora herangezogen und ausgewertet. Die dortigen Inhalte sind nicht beeinflussbar und geben die ermittelten Situationen vor Ort durch externe Gutachter wieder. Diese Ergebnisse werden durch örtliche Beobachter oftmals nicht anerkannt und als Gefälligkeiten benannt, was sachlich und vor allem fachlich nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.
		Frei nach dem Motto: Möglichst viel Wohnfläche auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche schaffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dieser Profit- und Geldgier sollte von der Stadt Varel nicht noch durch die übertriebene Bebaubarkeit, die durch diesen Bebauungsplan ermöglicht wird, unterstützt werden. (Hoffentlich sind nicht bereits im Kaufvertrag mit der Investorengemeinschaft solche oder derartige Zugeständnisse seitens der Stadt gemacht worden!)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Zusammenfassend bitte ich somit um Berücksichtigung der o.g. von uns aufgeführten Punkte zu dem Teil-Bebauungsplanes 212A:	
40	Fortsetzung Martin und Gabriele Rieskamp	- Berücksichtigung und Begutachtung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und Verkehrslärms auf der Dorfstraße Edo-Wiemken-Straße.	Der Verkehrslärm ist gutachterlich berücksichtigt worden und liegt den Unterlagen zugrunde.
		- Ausweisung des gesamten Bebauungsplanes 212 unter Berücksichtigung der gesamten zu bebauenden Fläche vom Meerwasserquellbad bis zur Straße Auf der Gast.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Stadt Varel setzt unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens einzelne Abschnitte planerisch um. Die Wahl des vorhabenbezogenen Planverfahrens sichert der Stadt eine sehr enge und auf das Vorhaben bezogene Umsetzung der Realisierung zu
		- Die Handschrift des Bebauungsplanes sollte den Wünschen und Befindlichkeiten der Bürger und Urlauber des Nordseebadortes Dangast's entsprechen und nicht den profitorientierten Wünschen der Investorengemeinschaft.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Stadt Varel stellt die Bauleitplanung im eigenen Wirkungskreis und als hoheitliche Aufgabe zum Wohl der gesamten Bevölkerung eines Ortes auf (§ 1 Abs. 3 BauGB) sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern.
		Der ausgelegte Bebauungsplan 212A darf somit auf keinen Fall umgesetzt werden und ist mit den o.g. Belangen zu überarbeiten, um dann anschließend nochmals veröffentlicht zu werden. Wir bitten um Berücksichtigung im Rat der Stadt Varel.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die z.B. alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
41	Brigitte und Uwe Weinhold Am Grün 2 26316 Varel 18.05.2015	Wir sind seit 26 Jahren Eigentümer einer Eigentumswohnung in Dangast, die wir an Feriengäste vermieten. Die jetzt geplanten Baumaßnahmen stehen in folgenden Punkten im Widerspruch zu einem Dangast, dass wir unseren Gästen aus ganz Deutschland immer wieder gerne gezeigt haben.	
		1. Grundsatz Ohne auf die vom Rat der Stadt Varel am 19.06.2014 beschlossenen Grundsätze und Eckpunkte eines Entwicklungskonzeptes für den betroffenen Bereich näher einzugehen, legen wir doch Wert darauf festzustellen, dass bei Einhaltung dieser Vorgaben eine andere Planung möglich gewesen wäre, ja hätte erfolgen müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wurde genau unter den Vorgaben der Daten im Eckwertepapier einem architektonischen Wettbewerb unterstellt und daraus entwickelt.
		2. Bauliche Gestaltung Mit der Bebauung der Wiese (Grünfläche nördlich der Kuranlage bzw. zwischen Kuranlage und Mutter-Kind-Klinik mit fünf dreigeschossigen, eng nebeneinander angeordneten Häusern und drei Gebäuden der Mutter-Kind-Klinik wird eine der letzten Grünflächen bebaut und die grüne Achse Strand-Nationalparkhaus aufgegeben. Sie ist somit für immer als Kurpark, Spielwiese, Verweilort, Ruhezone etc. für alle Gäste und Dangaster verloren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kurpark mit seinem Gehölzbestand ist eine innenliegende Grünfläche, für die die Stadt Varel für den Eigenbetrieb eine grundsätzlich neue konzeptionelle Entwicklung vorgesehen hat. Unter Berücksichtigung des natürlichen Potentials wurde eine Bebauung der Kuranlage entwickelt zum Zwecke der Stärkung der touristischen Ausstattung von Dangast. Das Freiraumkonzept sieht neben dem Erhalt von Gehölzen auch die Beibehaltung der Wasserfläche sowie spätere Ergänzung von Wasserflächen als grundsätzliches Gestaltungsmerkmal vor.
		Alle vorgesehenen Gebäude sind weder „ortstypisch" noch dem Charakter des Dorfes angemessen. Sie sind zu hoch, in zu geringem Abstand voneinander gebaut und gehören optisch in keinster Weise zum „Dorf Dangast". **Wir bestehen hier auf die Einhaltung der Grundsätze.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wurde genau unter den Vorgaben der Daten im Eckwertepapier einem architektonischen Wettbewerb unterstellt und daraus entwickelt.
		3. Erschließung/verkehrliche Anbindung Wir bemängeln das Fehlen. einer Gesamtübersicht/Planung der Erschließung und Verkehrsführung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung ist die ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen und nachzuweisen. Beide Fachgutachten (Verkehr und Lärm) haben die grundsätzliche Verträglichkeit des Gesamtvorhabens nachgewiesen. Einzelne ermittelte Mängel sind im Rahmen der weiteren Planung lösbar und führen nicht zur Undurchführbarkeit der Planung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
41	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold	3.1 Teilbereich Mutter-Kind-Klinik Wenngleich die geplanten Parkplätze überwiegend im Nordabschnitt des B-Planes liegen, soll doch die verkehrliche Anbindung über die Straße „Am alten Deich", über die Dauenser Straße -Stichstraße (=Stichstraße zur Erschließung der Wohnanlage Dauenser Straße und im Folgenden nur noch „Stichstraße" genannt) und die Störtebekerstraße erfolgen. Die Dauenser Straße endet jedoch nicht erst, wie man auf Grund des Schlagbaumes vor der Klinik meinen könnte, am „Schlagbaum", sondern zieht sich durch das Gelände der Mutter-Kind-Klinik bis zur Störtebeker Straße. Es ist nicht einzusehen, dass ein wie auch immer gearteter Verkehr den Anwohnern der Dauenser Straße und der Straße „Am alten Deich" zugemutet wird, man selber (Mutter-Kind-Klinik) sich aber den Verkehr „vom Leibe hält".	Die nebenstehenden Aussagen zur Erschließung beziehen sich auf ein benachbartes Bauleitplanverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 und können somit nicht in diesem Planverfahren beantwortet werden.
		Eine Anbindung dieses Verkehrs zu und von den eigenen Häusern vom eigenen Grundstück aus, ist unserer Meinung nach problemlos möglich. Die „Stichstraße" ist jedoch als Wanderweg ein Begriff. Sie ist Teil der Ost-West-Achsen, die für die „Fußläufigkeit" in Dangast wichtig ist. **Sie muss weiterhin für den öffentlichen Fußgängerverkehr durchgehend, d.h. von der Straße „Am alten Deich" - über die „Stichstraße)" bis zur Kuranlage und zum Ortskern nutzbar sein.**	Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen als auch die allgemeine Querungsmöglichkeit gesichert.
		3.2 Teilbereich nördlich der Kuranlage Ein Teil der an der „Kuranlage Deichhörn" vorhandenen Parkplätze wurde an einen privaten Investor verkauft und steht somit für die Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung. Hier sollte erläutert werden, wo Ersatz für die wegfallenden Parkplätze geschaffen werden soll.	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
41	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold		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. Von den insgesamt im Plangebiet nachgewiesenen 216 Stellplätzen können 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung.
		Schwerwiegender ist jedoch auch hier, dass die durchgehende Begehung vom Parkplatz Kuranlage zur Störtebekerstraße offensichtlich zukünftig nicht mehr möglich sein soll. Damit wird auch hier gegen die eigenen Vorgaben wie z.B. „das Konzept muss für die Öffentlichkeit sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung durchlässig sein", verstoßen. **Die durchgehende Begehung für die Öffentlichkeit im Fuß-Radwegesystem Dangast muss sichergestellt werden.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die interne Wegeführung der neu zu erstellenden privaten Erschließungswege für die Allgemeinheit aufrecht zu halten. Dies umfasst ausschließlich den nicht motorisierten Allgemeinverkehr sowie die Fahrten, die im Zuge der Deichsicherung erforderlich werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
41	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold	4. Deichschutzzone Ein Teil der geplanten Bebauung ragt in die vorgegebene Deichschutzzone. Offensichtlich hat der Landkreis Friesland hierzu eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die geplante Bebauung dient lediglich der Gewinnmaximierung eines privaten Investors.	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an.
		Der Nutzen der Stadt (Grundsteuer, Zweitwohnungssteuer usw.) steht in keinem Verhältnis zum unwiederbringlichen Verlust als Zugang zur Deichsicherung. Nicht unwesentlich ist anzumerken, dass nach Aussagen von Augenzeugen bei der Sturmflut 1962 gerade an dieser Stelle die Flut über den Deich trat und die Störtebeker Straße überflutete. Nur einem glücklichen Umstand (eine plötzliche Winddrehung) hat damals Schlimmeres verhindert. Wir bezweifeln, dass die Entscheidung der unteren Deichschutzbehörde zu Recht erfolgt ist und haben (mit Schreiben vom 13.4.2015) bereits Einspruch eingelegt und werden diesen im Zweifelsfall wiederholen. **Es muss in jedem Fall vom Planungsträger nachgewiesen werden, welche Folgen die Verkleinerung der Deichschutzzone (z.B. für den Katastrophenfall) hat.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtiggestellt. Die Stadt Varel sieht in der Realisierung der Maßnahme ein nachvollziehbar öffentliches Interesse. Das Gelände des Kurparkes soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen einer anderen Nutzung – Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes, Schaffung von Wohnraum für das Dauerwohnen - zugeführt werden. Diese Nutzungen wurden in Abstimmung mit den Belangen der Deichsicherheit formuliert und geplant. Das öffentliche Kaufangebot für diese Flächen hat insbesondere auf die Aufrechterhaltung sowie Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet für die allgemeine Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Deiches zum Zweck der Deichverteidigung hingewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
41	Fortsetzung Brigitte und Uwe Weinhold	Wir möchten Sie dringend darum bitten, anhand der vorliegenden Pläne noch einmal die o.g. Fragen mit uns, den Vertretern der Mutter-Kind-Klinik sowie dem Investor zu diskutieren. Im Sinne eines bürgerfreundlichen Varels sollte es möglich sein, sich über wichtige Detailfragen gemeinsam mit den Bürgern zu verständigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt. Somit sind die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit vollumfänglich berücksichtigt worden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis Rathausstr. 8 55234 Framersheim 20.05.2015	Wir sind Eigentümer des Ferienhauses in Dangast, Auf der Gast 30 B. Die Aufstellung der oben genannten Bauleitplanung beeinträchtigt unsere schutzwürdigen Interessen, weil der Wert unseres Eigentums direkt und indirekt durch geringere Erträge aus der Vermietung deutlich geschmälert wird. Im Einzelnen machen wir gegen den Bebauungsplan 212 A sowie die Änderungen des Flächennutzungsplans folgende Einwände geltend:	Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Ein Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben.
		1. Durch die Bebauung wird der Charakter des Ortes grundlegend verändert. Wir, wie wohl die meisten sonstigen Eigentümer, haben unsere Immobilie gerade im Hinblick auf das Flair von Dangast erworben. Im Vordergrund standen dabei • der dörfliche Charakter • die ruhige Lage am Ende einer Straße • die zahlreichen begrünten Flächen • das umfangreiche Angebot insbesondere für Familien • der Status als Kurort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der überwiegende Teil der Eigenschaften, die den Ort liebenswert machen, wird durch die geplanten Maßnahmen unwiederbringlich verlorengehen. Der Kundenstamm, den wir, wie viele andere Vermieter von Ferienwohnungen und -Häusern, aufgebaut haben, wird entwertet, da diese Kurgäste bewusst wegen des" alten Dangasts" in den Ort gekommen sind. Eine neue Stammklientel zu gewinnen, wird schon deshalb schwierig werden, weil wir die Investitionen in unser Ferienhaus zielgerichtet im Hinblick auf diese Gäste getätigt haben.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde..

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	2. Die in der Bauleitplanung ermöglichten Maßnahmen stellen keine „Ortsabrundung" dar, sie öffnen vielmehr die Tür dazu, den bebauten Ortsbereich deutlich auszuweiten. Insbesondere der jetzt hierzu ausgewiesene Grünstreifen vom Deich bis zum Tennisplatz lud bisher dazu ein, zu verweilen, spazieren zu gehen und sich zu erholen oder auch Sport zu treiben. Diese Möglichkeiten werden ein- für allemal verlorengehen.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		Gerade wir und unsere Nachbarn Auf der Gast haben bisher hauptsächlich Gäste beherbergt, die genau dies gesucht haben. Sie benutzen die genannten Grünflächen insbesondere in den stark frequentierten Monaten, in denen alle übrigen Teile von Dangast total überlaufen sind. Dies haben sie uns immer wieder bestätigt. Das bisherige Plus unseres Hauses, die Randlage in einem ruhigen Kurort verkehrt sich in das Gegenteil. Aufgrund der Lage und der Bauart unserer Immobilie werden wir nur schwer in der Lage sein, dies zu kompensieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ handelt es sich um städtebaulich hochwertige Lagen, die zum heutigen Zeitpunkt als Kuranlage/ Grünfläche baulich weitgehend ungenutzt sind. Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele eine bauliche Nachnutzung dieser Freifläche einschließlich der Kuranlage erreichen. Dabei waren die Vorgaben des bestehenden Eckwertepapieres mit der Vorgabe einer touristischen Nutzung, die sich in die Gegebenheiten einfügt, als Ziel einzuhalten.
		3. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist deutlich zu groß. Der Bedarf, das Bauland in einem solchen Maß auszuweiten, ist offensichtlich nicht untersucht worden. Bereits jetzt gelingt es uns und unseren Nachbarn nur durch Pflege der Stammkunden und eine Niedrigpreis-Politik, mehr 150 Tage im Jahr zu vermieten. 700 zusätzliche Betten können nur ausgelastet werden, wenn das Konzept auf Massentourismus umgestellt wird. Die kolportierten 200 Vermietungstage bei Preisen von 100 € pro Übernachtung in den neu geschaffenen Eigentumswohnungen sind aus unserer langjährigen Erfahrung völlige Illusion. Es besteht die Gefahr, dass künftig unsere Stammkunden ausbleiben werden, ohne dass auch nur annähernd so viele neue Touristen gewonnen werden können.	Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel die ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Das Konzept sieht zum einen eine deutliche Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast vor. Zum anderen soll mit der Umsetzung des Konzeptes ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der die Zukunftsfähigkeit des Ortes sichern soll. Insofern soll die Planung Potenziale für neue und zusätzliche Gästetypen schaffen. Die Größenordnung ist in den vorbereitenden Konzepten intensiv diskutiert worden. Hierzu ist u.a. auch auf den Masterplan Nordsee von 2008 zu verweisen.
		Hat man hierzu ein Tourismusgutachten eingeholt, das die Machbarkeit eines solchen radikalen Imagewandels untersucht hat? Hat man dabei auch Strategien beschrieben, wie es Dangast gelingen soll, im Wettbewerb um solche Gäste gegenüber Strandbädern zu bestehen, die sich schon seit Jahrzehnten auf diesem Markt etabliert haben?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	4. Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu viel. Sie passt so nicht in den Ort. Sie ist schon deshalb fragwürdig, weil innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben nur dann zulässig sein sollte , wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.	Die nebenstehenden Aussagen beziehen sich auf eine Genehmigungslage gemäß § 34 BauGB, die bei dem in Rede stehenden Planverfahren nicht angewandt wird. Sofern ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt wird, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist. Die in der Planung zu beachtenden Grundzüge und Belange gemäß § 1 (6) BauGB sind zu beachten
		Die Genehmigung einer dreigeschossigen Bebauung stellt den bisherigen Charakter Dangasts infrage. Sie ist so im gesamten Ort bisher nur an einer einzigen Stelle vorhanden. Insofern dürfen Gebäudehöhen nur gemäß den vorhandenen Gegebenheiten genehmigt werden. Auch die Dichte der Bebauung und die Auslastung der Grundstücke sind wie derzeit vorgelegt nicht als ortstypisch anzusehen. Auch in diesem Punkt sind der Bebauungs- und der Flächennutzungsplan anzupassen.	Die maximale Dreigeschossigkeit sowie die Festlegung einer Gebäudehöhe von 11 m sind im Eckwertepapier als Grenze benannt, um die Entwicklung dieser zentralen Fläche zu optimieren. 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.
		5. Eine in dieser Dimension geplante massive Bebauung muss damit einhergehen, dass die Infrastruktur entsprechend angepasst wird. Dem stehen die Gegebenheiten in der Zuwegung eindeutig entgegen. Die Lage am Ende einer Straße bringt es mit sich, dass sich bereits heute an vielen Tagen zu bestimmten Zeiten der Verkehr von und nach Dangast weit zurückstaut. Insbesondere bei größeren Ereignissen (z.B. Flugtag) stehen die Schlangen bis nach Dangastermoor und weiter. Dies beeinträchtigt uns dabei, Gäste als Stammkunden zu gewinnen, wenn diese regelmäßig Schwierigkeiten haben, den Ort in vertretbarer Zeit zu erreichen oder zu verlassen.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz wird gutachterlich als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	Gleiches gilt für die Parkplatzsituation. Den Bedarf für weitere 700 Gäste zu decken, wenn gleichzeitig bisher öffentlicher Parkraum entfällt, muss ohne Ersatz zwangsläufig dazu führen, dass umso mehr in den Straßen geparkt wird. Bereits heute ist an Tagen mit hoher Frequenz die Straße Auf der Gast fast vollständig mit Fahrzeugen von Tagestouristen zugeparkt. Oft werden die Stellplätze von uns und unseren Nachbarn von Fremden benutzt, so dass unsere eigenen Gäste keine Möglichkeit haben, ihren Wagen abzustellen. Da wir das Haus mit Parkplatz vermieten, schlägt dies unmittelbar auf uns und unsere Vermietungsaussichten zurück. Die geplante massive Bebauung würde die Lage weiter verschärfen und den Notstand zur Regel machen. Augenscheinlich wurde kein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben bevor die neue Bauleitplanung aufgestellt wurde.	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Der Stellplatznachweis für die allgemeinen touristischen Besucher von Dangast insbesondere an den Wochenenden und den Ferienzeiten ist nicht über den Stellplatzschlüssel des Vorhabens nachzuweisen. Weiterhin stellt die Stadt Varel große Parkplatzbereiche in Strandnähe zur Verfügung, die zudem in fußläufiger Entfernung zum Zentrum liegen. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	Wir weisen darauf hin, dass bereits jetzt die Gefahr besteht, dass an Tagen mit hoher Gästefrequenz Feuerwehr und Rettungsdienst nicht ungehindert und unverzüglich an- und abfahren können. Dies beeinträchtigt bereits heute die Sicherheit unseres Ferienhauses und würde sich drastisch verschärfen, wenn die vorgelegte Bauleitplanung realisiert würde.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle bereits heute auslösen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Bitte teilen Sie mir mit, inwieweit ein Verkehrsgutachten erstellt wurde und wie die Stadt Varel plant, die Verkehrsinfrastruktur der neuen Bauleitplanung anzupassen, sowie welche einmaligen und laufenden Kosten dies verursacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung der verkehrlichen Infrastruktur liegt zu beiden Bauleitplanungen (B-Plan 212 A und Nr. 214) vor. Das generelle verkehrliche Problem am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. Vorhabenbezogene Ausbaukosten des Straßenausbaues werden auf die Anlieger nicht zukommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	6. Das Erfordernis mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist in der Planung nicht beachtet worden. Hierzu verweisen wir auf unsere bisherigen Ausführungen.	Der Hinweis ist nicht korrekt und wird unter Darlegung der o.g. Ausführungen zurückgewiesen. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden in einer innerörtlichen Lage steht grundsätzlich im Konflikt mit dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Außenbereich und dem Verlust von innerörtlichen Freiräumen. Diesen Konflikt hat die Stadt Varel im Zuge der Abwägung zugunsten der Schonung der freien Landschaft entschieden, vgl. § 1 (5) S. 3 BauGB.
		7. Die Nachfolgelasten sind wohl nicht ermittelt worden. Die Übernahme dieser Kosten durch den Investor ist unseres Wissens nicht vertraglich abgesichert. Hierzu bitten wir um entsprechende Auskünfte und Unterlagen, ebenso ob die Gemeinde beabsichtigt, diese Aufwendungen auf die Einwohner und Vermieter umzulegen.	Bei der in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eng mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verknüpft ist und durch einen Durchführungsvertrag in seiner Umsetzung gegenüber der Stadt abgesichert ist. Alle vorhabenbedingten Kosten werden auf den Vorhabenträger übertragen.
		8. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Für uns als Vermieter birgt sie nur Risiken und keine erkennbaren Vorteile.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine städtebauliche Neuplanung steht immer im Wettbewerb und Konkurrenz zu bestehenden Situationen, die einer ordnungsgemäßen Abwägung zugänglich gemacht werden.
		• Die Gemeinde Dangast wirbt derzeit auf ihrer Internetseite dezidiert für Seniorenurlaub und Familienurlaub. Illustriert wird dies mit einem Dangast Film. Würden die Pläne realisiert, wäre ein Großteil der dort dargestellten Highlights nicht mehr vorhanden oder weit an den Rand gedrängt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		• Der Anspruch, das älteste Nordseebad zu sein, wird nach unseren Recherchen nicht mehr öffentlich vermarktet. Dadurch, dass das Kurzentrums Deichhörn aufgegeben wurde, ist wohl auch das Recht, sich Kurort zu nennen, bereits erloschen.	Der Status eines Nordseebades besteht für Dangast weiterhin.
		• Untermauert wird dies durch die Tatsache, dass auch kein Badearzt mehr vor Ort domiziliert und keine ambulanten Badekuren mehr möglich sind. Der eingeschränkte Wellness-Bereich im Weltnaturerbeportal kann dies bei weitem nicht aufwiegen. Der Verlust des Kursaals rundet die Summe der Negativa ab. Können Sie uns bitte Auskunft darüber geben, wo in Zukunft Veranstaltungen stattfinden sollen, wie z.B. das Volkstheater Varel u.ä.?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die Bauleitplanung nicht relevant. Den Platz für Veranstaltungen bieten das alte Kurhaus sowie weitere Räumlichkeiten in Varel.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	• Bezüglich der Attraktivität für den Senioren- und Familienurlaub, von dem wir besonders abhängig sind, verweisen wir auf unsere Ausführungen in Punkt 2.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.
		• Nach den uns vorliegenden Plänen soll in Zukunft nicht nur das Kinderspielhaus entfallen, sondern auch Piratenschiff, Bolzplätze, Sport, Tennis, Minigolf et cetera. Wie soll Dangast unter diesen Umständen sein Image als kinderfreundlicher Kurort aufrechterhalten? In den vorgelegten Bebauungsleitplänen finden sich dafür keinerlei Ausgleichsflächen. Zu Ihren Überlegungen, wie Sie dieses Manko ausgleichen wollen, bitten wir um Auskunft und entsprechende Beschlüsse/Unterlagen.	Die erwähnte Tennisfläche ist bereits seit mehr als 10 Jahren außer Betrieb und wird durch moderne Tennisanlagen des Tennisverein Varel von 1904 e. V. in Varel kompensiert. Der Verlust der angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierung des Freiraumes kompensiert. Derzeit wird in die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball zu integrieren. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen Die weiteren Freizeiteinrichtungen werden wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Nach Angaben der Kurverwaltung sind die Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant.
		• In einem Fremdenverkehrsort sind öffentliche Verweilflächen vorzuhalten, die es ermöglichen, dass Kunst und Kultur zur Geltung kommen und die öffentliche Nutzungsqualität gesteigert wird. Dies ist aus dem ausgelegten Bebauungsplan nicht ersichtlich, er bewirkt eher das Gegenteil. Insofern ist er entsprechend zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		9. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Der Gemeinde bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. Die Tendenz im Fremdenverkehr geht inzwischen immer mehr in Richtung "Sanfter Tourismus". Die vorgelegte Bauleitplanung beschreitet den umgekehrten Weg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Das Ziel des sanften Tourismus wird weiter verfolgt.

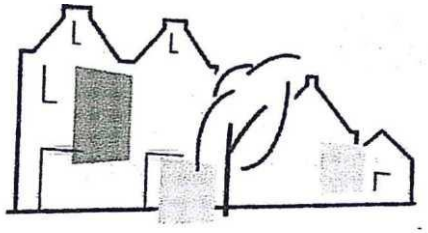
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	• Die einzige durchgehende Grünzone wird zu Gunsten einer massiven Bebauung aufgegeben. Dies verschärft die bereits jetzt dadurch entstandene Lage, dass vorher begrünte Grundstücke (Edo-Wiemken-Straße, Störtebekerstraße/ Kreuzung Fußweg zur Kuranlage) der Verdichtung zum Opfer gefallen sind, teilweise durch nicht dem Ortsbild angepasste kühle Zweckbauten (Edo-Wiemken-Straße).	Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.
		• Zur Senioren- und Familienfreundlichkeit verweisen wir auf unsere Ausführungen in Punkt 8.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		• Das uns bekannt gewordene Konzept des Investors sieht vor, Wohnungen zu Preisen von über 3.000 € pro m² zu verkaufen. Versprochen werden den Investoren 200 Vermietungstage zu 100 € pro Übernachtung.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		• Der einzige Profiteur wird in der Tat der Bauträger sein, da sich wahrscheinlich ausreichend Anleger finden lassen, die angesichts der niedrigen Zinsen und der Möglichkeit, Steuern zu sparen, dieses Angebot als attraktiv einschätzen und annehmen werden - mangels eigener Praxis als Vermieter von Ferienimmobilien und der Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten.	
		• Nach meiner langjährigen beruflichen Erfahrung im Immobiliengeschäft kann das Konzept nicht aufgehen:	
		• Teure Luxuswohnungen rentieren sich auf Dauer nur (alle steuerlichen Aspekten einbezogen), wenn entsprechend hohe Mieten und Verweildauern von 200 Tage erreicht werden können. Dafür sind aber auch hohe Ansprüche zu befriedigen. Gäste, die bereit sind, solche Beträge aufzubringen, verlangen ein hochwertiges Angebot vor Ort bezüglich der gesamten öffentlichen Infrastruktur (Grünanlagen, Ruhezonen, Wege, Bänke, Beleuchtung, Parkplätze) und des Angebots an Freizeitaktivitäten - quantitativ und qualitativ.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	• Zu letzterem zählen z.B. Veranstaltungen vor Ort. Hier standen bisher vor allem solche für Familien (z.B. das Vareler Volkstheater, Clowns et cetera) oder für alternative Touristen am Alten Kurhaus im Vordergrund. Die erforderlichen „Events" für anspruchsvolle Touristen fehlen bisher vollständig. Bitte erläutern Sie uns, welche Pläne die Gemeinde bezüglich solcher Angebote hat, wann diese umgesetzt und wie sie finanziert werden sollen.	Den Platz für Veranstaltungen bieten das alte Kurhaus sowie weitere Räumlichkeiten in Varel.
		• Das Angebot für Familien und Senioren wird gegenüber dem Status quo nach Verwirklichung der Planung deutlich schlechter ausfallen. Gelegenheiten für Freizeitaktivitäten über das öffentliche und damit in der Hauptsaison wahrscheinlich überlaufene Strandbad hinaus sind spätestens mit der Beseitigung der Kuranlage und der Kuhle kaum noch vorhanden.	Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist laut Kurverwaltung auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Innerhalb des Weltnaturerbeportals steht inzwischen für die Besucher ein Kinderspielraum zur Verfügung. Der weite Landschaftsraum sowie der Strandbereich in Varel bieten weiterhin umfangreiche Erholungsräume.
		• Auch die private Infrastruktur ist nicht auf diese Art von Tourismus eingerichtet, ebenfalls sowohl qualitativ als auch quantitativ. Bereits heute sind die Gaststätten weitgehend ausgelastet. Die Speisenkarten sind (Gott sei Dank) sehr gut bürgerlich. Handelsangebote über den Edeka-Markt Pieper hinaus fehlen weitgehend. Einkaufserlebnisse kann man in Dangast und Varel derzeit nicht genießen.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Die Bauleitplanung wurde auf Grundlage eines politischen Beschlusses der Stadt Varel erstellt und stellt somit nicht die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens in Frage.
		• Zu erwähnen ist noch, dass es bei weitem nicht reicht, dieses Angebot zur Verfügung stellen, sondern es muss die schon bestehenden Bäder (z.B.an der Küste) deutlich übertreffen, um Kunden von dort abzuwerben.	Ob und in welcher Form sich die örtliche Infrastruktur ansiedelt und zudem maßgeblich von den potentiellen Käufern und Kunden abhängig, die zu einem großen Anteil aus einem funktionierenden touristischen Stamm generiert werden kann.
		Gibt es hierzu ein Gutachten, das die dazu erforderlichen Investitionen und laufenden Kosten ermittelt hat? Wenn ja, wie ist geplant, die erforderlichen Mittel aufzubringen?	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		• Eine alte Erfahrung der Marketinglehre besagt, dass es viel erfolgreicher ist, Stärken und Differenzierungsmerkmale weiterzuentwickeln, über die man bereits verfügt, als zu versuchen, andere zu kopieren. Dieses ist auf jeden Fall mit hohen Kosten verbunden, aber selten erfolgreich.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	• Schon jetzt ist abzusehen, dass das Konzept scheitern wird, das der neuen Bauleitplanung zugrundliegt. Darauf, dass die Tourismusintensität in Dangast längst ihre Grenze erreicht hat, weisen bereits der Flächennutzungsplan von 2006 in seinen entsprechenden Ausführungen zum damaligen Status quo und das Gutachten von Professor Enno Schmoll vom 2. Juni 2013 hin. Der Versuch diese noch zu steigern, muss deshalb zwangsläufig zum Infarkt führen. Dies gilt umso mehr bei 700 zusätzlichen Betten (+ 30 %).	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		• Erfahrungen in den südeuropäischen Ländern zeigen, dass der einzige Weg, ein solches Konzept überhaupt zu verwirklichen, derjenige über Massentourismus und Großvermarkter ist. Konsequenz würde die "Verballermannung" von Dangast sein. Die direkten und indirekten Kosten blieben bei der Gemeinde, die Gewerbesteuer würde weitgehend am Firmensitz der Tourismus-Unternehmen anfallen. Von den Vermietern wird mangels ausreichender Erträge nicht mehr viel zu holen sein.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		• Die mit dem Massentourismus einhergehenden negativen Begleiterscheinungen würden dem guten Ruf Dangast endgültig den Garaus machen und uns als alteingesessenen Vermietern jegliche Möglichkeit nehmen, seriöse Kunden als Gäste zu gewinnen.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Das Konzept ist nicht auf Massentourismus ausgelegt, was sich auch in der Abschnittsweisen Realisierung des Vorhabens äußert.
		Es droht die Gefahr, dass Dangast anschließend weniger Gäste in wesentlich mehr, aber oft leerstehenden Unterkünften beherbergen wird. Die Fehler der spanischen und italienischen Feriengebiete in den siebziger und achtziger Jahren würden hier wiederholt, während die genannten Länder längst erkannt haben, dass sie einen Irrweg eingeschlagen haben und mittlerweile dabei sind, die angerichteten Schäden wieder teuer zu beseitigen.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		10. Soziale Aspekte werden nicht berücksichtigt. Das gilt sowohl für die älter werdenden ortsansässigen Bürger als auch für hier wohnende Familien. Diese werden ebenso wie Urlauber mit Kindern unter dem jetzt drohenden Verlust des Angebots und der Lebensqualität zu leiden haben.	Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde. Gerade die Gestaltung und Dimensionierung der weiteren Bauabschnitte sind für ältere Menschen und Familien mit Kindern attraktiv, da kleinteilig und mit Freiraumflächen versehen gestaltet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
42	Fortsetzung Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	Fazit: Offensichtlich gibt es kein Gutachten für die gesamte Überplanung im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf das Dorf, auf die Lärmbelastung für die Anwohner und Gäste sowie die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur. Dangast kann diesen zusätzlichen Touristenstrom nicht aufnehmen. Wir verlangen eine Gesamtkonzeption unter Mitwirkung aller Betroffenen. Bitte leiten Sie die anliegenden sechs Kopien an die im Rat der Stadt vertretenen Fraktionen weiter.	Der Hinweis wird zurückgewiesen und auf die bereits gemachten Anmerkungen verwiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
43	Christiane Wemhoff-Bröckmann Markt 19 45721 Haltern am See 20.05.2015	Ich bin Eigentümerin des Wohngebäudes Kukshörner Weg 7c und bin persönlich extrem betroffen von der obigen Aufstellung der Bauleitplanung, daher bitte ich folgende Einwände zu berücksichtigen. 1. Aus dem Gutachten zur Änderung der Besonnungsverhältnisse der Firma „Umweltmeterologische Beratung Dr. Klaus Bigalke" geht hervor, dass mein Gebäude durch die geplante Bebauung mit der dreigeschossigen Bauweise bis zu 80 % weniger Sonneneinstrahlung erhält (Seite 53/54). Schon in dem Gutachten wird auf Seite 6 darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung von mehr als 30 % als stark einzustufen ist.	Die nebenstehenden Hinweise werden korrigiert. Aufgrund der Ergebnisse der Schattenwurfberechnung hat es eine Variantenberechnung mit einem verschobenen Gebäudeteil des Hauses Nr. 1 gegeben. Im Ergebnis des Schattenwurfgutachtens sowie der Variantenberechnung hierzu werden die Werte der DIN-Norm an allen zu betrachtenden Fassadenabschnitten an den maßgeblichen Stichtagen deutlich überschritten. Die Verschattungswirkung von Haus Nr. 1 auf die nördlich gelegenen Südfassaden wurde entschärft, besteht mit 30-40% Zunahme jedoch weiterhin. Im Ergebnis der Schattenwurfstudie und unter der Maßgabe der Verringerung der Gebäudehöhe des westlichsten Gebäudes mit zu berücksichtigender Verschiebung nach Süden werden die Besonnungsaspekte der Nachbarschaften in ausreichendem Maße gewürdigt. Die Verschattungseinflüsse auf die benachbarten Bestandsgebäude wurden erheblich reduziert.
		Wahrscheinlich ist die Beeinträchtigung sogar noch größer, da die Berechnung auf **Höhe von** 2 **Metern über dem Boden** ausgelegt wurde, (da hören meine Fenster auf). Bei Gutachten anderer Firmen habe ich als Berechnungsgrundlage immer nur die Brüstungshöhe/Fensterbankhöhe gefunden. Schon bei obiger Berechnung sind **80 %** weniger Sonne im Wohnzimmer. Das ist nicht zumutbar!!!! Was ist dann erst bei der Berechnung in Brüstungshöhe!!!!!. Im Winter werden Mauerteile teilweise gar nicht mehr besonnt.	Der Hinweis ist nicht richtig und die Sachlage stellt sich wie folgt dar. Die angesprochene 2 m Linie kennzeichnet eine horizontale Berechnungsebene gemäß DIN 5034; maßgeblich für die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung ist die Verschattung der vertikalen Fassadenabschnitte, die sich in den prozentualen Ergebnissen äußert. Die Stadt Varel hat unter Berücksichtigung der durchgeführten Variantenberechnung festgestellt, dass es zu Beeinträchtigungen der Besonnungsverhältnissen an einigen Fassadenabschnitten am Gebäude Kukshörner Weg Nr. 7 im Vergleich zum heutigen Bestand kommen wird. Bei der Festlegung des Maßes der Veränderungen werden die nachbarschaftlichen Belange über die Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Regelwerke berücksichtigt. Im Zuge der Abwägung wurden die Betroffenheiten gewertet und gewichtet. Einen Rechtsanspruch auf ewige Unveränderbarkeit der Nachbarschaft gibt es nicht.
		Was passiert, wenn mein Haus in einigen Jahren dadurch Feuchtigkeitsschäden hat, wer ist dann haftbar? Abgesehen davon ist durch die geplante Bebauung mit Balkonen und die Abholzung des „Wäldchens" eine massive Einschränkung unserer Wohnqualität gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ursache von Feuchtigkeitsschäden lassen sich nicht per se auf eine Verschattung zurückführen sondern hätten ihre Ursache primär in baulichen Mängeln des Gebäudes zu sehen. Die bestehenden Gehölze tragen heute ebenfalls zur Verschattung der Südlagen bei. Mit einer Beseitigung muss jederzeit gerechnet werden, da die Gehölze planungsrechtlich nicht abgesichert sind.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
43	Fortsetzung Christiane Wemhoff-Bröckmann	2. Eine dreigeschossige Bauweise zuzüglich ausgebauter Spitzböden ist in Dangast sowieso nicht üblich und passt auch nicht in die eher dörfliche Bebauung. Mein Haus ist 1,5 geschossig wie die meiner bisherigen Nachbarn auch und steht dann in direkt sichtbarer Linie mit den 3,5 geschossigen Gebäuden in einer Reihe, sicherlich kein attraktiver Anblick.	Die festgesetzte Zwei- und Dreigeschossigkeiten sind Ergebnis eines zuvor formulierten politischen Willens, welcher über die vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt wird.
		Bitte sehen Sie sich einmal das Logo des Investors an (Nordsee Park Dangast) dort ist deutlich zu sehen in welchem Verhältnis die Gebäudehöhen zueinander stehen. Ganz rechts ist die Haushöhe Kukshörnerweg 7. Das Haus daneben müsste eigentlich in der Perspektive dahinter stehen und die anderen 4 Häuser haben alle die Höhe von dem linken Haus (keine Staffel wie dort dargestellt). Auch die darauffolgenden Häuser der Mutter Kind Klinik sind nur 2 Geschossig mit flachem Walmdach.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Das Logo eines Investors ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.
			
		Auf allen Darstellungen des Investors werden die umliegenden Gebäude **nie in eine realistische Größenordnung gesetzt.** Daher als Anlage eine den Verhältnissen angepasste Zeichnung.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Warum werden die Häuser, die lt. Konzept in der Sandkuhle gebaut werden sollen, und damit ja deutlich tiefer liegen, dann nicht auch 3 Geschossig? Diese würden die anderen Häuser dort ja nicht deutlich überragen und in den Schatten stellen.	Die Gesamtkonzeption sieht eben genau diese Abstufung der Gebäudehöhen vor, um die begehrte Strandlage gemäß der Nachfragesituation zu nutzen. Die baulichen Anlagen im Bereich der Sandkuhle setzen mit der Kleinteiligkeit auf eine andere Gästeklientel und insbesondere Familien.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
43	Fortsetzung Christiane Wemhoff-Bröckmann	3. Das Verkehrskonzept in Dangast muss bei einer solch gewaltigen Neubauplanung dringend überdacht werden, schon heute ist es an Wochenenden kaum möglich in angemessener Zeit mit einem Fahrzeug durch Dangast zum eigenen Haus zu kommen. Zudem sind nicht genügend Parkplätze vorhanden, und zu den Neubauten wird nur 1 Stellplatz pro Wohnung ausgewiesen. Wo können Gäste die mit 2 Fahrzeugen anreisen dann noch einen Parkplatz bekommen?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der touristischen Ausrichtung der Bauleitplanung und dem zu beachtenden Stellplatzschlüssel, der seitens der Stadt Varel für diese Art Vorhaben zu berücksichtigen ist, wird für das Ferienwohnen 1 Stellplatz und für das Dauerwohnen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen. Diese Anzahl kann im Vorhabengebiet vollständig nachgewiesen werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. 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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.
		4. Wie sieht es dann mit **Krankenwagen, Feuerwehr und Polizei** aus? Sind zusätzliche Rettungswege vorgesehen? Ist eine Rettung dann überhaupt noch möglich?	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
43	Fortsetzung Christiane Wemhoff-Bröckmann		Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		5. Wo werden demnächst Ausgleichsflächen für den Kurpark angeboten, denn bisher konnten Kinder dort spielen: Basketball, Tischtennis, Fußball, Minigolf, Fahrrad fahren üben und Windvögel steigen lassen etc.? Gibt es demnächst in Dangast noch Möglichkeiten für Kinder sich auf größeren Flächen gefahrlos aufzuhalten? Dabei schreiben Sie selbst in der Beschreibung des Projektes das eine Verbesserung der Angebotssituation für Feriengäste gegeben werden soll. Sie erreichen aber für alle Gäste eine deutliche Verschlechterung, da der Kurpark gerade bei stärkerem Wind gerne als Spiel und Erholungsfläche genutzt wird. Wo sind denn bei dem Bauprojekt noch öffentliche Verweilflächen und eine öffentliche Nutzungsqualität? Für mich ist dort nichts ersichtlich!	Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Nach Aussage der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.
		6. Gibt es außer dem Kukshörner Weg und der Sielstrasse noch eine öffentliche Querverbindung?	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. In Ost-West-Richtung erfüllt die Straße Am Alten Deich diese Funktion. Dieses Prinzip wird auch in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan deutlich über Festsetzungen gesteuert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
43	Fortsetzung Christiane Wemhoff-Bröckmann	7. Was ist mit den **ökologischen Ausgleichsflächen**, wo kommen diese hin? Schon beim Erweiterungsbau der Mutter Kind Klinik ist ein Naturteich beseitigt worden, was Jahrelang zu Krötenwanderung geführt hat. Wird das diesmal wieder so?	Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen aus dem ersten Bauabschnitt wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A eine externe Ausgleichsfläche am Tangermoorweg im Bereich Dangastermoor zugeordnet. Die Ausgleichsflächen für die weiteren Bauabschnitte und insbesondere die Bebauung der Sandkuhle stehen derzeit noch nicht fest und werden in künftigen Bebauungsplan-Verfahren für diese Bauabschnitte im Detail zu regeln und in der Umsetzung zu sichern sein. Nach dem derzeitigen Stand der Vorüberlegungen soll das Gewässer in der Sandkuhle in die Konzeption der künftigen Bebauung einbezogen und zumindest teilweise erhalten werden. Da allerdings mit einer ökologischen Abwertung zu rechnen ist, soll im räumlichen Umfeld ein Gewässer neu angelegt werden und zumindest ein Teil der Amphibienpopulation umgesiedelt werden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es auch im aktuellen Zustand und entsprechend dem typischen Verhalten der festgestellten Amphibienarten zu Amphibienwanderungen kommt. Diese sind bekanntermaßen besonders deutlich im zeitigen Frühjahr ausgeprägt, wenn die Tiere aus ihren Winterquartieren in die Laichgewässer einwandern.
		Hat man überhaupt untersucht, welchen weiteren Tierarten der Rückzugsraum genommen wird?	In Vorbereitung der Planung wurden in sehr großem Umfang faunistische Untersuchungen durchgeführt. Diese bezogen sich auf die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Heuschrecken, Wildbienen und Grabwespen. Die entsprechenden Ergebnisse sind in separaten Gutachten dokumentiert, die wesentlichen Aussagen auch im Umweltbericht dargelegt.
		Von unserem Garten aus kann man regelmäßig einen Turmfalken (davon war in den Gutachten nirgendwo die Rede) sehen, der sich an unserer Vogeltränke niederlässt. Bei einer derartigen Bebauung wird das wohl nicht mehr der Fall sein. Ebenso kann man häufiger Erdkröten und Frösche auch in den Büschen hinter meinem Haus sehen, da der Nachbar am Kukshörner Weg auch einen kleinen Gartenteich hat. Daher sollte auch hier das Gutachten (Faunistischer Fachbeitrag Seite 15) greifen. Zitat: Die Überplanung angrenzender gehölzgeprägter Strukturen im näheren Umfeld hätte negative Auswirkungen auf die Übersommerungs und Überwinterungshabitate der Lurche.	Der Turmfalke wurde bei den durchgeführten Brutvogel-Erfassungen nicht festgestellt. Da offensichtlich kein Brutplatz im Plangebiet besteht, stehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung und keine artenschutzrechtlichen Konfliktlagen zu befürchten. Da der Turmfalke eine siedlungstolerante Art ist, ist eine Nutzung des Plangebietes weiterhin möglich. Eine Ausweitung der faunistischen Untersuchungen auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Gartenteich wird nicht für erforderlich gehalten. Dieser Gartenteich ist bei Umsetzung der Planung nicht direkt betroffen und kann deshalb eine ggf. vorhandene Funktion als Amphibien-Lebensraum weiterhin beibehalten. Zwar gehen im Zuge der Bebauung in Teilen Landlebensräume von Amphibien verloren, diese sind jedoch nach Kenntnisstand nicht von besonderer Bedeutung. Zudem verbleiben innerhalb des Plangebietes weiterhin gehölzbestandene Freiflächen, die ebenso wie die umliegenden Gärten als Landlebensräume fungieren können. Entsprechende Ausführungen sind bereits im Umweltbericht enthalten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
43	Fortsetzung Christiane Wemhoff-Bröckmann	8. Eine Luxusbebauung wie Sie hier entstehen soll ist für Dangast völlig überproportioniert. 102,22 qm für 319000,-€ + 19 % MwSt. + Notar + Grunderwerbssteuer bedeutet über 400 000,- € für eine Ferienwohnung. (Ohne Einrichtung)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Vergleichsweise sind die Immobilienpreise z.B. für Düsseldorf bei 3717,20 oder Berlin 3308,56 oder deutschlandweit bei 2754,88 pro qm angesiedelt. In Dangast also ca. 4000,-- € pro qm. Und das ist auch nur KFW 70 Energieeffizienzstand. Das ist als Vermietungsobjekt am Markt nicht durchsetzbar, da die weitere Infrastruktur des Dorfes nicht passt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Der Investor wird also allenfalls den 1. Bauabschnitt bewältigen, der dann womöglich häufig leer stehen wird und als **Bausünde** an prädestinierter Stelle für **viele Jahre dasteht**.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		9. Bleibt Dangast ein staatlich anerkanntes Nordseebad oder werden demnächst die Kurbeiträge entfallen oder gesenkt, da ja dingliche Voraussetzungen für eine Beitragspflicht nicht mehr gegeben sind? .) Kein Kurpark .) Die Unterhaltung der Gebäude im Kurpark entfällt .) Kein Badearzt .) Keine Anwendungen .) Kein Heilquellen Kurbetrieb Für die Nutzung des Quellbades werden ja schon gesonderte Gebühren fällig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
44	Familie Schrön Anna-Stiegeler-Str. 7 28277 Bremen 23.05.2015	Wir sind Eigentümer der Eigentumswohnung in Dangast, Am Alten Deich 2. Wir sind unmittelbar persönlich betroffen von der o.g. Aufstellung der Bauleitplanung. Der Autoverkehr wird direkt unterhalb unseres Balkons, Am Alten Deich 2, vorbeigeleitet. Die geplanten Parkplätze neben unserem Haus stellen ebenfalls eine Lärmbelästigung dar. Die Nutzungsqualität unserer Wohnung wird sich erheblich verringern. Außerdem wird für das Künstlerdorf Dangast der so wichtige Charakter zerstört, der bislang Grünflächen und Rückzugsräume bereitgehalten und uns damit Erholung geboten hat. Wir sehen insgesamt unsere Interessen nach einer qualitativen Entwicklung immens missachtet.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift.
		Aus diesen Gründen machen wir gegen den B-Plan 212A sowie die Änderung des FNP folgende Einwände geltend: - Der Ortsteil Dangast ist nur durch eine einzige Straße erreichbar. Hier kommt es in den Stoßzeiten, gerade an Wochenenden und in der Hauptsaison zu chaotischen Zuständen. Dazu fehlt schon jetzt ein Verkehrskonzept.	An der grundsätzlichen Erreichbarkeit der Ortschaft Dangast verändert diese Bauleitplanung nichts. Die Problematik, die diese Situation für die Verkehrsströme insbesondere zu Spitzenzeiten in den Hauptferien mit sich bringt, wurde gutachterlich beschrieben. Die Stadt Varel untersucht aktuell einige Verbesserungsmöglichkeiten, um insbesondere die Knotensituation durchgängiger zu gestalten.
		- Die durch den B-Plan bedingte Verkehrsbelastung führt Am Alten Deich zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen und damit zu einer erheblichen Lärmbelästigung für uns als Bewohner.	Der Hinweis wird unter Verweis auf das gutachterliche Ergebnis gerade zu dieser Straße zurückgewiesen.
		- Die Tourismusintensität ist in Dangast bereits jetzt sehr hoch. Hinsichtlich verkehrstechnischer Probleme haben die Besucherzahlen ihre Grenzen erreicht. Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollten eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung, sowie eine Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit Bezug auf die grundsätzlichen Planungsziele zurückgewiesen. Gemäß der Stellungnahme der IHK wird die Errichtung von qualitätsvollen Ferienwohnungen begrüßt, um eine insgesamte Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes in Dangast zu erreichen. Ergänzend wird eine Zertifizierung angestrebt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
44	Fortsetzung Familie Schrön	- Die Änderung des FNP widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, im Sinne eines Ausbaus zum Kurpark. Diese Grünfläche - die wir gerne als Ruhe- und Rückzugsraum nutzen -wird mit dem B-Plan zerstört ohne Alternativen aufzuzeigen. Es bleibt kein Platz für einen Kinderspielplatz, Minigolf und weitere Freizeiteinrichtungen.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.
		Wir möchten Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
45	Lieselotte Criegee Rosenstraße 6 48465 Schüttorf 20.05.2015	Ich bin die Eigentümerin der Wohnung Nr. 21 im 2.0G im Kukshörner Weg 8 in Dangast. Als Anlieger des Kukshörner Weges bin ich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes, dadurch die Scheibchenweise Aufstellung der B-Pläne nicht gewährleistet ist, dass eine spätere Erschließung nicht auch über den Kukshörner Weg erfolgen wird.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Eine Erschließung über den Kukshörner Weg ist nicht vorgesehen und durch die Festsetzungen ausgeschlossen. Die Realisierung des Gesamtvorhabens über mehrere Vorhabenbezogene Bebauungspläne entspricht den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis.
		Von dem oben genannten Bebauungsplan bin ich persönlich betroffen. Die Planung sieht vor, dass im großen Umfang neue Wohnungen in direkter Nähe meiner Wohnung entstehen sollen. Eine Bebauung mit drei Stockwerken verändert erheblich das typische Ortsbild. Der Baudichte in einem eigentlich für Erholungszwecke geplanten Gelände kann ich nicht zustimmen. Gerade die Verweilflächen sind notwendige Flächen um den Ort als Erholungsort aufrecht zu erhalten. Ein Verkehrskonzept sehe ich ebenso nicht in Ihrer Planung. Die mehr als 600 neuen Wohnungen stellen eine massive Erweiterung dar und bedürfen einer auch Verkehrstechnischen Planung, die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes abgestimmt werden sollten. Auch hier sehe ich kein Konzept.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
		Die Verkehrslage ist schon jetzt an vielen Tagen im Jahr mehr als chaotisch. Durch zusätzliche Gäste von geschätzt 25-30 % wird es nicht besser. Ich habe die Sorge, dass durch den zusätzlichen Verkehr die Schallschutzmaßnahmen und gesetzlichen Bedingungen nicht mehr gegeben sind. Dangast wird nach dieser Baumaßnahme seinen Charme verlieren. Beispiele aus anderen Ländern zeigen, dass die Fehler aus der Vergangenheit teuer durch Rückbaumaßnahmen bezahlt werden mussten. Ich bitte Sie deshalb, Ihr Vorhaben nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht zu betrachten.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Architekturbüro Abken und Ziegler Frau Abken-Ziegler An der Rennweide 8 26316 Varel-Dangast 22.05.2015	Ich bin gebürtige Dangasterin und fühle mich - bei der derzeitig schon sehr hohen touristischen Auslastung unseres Dorfes - durch die geplante massive Bebauung und deren gesamte Auswirkung auf mein Leben bedroht. Gegen den o.g. B-Plan bzw. FNP möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben: **Fußläufige Erschließung**	
		Durch die geplante Bebauung „Deichhörn Nord" wird die fußläufige Querung von Dangast in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung unwiederbringlich verbaut.	Der Hinweis ist falsch und wird zurückgewiesen mit folgender Begründung:
		Inwiefern sichert der B-Plan das vorhandene Wegenetz? Ich verweise hier auf den Bau der Mutter-und-Kind-Kurklinik, bei der der Öffentlichkeit die Querung des Geländes über die „Dauenser Straße" ebenfalls zugesichert worden war. Fakt ist heute: Lediglich das Straßenschild deutet auf eine öffentliche Straße hin - das Tor wird um 22 Uhr geschlossen und ein Hinweisschild fordert die „Besucher" auf, sich an der Rezeption zu melden. Die zugesicherte fußläufige Begehung dieses Abschnitts der „Dauenser Straße" ist mir heute mit meinem angeleinten Hund nicht möglich. So wird es auch nach der Fertigstellung der neuen Wasserkante" durch „Peters Wohnbau" sein. Wie wird ein angemessenes Querungsrecht für die Öffentlichkeit sichergestellt und die o.g. Straße wieder für die Öffentlichkeit geöffnet?	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in den noch folgenden Bauleitplanungen über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert.
		In diesem Zusammenhang möchte ich daran erinnern, dass sich der Kur- und Fremdenverkehrsverein Dangast unter der Leitung von Frau Blanke viele Jahre darum bemüht hat, einen durchgängigen Wanderweg in Ost-West-Richtung überhaupt zu ermöglichen. Erst durch die Einsicht der Anlieger Hinck und Boomgaarden ist dies in den 90erJahren möglich geworden. Dieser Wanderweg darf nicht verloren gehen oder auf der östlichen Seite durch die neue Bebauung von „Friesenhörn" mit dem PKW befahren werden. Warum wird das Baugebiet „Handtuch" nicht über das Gelände der Mu-Ki-Klinik selbst erschlossen? Hierfür gibt es doch verschiedene Möglichkeiten!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planungen berücksichtigt. Die nebenstehenden Aussagen zur Bauleitplanung B-Plan Mutter-Kind-Klinik sind nicht in diesem Planverfahren relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	**Verkehrskonzept** Seit Jahren wird über ein Verkehrskonzept für Dangast erfolglos diskutiert. Verkehrszählungen wurden durchgeführt. An der bestehenden Situation wurde nichts Wesentliches verändert. Im Zuge des Verkaufs der Kuranlage „Deichhörn" an Herrn Peters wurden auch die an der Kuranlage befindlichen 250 Parkplätze mitverkauft. Warum hat die Stadt Varel diese nicht behalten, um die Parksituation in Dangast zu entschärfen, da die neuen Räume der Kurverwaltung nun ja durch die Parkplätze am „Weltnaturerbeportal" abgedeckt werden. Bei 6,5 ha hätte der Investor doch Raum genug um neue Parkmöglichkeiten zu schaffen. Wie kurzsichtig sind unsere Ratsherren denn da bei dem Verkauf gewesen? Wie kann man sich in Anbetracht der katastrophalen Parksituation eine solche Chance entgehen lassen?	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich, die mit 51 Stellplätzen auf das Dauerwohnen und mit 138 Stellplätzen dem Ferienwohnen zugeordnet werden. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können.
			Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung. 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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	Der Ortsteil Dangast weist einen Halbinselcharakter auf und ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, die den ein- und ausfahrenden Verkehr bewältigen muss. Hier kommt es in Stoßzeiten gerade an Wochenenden und in der Hauptsaison zu chaotischen Zuständen. Eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Wie will man diese Probleme lösen, wenn der Verkehr noch weiter zunimmt? Es fehlt ein Verkehrskonzept!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	**Aufteilung in mehrere „zeitversetzte" Bebauungspläne** Der FNP umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen dem Kukshörner Weg, in dem mir eine Wohnung im „Haus Tante Clara" gehört, und der Straße „Auf der Gast". Der B-Plan 212A ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich aus der Gesamtfläche erfasst. Ich beanstande die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan. Dieses „scheibchenweise" Vorgehen ist planungsrechtlich unzulässig (VGH Mannheim, Urteil vom 26.11.2011 AZ 5 S 920/10).	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler		Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
			Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis.
		Sowohl vom Verkehrsaufkommen, der Lärmbelästigung, der Abfallentsorgung und Schallschutzmaßnahmen zeigt der B-Plan Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen incl. der verkehrlichen Nutzung der Saphuser Straße, der Straße „Am Alten Deich" sowie des „Kukshörner Weges", die in dem B-Plan auf nachgelagerte Planungsschritte „verschoben" werden. Diese Vorgehensweise ist planungsrechtlich massiv zu beanstanden und nicht zulässig. Nicht nur, dass die durch den B-Plan bedingte Bebauung Am Alten Deich und an der Edo-Wiemken-Straße zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt.	Die nebenstehenden Aussagen werden gerade mit Hinweis auf die beigefügten und der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten zurückgewiesen. Die gutachterliche Betrachtung hat grundsätzlich auf Ebene der Gesamtplanung stattgefunden, die auf den Geltungsbereich des ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeleitet wurden. Die Saphuser Straße ist nicht Bestandteil der vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird auch nicht in den folgenden Bauabschnitten als Erschließungsstraße fungieren, sondern verbleibt als reine Anliegerstraße mit einer noch zu errichtenden Durchfahrtssperre in Richtung Norden auf Höhe der Straße Am Alten Deich. Die Straße Am Alten Deich wird als Erschließungsstraße genutzt mit der Anbindung der Planstraße für das Plangebiet des ersten Abschnittes. In einem weiteren Planschritt kommen weitere Verkehre hinzu, was gutachterlich in der Abschnittsbildung auch dargelegt wurde. Der Kukshörner Weg wird nicht für die Erschließung des Plangebietes erforderlich und nicht genutzt. Er verbleibt als Fuß- und Radweg im Plangebiet. Die zu erwartenden Verkehrsbewegungen wurden sowohl für das Gesamtgebiet als auch auf die einzelnen Teilabschnitte bezogen ermittelt und dargelegt. Es haben sich an den nebenstehend genannten Straßen keine durch das Vorhaben ausgelösten Konflikte ergeben, die nicht einer ordnungsgemäßen Abwägung zugänglich sind. Eine Verschiebung auf andere Planungsabschnitte wurde nicht vorgenommen.
		Ich befürchte, dass in späteren B-Plänen, wenn keine realisierbare Lösung für die Aufnahme der Verkehre über die Saphuser Straße, den Alten Deich bzw. den Fußweg Am Alten Deich im Bereich des Grundstücks Schmoll (Mu-Ki-Erschließung) gefunden wird, die Erschließung des neuen Baugebietes auch über den Kukshörner Weg erfolgen wird. Dies würde für alle genannten Straßen zu einer zusätzlichen Belastung der Wohnbevölkerung insbesondere durch Lärm führen. Eine Abwägung dieser Interessen erfolgt nicht.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die o.g. Aussagen zurückgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	Die Aufstellung des **„Teil"-Bebauungsplanes** Nr. 212A bestätigt, dass die Stadt Varel nicht einen B-Plan für das ganze 6,5 ha umfassende Gebiet aufstellt, sondern dass mehrere vorhabenbezogene B-Pläne **nach den Wünschen des Investors** aufgestellt werden. Bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet ist es unabdingbar, dass die Kommune den Rahmen für die gesamte Bauleitplanung vorgibt.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die o.g. Aussagen zurückgewiesen. Der grundsätzliche Rahmen für dieses Vorhaben wird durch die Flächennutzungsplanung vorgegeben, die Ausgestaltung der konkreten Bauleitplanung über abgestimmte Vorhabenbezogene Bauleitpläne.
		Es gibt keine Gutachten für **die gesamte Überplanung** hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkung auf das Dorf, hinsichtlich der Lärmbelastungen für die Anlieger und die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur. Unser kleines Dorf kann diesen zusätzlichen Touristenstrom nicht aufnehmen. Ich verlange eine Gesamtkonzeption - am besten unter Mitwirkung der Planer der Dorferneuerung sowie des Kur- und Fremdenverkehrsvereins.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die Verkehrsuntersuchungen des Büro IST sowie das Schallimmissionsgutachten des Büro itap zurückgewiesen.
		Der Ratsbeschluss vom 19.06.2013 Zur Veräußerung der 6,5 ha großen Fläche enthält Grundsätze und Rahmenbedingungen. Meine Stellungnahme zur künftigen baulichen Entwicklung dieses Bereiches:	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.
		> Der Charakter des Ortes muss erhalten bleiben - dies stelle ich durch die Genehmigung einer dreigeschossigen Bebauung in Frage, die es bisher in Dangast nur an einer einzigen Stelle gibt. > Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen anzupassen - es darf nur eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zugelassen werden (Mu-Ki-Klinik und vorhandene Bebauung „Deichhörn"). > Baudichte und / Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen - eine Dichte / Gebäudehöhe, wie in der vorhandenen Planung von Peters Wohnbau ist im gesamten Ort nicht vorhanden.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Der Hinweis zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird unter Verweis auf die Aussagen des Eckwertepapiers zurückgewiesen. Dort ist eine Gebäudehöhe mit maximal 11,0 m und eine maximale Dreigeschossigkeit für das nördliche und eine Zwei bis Dreigeschossigkeit für das südliche Areal vermerkt. Im Zuge der politischen Diskussion wurde das Gesamtvorhaben weitaus moderater formuliert, so dass im südlichen Bereich eine Ein- bis Zweigeschossigkeit realisiert werden soll. Somit entsprechen diese städtebaulichen Dichtewerte durchaus vergleichbaren Dangaster Verhältnissen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	> Öffentliche Verweilflächen sind vorzuhalten, die Ausprägung von Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentl. Nutzungsqualität sind einzuplanen - aus dem B-Plan nicht ersichtlich. Im bisherigen FNP ist der gesamte Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Es gibt keine Ausgleichsflächen für den Bolzplatz, Tischtennisplatten, Spielschiff und die Minigolfanlage (Piktogramme im derzeitigen FNP: Sport, Freizeit, Grünflächen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		> Die Stadt hat die Zusage gemacht, dass parallel zur Entwicklung des Bauleitverfahrens, ein Leitbild für Dangast durch Studenten der FH unter Leitung von Prof. Schmoll erarbeitet wird. Ist dies bereits angeschoben?	Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		Flächennutzungsplan 1. Der **FNP von 2006** führt bezüglich der **Tourismusintensität** - dies ist das Verhältnis der Gästeübernachtungen zur Einwohnerzahl - aus: „Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt ihre Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt sowohl hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Probleme... Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung sowie eine Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen." Die Zahl der Betten soll um 700 erhöht werden. Dies ist bei 2.400 Betten, die z. Zt. zur Verfügung gestellt werden eine Steigerung um ca. 30 %. Diese kann Dangast nicht mehr aufnehmen!	Gemäß der Stellungnahme der IHK wird die Errichtung von qualitätsvollen Ferienwohnungen begrüßt, um eine insgesamte Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes in Dangast zu erreichen. Ergänzend wird eine Zertifizierung angestrebt. Das Konzept sieht zum einen eine deutliche Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast vor. Zum anderen soll mit der Umsetzung des Konzeptes ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der die Zukunftsfähigkeit des Ortes sichern soll. Dies berücksichtigend unterstützt die Stadt Varel diese Bauleitplanung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	2. Der Tourismusexperte Professor Enno Schmoll stellt in seinem **Gutachten vom 02.06.2013** fest, dass die Tourismusintensität bereits jetzt sehr hoch ist und Dangast zu den Orten an der niedersächsischen Nordseeküste zählt, der einer der höchsten Quoten an Gästeübernachtungen je Einwohner aufweist. Dies wird nur übertroffen durch die Inseln, die dem Gast unendlich lange Strände bieten - Dangast kann nur einen 1,8 km langen Strandabschnitt aufweisen, der nun durch die Einzäunung des Campingplatzes auf ca. die Hälfe begrenzt wird. Der Zuwachs von ca. 700 Gästebetten ist für das Dorf Dangast mit den natürlichen Begrenzungen der Halbinsellage sowie mit der vorhandenen touristischen und verkehrlichen Infrastruktur nicht vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Diese grundsätzliche Standortentscheidung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zu dieser Bauleitplanung gefällt. Dangast verfügt über ein ausgedehntes Umfeld mit Hinterland und dem Mittelzentrum Varel. Die touristischen Kapazitäten sind nicht nur – wie z.B. bei einer Insel - auf einen kleinen Bereich beschränkt.
		Dorferneuerung / Grünanlage Die gesamte Änderung des FNP (6,4 ha) widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, deren Kernaussage hier eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kurpark - eine grüne Achse vom Nationalpark-Haus bis zum Weltnaturerbe (jetzt „Sonnendeck") sieht. Diese letzte öffentliche von Nord nach Süd reichende Grünfläche wird unwiederbringlich zerstört und keine Alternative aufgezeigt.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	Die Begründung des B-Planes erweckt den Eindruck, dass der Verlust des ortsbildprägenden Grünzugs sowie der mit dem Kurpark verbundenen Erholungsmöglichkeiten sehr gering geachtet werden und zudem die seewärts gerichtete Frischluftschneide (Kurterrainweg) rücksichtslos zugebaut werden wird.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die grundsätzliche Standortentscheidung zurückgewiesen. Die Stadt Varel hat sich im Rahmen der Umweltprüfung mit den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. In der Tat werden allerdings infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant.
		Ich benutze diese Flächen als Ruhe- und Rückzugsraum - insbesondere in den stark frequentierten Monaten in denen alle übrigen Bereiche von Dangast total überlaufen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ferien- und Dauerwohnen / Senkung des Defizits Die sprachliche / inhaltliche Festsetzung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sieht eine touristische Vermietung von mind. 80 % und Dauerwohnen bis max. 20 % vor. Dies ist keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung, die unzulässig ist.	Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Gemäß den formulierten Zielen für dieses Gesamtkonzept im Allgemeinen sowie für diese Planung im Speziellen (siehe Vorhabenbeschreibung) ist eine Nutzungsmischung gewollt, um eben auch der Bevölkerung einen qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.
		Eine Kontrolle der Einhaltung dieser Nutzungskontingente durch die Stadt Varel ist weder während der Bauphase noch zu einem späteren Zeitpunkt möglich! Die von Herrn Taddigs berechnete Steigerung der Einnahmen durch die Kurtaxe, der in den Neubauten wohnenden Gäste, wird hinfällig und die gesamte Berechnung zur Senkung des Defizits in Dangast stimmt (durch die ständigen Änderungen der Modalitäten ja sowieso schon lange) nicht mehr.	Die Nutzungen der Wohnungen sind im Bauantrag anzugeben und sind auch überprüfbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	**Deichschutzzone** Im bestehenden B-Plan ist eine 50 m - Deichschutzzone ausgewiesen. Der neue B-Plan 212A weist eine umfangreiche Bebauung dieser Zone aus. Für diese Bebauung ist eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden. Diese ist meiner Auffassung nach rechtlich nicht haltbar. Nach § 16.2 des NDG muss bei einer Bebauung dieser Zone eine „unzumutbare Härte" vorliegen, d.h. es müssen im Einzelfall ganz besondere Gründe vorliegen, wenn dort ein Gebäude errichtet wird. Wirtschaftliche Erwägungen dürfen hierbei nicht in Betracht gezogen werden (OVG Lüneburg 04.05.2000).	Die Stadt Varel sieht in der Realisierung der Maßnahme ein nachvollziehbar öffentliches Interesse. Das Gelände des Kurparkes soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen einer anderen Nutzung – Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes, Schaffung von Wohnraum für das Dauerwohnen - zugeführt werden. Diese Nutzungen wurden in Abstimmung mit den Belangen der Deichsicherheit formuliert und geplant. Das öffentliche Kaufangebot für diese Flächen hat insbesondere auf die Aufrechterhaltung sowie Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet für die allgemeine Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Deiches zum Zweck der Deichverteidigung hingewiesen. Eine Nichtdurchführung und Realisierung der vorliegenden Planung widerspricht dem politischen Willen der Stadt Varel, der diese Maßnahme per Ratsbeschluss als geltende politische Meinung beschlossen hat. Durch eine Rücknahme der Planung entgegen der bislang formulierten Willensbildung blieben die Belange der Deichsicherheit unverändert bestehen
		Beim Erwerb eines 6.5 ha großen Geländes ist es für den Investor durchaus zumutbar, die Deichschutzzone zu respektieren und die Gebäude weiter südlich anzuordnen. Da die Stadt Varel beim Neubau des „Sommerdeiches" vor dem „Weltnaturerbeportal" nicht die vorgegebene Bestickhöhe eines Hauptdeiches hergestellt hat, muss die Hauptdeichlinie südlich des DanGastQuellbades entsprechend erhöht werden. Hierzu ist der Raum innerhalb der Deichschutzzone unbedingt erforderlich.	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. In der vorliegenden Abwägung werden die Argumente der Unteren Deichschutzbehörde dargelegt, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an.
		Da meine Familie und ich unmittelbar in dem von einem Deichbruch betroffenen Gebiet wohnen, fordere ich Sie auf, die Ausnahmegenehmigung einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen und ggf. den B-Plan dementsprechend zu ändern, dass die dann zweigeschossigen Gebäude weiter südlich angeordnet werden.	Unter Berücksichtigung der vorgenannten Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der nachfolgend durchgeführten ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
46	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	Dieser B-Plan und seine Nachfolger sind ausschließlich für Profit und Geldgier der Investoren ausgelegt wird und die Interessen vorhandener Anlieger finden nicht die geringste Berücksichtigung! Ich bitte um eine detaillierte Stellungnahme und möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP nicht zu beschließen, um unser Dorf als einzigartigen Künstlerort am Meer zu erhalten.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
47	Architekturbüro Abken und Ziegler H. Ziegler 22.05.2015	Ich bin Bürger der Stadt Varel, wohne im OT Dangast und bin durch das derzeitige Verkehrsaufkommen in unserem kleinen Dorf sehr stark belastet. Ich besitze eine Wohnung in der Straße Kukshörner Weg 8 und bin somit von der Planung direkt betroffener Nachbar. Gegen den o.g. B-Plan bzw. FNP möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Seit Jahren ist die Verkehrssituation an „Gut-Wetter-Wochenenden" nur noch mit katastrophal zu bezeichnen. Ein normales Nebeneinander zwischen Fußgängern und dem PKW-Verkehr ist nicht mehr möglich und Konflikte sind vorprogrammiert. Im Monat April gab es in diesem Jahr schon die ersten Wochenenden mit wildem Parken auf Weiden und Grünflächen. Eine Erweiterung um ca. 300 PKW bzw. 700 Betten bringt neue Probleme und setzt eine Überarbeitung der bestehenden Infrastruktur (Straßen; Wege, Fahrradwege) voraus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Zuge der in Rede stehenden Bauleitplanung hat die Stadt Varel eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können und abwägungsrelevant in die Planung einstellen zu können. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
47	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	Das Gegenteil erfolgt mit der Veräußerung des Geländes und endgültig mit der Aufstellung des B-Plans durch die Streichung von ca. 200 vorh. städtischen Parkplätzen bzw. dem Verkauf dieser Flächen an einen privaten Investor. Die Plätze fehlen schon jetzt für den Kursaal und die bestehende Gastronomie.	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. 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.
		Nach § 1 BauGB „Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung" sind bei der Aufstellung der B-Pläne insbesondere Absatz 6.9. „die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs **unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung"** zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Wie in den Planunterlagen dargelegt, wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
		Es wird ein FNP im Parallelverfahren für ein sehr großes Gebiet (6 ha) aufgestellt. Der vorhabenbezogene B-Plan 212 A bezieht sich nur auf einen kleinen Teil (12.500 m²) dieser überplanten Fläche. Es liegt eine Verkehrsuntersuchung für diesen B-Plan sowie eine Abwägung bisheriger Einsprüche vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt den Sachverhalt korrekt wieder.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
47	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	In dieser Untersuchung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der Möglichkeit von Rückstaus in der Fortführung der K 110 erwähnt. Das Gutachten führt hierzu aus, dass sich die bestehende Situation nicht wesentlich durch den neuen Verkehr verschlechtert und die neuen Verkehre in den bestehenden Verkehrsraum zu integrieren sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gutachterlich wurde eine Verträglichkeit des Vorhabens konstatiert. Wie ebenfalls dargelegt, handelt es sich bei den angesprochenen Stoßzeiten um die Hauptferienzeiten in Niedersachsen und NRW und werden nicht durch das Vorhaben ausgelöst.
		Auf Grund der derzeitig schon sehr angespannten Situation kann jede weitere - wenn auch wie Sie es bezeichnen „nicht wesentliche" - Verschlechterung der Situation nicht hingenommen werden und ist mit dem bestehenden Baurecht (s.o.) in keiner Weise zu vereinbaren.	Die Stadt Varel sieht aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens kein Erfordernis, von der vorliegenden Bauleitplanung abzurücken. Die Stadt Varel prüft aktuell die im Verkehrsgutachten angesprochenen Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße.
		Des Weiteren sind die besonderen Belange des Deichschutzes zu berücksichtigen. Es muss hinterfragt werden, ob eine Befreiung von dem Überbauungsverbot in der Deichschutzzone hier überhaupt möglich ist. Im bestehenden B-Plan ist eine 50 m-Deichschutzzone ausgewiesen. Der neue B-Plan 212A weist eine umfangreiche Bebauung dieser Zone aus. Für diese Bebauung ist eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden. Diese ist meiner Auffassung nach rechtlich nicht haltbar. Nach § 16.2 des NDG muss bei einer Bebauung dieser Zone eine „unzumutbare Härte" vorliegen, d.h. es müssen im Einzelfall ganz besondere Gründe vorliegen, wenn dort ein Gebäude errichtet wird. Wirtschaftliche Erwägungen dürfen hierbei nicht in Betracht gezogen werden (OVG Lüneburg 04.05.2000).	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Unter Berücksichtigung der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der nachfolgend durchgeführten ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. In der vorliegenden Abwägung werden die Argumente der Unteren Deichschutzbehörde dargelegt, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an.
		Beim Erwerb eines 6.5 ha großen Geländes ist es für den Investor durchaus zumutbar, die Deichschutzzone zu respektieren und die Gebäude weiter südlich anzuordnen.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die erteilte Ausnahmegenehmigung nicht beachtet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
47	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler	Da die Stadt Varel beim Neubau des „Sommerdeiches" vor dem „Weltnaturerbeportal" nicht die vorgegebene Bestickhöhe eines Hauptdeiches hergestellt hat, muss die Hauptdeichlinie südlich des DanGastQuellbades entsprechend erhöht werden. Hierzu ist der Raum innerhalb der Deichschutzzone unbedingt erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.
		Da meine Familie und ich unmittelbar in dem von einem Deichbruch betroffenen Gebiet wohnen, fordere ich Sie auf, die Ausnahmegenehmigung einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen und ggf. den B-Plan dementsprechend zu ändern, dass die dann zweigeschossigen Gebäude weiter südlich angeordnet werden.	Die Ausnahmegenehmigung wurde erteilt. Die Stadt Varel sieht nicht das Erfordernis, eine öffentlich-rechtliche Entscheidung einer Genehmigungsbehörde in Zweifel zu stellen bzw. diese zu prüfen.
		Die Teilung der Gesamtfläche des FNP in einzelne Abschnitte zur Erstellung von 5-6 Vorhaben bezogenen B-Plänen erscheint fragwürdig, da sich nach bestehendem Baurecht ein vorhabenbezogener B-Plan nicht nur auf einen Teil der zu überplanenden Fläche beschränken darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Ergänzend zu bereits bekannten Meldungen wurde im Zuge des Auslegungsverfahrens eine weitere potentielle Altlastenfläche im Bereich des Minigolfplatzes gemeldet. Um diesem weiteren Verdachtsmoment sach- und fachgerecht nachgehen zu können, werden die Bodenuntersuchungen um diese Meldung hin erweitert. Um das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Gänze zu verzögern, werden die nicht von diesen Verdachtsmomenten betroffenen Planbereiche abgetrennt und als separater Nord- und Südteil (Teil A und Teil B) den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht werden kann. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der südliche Planbereich (Teil B) von der weiteren Beschlusslage zurückgestellt und erst nach Vorlage des Ergebnisses einer weiteren politischen Diskussion zugeführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
47	Fortsetzung Architekturbüro Abken und Ziegler		Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.
		Diese Vorgehensweise kann möglicherweise den Wünschen des Investors entsprechen, jedoch nicht den Ansprüchen der Bewohner und Vermieter. Der einzelne Bürger kann den Gesamtzusammenhang der Planung - wenn es den überhaupt gibt - erst nach der Veröffentlichung des 5. oder 6. B-Plans erahnen.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Planung der Fläche von 6,5 ha ist als städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden und Ende 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt worden.
		Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Stadtverwaltung bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet, nicht selbst „federführend" ein Gesamtkonzept aufstellt. Ich bitte um eine detaillierte Stellungnahme und möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP nicht zu beschließen, um unser Dorf als einzigartigen Künstlerort am Meer zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Verweis auf o.g. Ausführungen nicht berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
48	Björn-Michael Abken An der Rennweide 4 26316 Varel-Dangast 22.05.2015	Ich bin gebürtiger Dangaster, wohne mit meiner Frau Karen und meinen beiden Kindern Lykke und Thorge in Dangast und die Aufstellung o.g. Bauleitplanung macht mich sehr betroffen. Wir sind in Dangast geblieben, damit unsere Kinder und wir in einer dörflichen und von der Umwelt wenig belasteten Umgebung leben können, was bei der derzeitig schon sehr hohen touristischen Auslastung unseres Dorfes schon schwer möglich ist und nun durch die geplante massive Bebauung und deren gesamte Auswirkung auf Dangast noch gesteigert wird. Gegen den o.g. B-Plan bzw. FNP möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich konnte meine Kinder bisher immer bedenkenlos „laufen lassen", da sie durch die fußläufige Erschließung in Nord-Süd-Richtung an der Kuranlage „Deichhörn" und der angrenzenden „Kuhle" daran anschließend durch den Grönings- und Renkenweg sowie durch den Alten Deich in Ost-West-Richtung ihre Freunde gefahrlos erreichen konnten. Nun soll im Zuge der geplanten Bebauung der Alte Deich teilweise mit PKW befahren werden, was sich für o.g. Erschließung äußert negativ auswirkt. Es ist nicht erkennbar, ob nicht in weiteren Bauabschnitten der Alte Deich ganz befahren werden muss, um die Gebäude zu erschließen. Das muss doch nicht sein. Ich bitte darum, hier die Interessen der Dangaster Bürger mit denen der Investoren abzuwägen und die PKW-Erschließung auf den vorhandenen Straßen zu belassen.	Der Hinweis wird korrigiert. Die Straße Am Alten Deich ist bereits heute bis zu den beiden Parkplatzflächen sowie dem Kursaal öffentlich befahrbar. An dieser Situation ändert die Planung nichts. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert und sichergestellt.
		Da meine Schwester Frau Abken-Ziegler zusammen mit Ihrem Mann und dem Planungsbüro NWP mit der Planung der Dorferneuerung beauftragt war, bin ich über das gesamte Ergebnis sehr gut informiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
48	Fortsetzung Björn-Michael Abken	Die nun von Ihnen geplante Änderung des FNP (6,4 ha) widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, deren Kernaussage hier eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kurpark - eine grüne Achse vom Nationalpark-Haus bis zum Weltnaturerbe sieht. Diese letzte öffentliche von Nord nach Süd reichende Grünfläche wird unwiederbringlich zerstört.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.
		Meine Familie und ich nutzen diese Grünfläche häufig, zum Bolzen oder Minigolf spielen, um Federball oder Frisbee zu spielen oder mit unserem Hund herumzutollen etc. Es ist im Sommer, wenn die Touristenströme in Dangast „einfallen" ein ruhiger Rückzugsort für meine Familie und mich.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.
		Da wir begeisterte Teilnehmer an mittelalterlichen Märkten sind, haben wir uns in den letzten Jahren sehr gefreut, dass auch in Dangast ein solches „Heerlager" auf öffentlichem Grün möglich gewesen ist. Durch den neuen B-Plan und FNP wird der der Verlust des ortsbildprägenden Grünzugs sowie der mit dem Kurpark verbundenen Erholungsmöglichkeiten sehr gering geachtet und rücksichtslos zugebaut werden. Ich kann nicht erkennen, dass für die Einwohner und Gäste adäquate Ersatzflächen geschaffen werden. Wenn wie von der Stadt behauptet wird, Dinge in Dangast verbessert werden sollen, kann das doch nicht sein!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt. Unter Berücksichtigung des natürlichen Potentials wurde eine Bebauung der Kuranlage entwickelt zum Zwecke der Stärkung der touristischen Ausstattung von Dangast. Das Freiraumkonzept sieht neben dem Erhalt von Gehölzen auch die Beibehaltung der Wasserfläche sowie spätere Ergänzung von Wasserflächen als grundsätzliches Gestaltungsmerkmal vor.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
48	Fortsetzung Björn-Michael Abken	Bezüglich einer Verbesserung möchte ich dann noch auf den Verkehr kommen. Seit Jahren wird über ein Verkehrskonzept für Dangast erfolglos diskutiert, aber an der bestehenden Situation nichts Wesentliches verändert. Durch den Verkauf der an der Kuranlage „Deichhörn" befindlichen 250 Parkplätze wird sich der Suchverkehr nun noch weiter verstärken. Aus dem B-Plan / FNP kann ich nicht erkennen, wo neuer zusätzlicher Parkraum geschaffen wird. Hinzu kommt, dass der Ortsteil Dangast einen Halbinselcharakter aufweist und nur durch eine einzige Straße erreichbar ist. Als zwei berufstätige Erwachsene mit zwei „aktiven" Kindern, die gefahren werden müssen, leiden wir schon heute sehr zu Stoßzeiten gerade an Wochenenden und in der Hauptsaison an den chaotischen Zuständen mit sehr langen Wartezeiten auf unseren Arbeitswegen. Wie wollen Sie diese Probleme lösen, wenn der Verkehr noch weiter zunimmt? Es fehlt ein Verkehrskonzept!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt.
		Die Aufstellung des „Teil"-Bebauungsplanes Nr. 212A bestätigt, dass die Stadt Varel nicht einen B-Plan für das ganze 6,5 ha umfassende Gebiet aufstellt, sondern dass mehrere einzelne B-Pläne nach den Wünschen der Investoren aufgestellt werden. Bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet muss doch die Kommune den Rahmen für die gesamte Bauleitplanung vorgeben. Ich finde in den ins Netz gestellten Unterlagen keine Gutachten für die gesamte Überplanung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkung auf das Dorf, hinsichtlich der Lärmbelastungen für die Anlieger und die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur. Unser kleines Dorf kann diesen zusätzlichen Touristenstrom nicht aufnehmen. Ich verlange von den von mir gewählten Politikern eine Abwägung meiner Interessen / der Interessen der vorhandenen Wohnbevölkerung mit denen der Investoren.	Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt und als solche Ende 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt. Auch die beabsichtigte Realisierung in mehreren Abschnitten über Vorhabenbezogene Bebauungspläne wurde dabei thematisiert. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis. § 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. Die Ermittlung möglicher Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich immer bezogen auf das Gesamtvorhaben der geplanten 6,5 ha ermittelt und anschließend auf die einzelnen zu erwartenden Realisierungsabschnitte gezoomt. Das betrifft die Themenbereiche Verkehr, Lärmimmissionen und Schattenwurf als auch die Belange von Natur und Landschaft. So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
48	Fortsetzung Björn-Michael Abken	Um noch einmal auf den Anfang meines Schreibens bezüglich der hohen touristischen Auslastung zurück zu kommen, möchte ich zu bedenken geben, dass die Besucherquoten bereits jetzt ihre Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt sowohl hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Probleme. Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Weiterentwicklung sowie eine Erneuerung, Modernisierung bzw. Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung mit touristischer Ausrichtung in der Ortschaft Dangast. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.
		Ich habe den Eindruck, dass die Stadt Varel es zulässt, dass dieser B-Plan und eventuelle weitere durch die Investoren nur für deren Profit und Geldgier ausgelegt werden und die Interessen vorhandener Anlieger nicht die geringste Berücksichtigung finden!	Der Hinweis wird mit Verweis auf die vorgenannten Aussagen zurückgewiesen.
		Ich möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP in der vorgelegten Form nicht zu beschließen, die Interessen der Dangaster und Vareler Bürger, die Dangast ja auch als Naherholungsgebiet nutzen, stärker zu berücksichtigen, um uns unser einzigartiges Dorf mit ländlichem Flair zu erhalten.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die vorgenannten Aussagen zurückgewiesen. Die Stadt Varel hält an den getroffenen Festsetzungen fest.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
49	Heike Meyer Kleiberstr. 30 26131 Oldenburg 19.05.2015	Ich bin Eigentümerin der Eigentumswohnung „Am Alten Deich 2 in Dangast" und damit direkter Anlieger des Planungsgebietes. Ich habe mich 1994 zum Kauf entschieden, da diese Wohnung neben der „Kuranlage Deichhörn" ein idealer Ruhe- und Rückzugsraum in einem ruhigen künstlerisch geprägten Badeort für mich ist. Viele Grünanlagen und die niedrige Bebauung machen Dangast für mich attraktiv.	
		Die Aufstellung des „Teil-Bebauungsplanes Nr. 212A macht nun deutlich, dass mehrere (!) vorhabenbezogene B-Pläne ausschließlich nach gewinnmaximierenden Wünschen des Investors aufgestellt wurden. Ich finde kein Gutachten für die Überplanung bezüglich der erhöhten Lärmbelästigung und des Verkehrsaufkommens für uns Anlieger sowie für die gesamte kleine Infrastruktur des bisher gemütlichen Dorfes. Zu einem ,,Kurort"(!) Dangast gehört ein Badearzt vor Ort sowie die Möglichkeit nach ambulanten Badekuren mit einer öffentlich zugänglichen Grünfläche als Kurpark.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Im Zuge der in Rede stehenden Bauleitplanung wurden alle erforderlichen Fachgutachten erstellt, die die möglichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens darstellen und bewerten. Die ermittelten Ergebnisse sind in die Flächennutzungsplanung sowie den aufbauenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Die Vorhaltung der Infrastruktur obliegt der Stadt Varel sowie liegt im eigenen Ermessen der örtlichen Gewerbetreibenden, die auch nach betriebswirtschaftlichen Gründen über eine Ansiedlung entscheiden.
		Stattdessen wird die letzte öffentlich von Norden nach Süden nutzbare Grünfläche ohne Bieten einer Alternative zerstört und das von Kindern beliebte Kinderspielhaus, Spielschiff, Bolzplatz und Minigolf-Anlage verkauft zugunsten von Massentourismus und teuren Luxus-Wohnungen, die in keinster Weise zum derzeitigen idyllischen Dorfbild passen. Der freie Blick zum Deich und zum Meerwasserquellbad wird durch mehrstöckige Wohnsilos zerstört. Wer hat die Werthaltigkeit der Auslastung überprüft? In den Sommermonaten werden wahrscheinlich ausreichend Buchungen vorliegen, aber was ist in den kalten stürmischen Herbst- und Wintermonaten? Was machen die Touristen bei Regen und Kälte? Dangast bietet in solchen Fällen in keiner Weise ausreichend Infrastruktur (kein Kino, keine Apotheke, kein Shoppingzentrum, kein örtlicher Arzt für Notfälle, kein Veranstaltungsraum für Konzerte und Vorlesungen etc.) Ein Leerstand von Wohnruinen durch ausbleibende Buchungen könnte zukünftig die Folge sein.	Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt. Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Arten der baulichen Verdichtung vor, die Bezug zur Lage am Deich nehmen. So ist entsprechend der Bebauungsstrukturen in den Nachbarbereichen eine höhere Bebauung entlang der favorisierten Deichkante vorgesehen. Dies trägt insbesondere der touristischen Ausrichtung des Vorhabens Rechnung. In Richtung Süden ist die Bebauung mit im Wesentlichen Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen vorgesehen, welche für den ländlichen bzw. dörflichen Raum eine angemessene und typische Bauform darstellt. Die Fortführung des Kursaalbetriebes wird geprüft. In den Planungen zur Gestaltung des neuen Kurparks unter dem Arbeitstitel "Seekurpark" ist geplant, auch Flächen für sportliche Angebote wie Beachvolleyball und Handball / Fußball zu integrieren. Die Tore am bisherigen Standort Bolzplatz in der Sandkuhle werden künftig auf freien Flächen direkt am Strand aufgebaut, so dass dort eine vollständige Kompensation der Funktion des bisherigen Bolzplatzes stattfinden kann. Weiterhin verfügt Dangast über umfangreiche landschaftlich reizvolle Flächen sowohl im Binnenland als einen allgemein zugänglichen und kostenfreien Strand.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
49	Fortsetzung Heike Meyer	Die Parksituation ist schon heute katastrophal in Dangast. Nach einem Verkehrskonzept wird schon seit Jahren erfolglos gesucht. Wieso hat vor diesem Hintergrund die Stadt Varel auch die an der Kuranlage angrenzenden 300 Parkplätze mitverkauft? Unser direkt angrenzender Privatparkplatz vom „Alten Deich 2" wird sich zukünftig vor Falschparkern bei Tagesgästen kaum retten können. Eine Absprerrung ist unvermeidbar. Zahlt die Stadt Varel der Eigentümergemeinschaft eine Schrankenanlage? Da Dangast eigentlich von nur einer Durchgangsstraße geprägt wird, kommt es schon jetzt an Wochenenden und in der Hauptsaison zu unerträglichen Staus von Autos.	Die Auswertung der Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. 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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.
		Ein Durchkommen von Rettungswagen und Feuerwehr im Bedarfsfall ist unmöglich, ebenso ein Erreichen meiner eigenen Wohnung. Wie viele Touristen muss Dangast noch aufnehmen? Der FNP aus 2006 hat schon ergeben, dass ein Maximum an Besucherquoten erreicht ist. Eine jetzige Steigerung der Betten um 30 % hält der Ort nicht aus! Wo sollen die Menschen hin, wenn der kleine Strand lediglich 1,8 Kilometer aufweist und auch die letzten öffentlichen Grünanlage komplett verbaut werden?	Die Verkehrserhebung hat eine grundsätzliche Verträglichkeit der Mehrverkehre, die durch das Vorhaben ausgelösten werden nachgewiesen ebenso wie einige neuralgische Punkte im bestehenden Verkehrsnetz. Aktuell werden die gutachterlichen Verbesserungsvorschläge geprüft. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar. 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. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Aus diesen Gründen mache ich gegen den B-Plan 212A sowie die Änderungen des FNP folgende Einwände geltend:	
		- Die gesamte Bauleitplanung wurde unzulässiger Weise in 5-6 einzelne B-Pläne unterteilt.	Der Hinweis ist nicht korrekt.
49	Fortsetzung Heike Meyer	- Der Gesamtplan betrifft das Gebiet zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast". Der B-Plan 212A umfasst nur einen Teilbereich aus der Gesamtfläche und ist damit unzulässig für die Planungsart „vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB". Bezugnehmend auf das Urteil vom 26.11.2011 AZ 5 S 920/10, VGH Mannheim, ist diese Aufteilung zu beanstanden und nicht rechtens.	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
49	Fortsetzung Heike Meyer		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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		- Durch den B-Plan kommt es im Bereich Edo Wiemken Straße / Am Alten Deich zu erhöhter Verkehrsbelastung und damit verbunden zu starker Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch Autoabgase. Gem. vorliegendem Verkehrsgutachten (siehe in den Planungsunterlagen Anlage 4.1) wurden zusätzlich 116 Fahrzeuge registriert. Unsere Interessen als Anlieger bzgl. Vermeidung erhöhter Lärmbelästigung werden nicht erhört bzw. stehen gar nicht zur Diskussion.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Im Lärmgutachten wurden die zu erwartenden Neuverkehre berücksichtigt (Gesamt und Teilvorhaben) und hinsichtlich ihrer möglichen Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaften bewertet. Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III. zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.
		- Konkret bedeutet es für mich als Anlieger der Wohnung Am Alten Deich 2, dass wir durch den zusätzlichen Verkehr am meisten durch die steigende Lärmbelästigung und Verunreinigung der Luft durch Abgase betroffen sind. Gemäß Bebauungsvorhaben erfolgt die Zuwegung ausschließlich über die Straße „Am Alten Deich". Außerdem werden die Parkplätze direkt an unserem Grundstück errichtet. Unsere als Ruhe- und Erholungszone genutzte Gartenanlage kann als solche nicht weiter wie bisher störungsfrei genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Zur optisch-räumlichen Abgrenzung der Stellplätze ist eine Begrünung in Form einer Hecke oder begrünten Wand vorgesehen. Diese Regelung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
49	Fortsetzung Heike Meyer	Eine derartig extreme Belastung der vorhandenen Wohnbebauung ist nach §1 Bau GB unzulässig. Lärmschutzgutachten gibt es nicht. Eine Zulassung der Bebauung gem. B-Plan Nr. 212A stellt eine Überschreitung des Richtwerts dar, u.a. durch Besucher der Gastronomie, An- und Abreise der Gäste an Wochenenden und Lärm durch schlagen der Wagentüren beim Ein- und Aussteigen. Sollte im Extremfall auch noch eine Schrankenanlage an der Saphuser Straße eingerichtet werden, so würde die Verkehrsbelästigung unerträglich und ist die eines Kurortes unwürdig.	Der Hinweis ist nicht korrekt und wird unter Verweis auf die Aussagen der Begründung zurückgewiesen. Die Ermittlung möglicher Auswirkungen der Planung wurde gutachterlich immer bezogen auf das Gesamtvorhaben der geplanten 6,5 ha- ermittelt und anschließend auf die einzelnen zu erwartenden Realisierungsabschnitte gezoomt. Das betrifft die Themenbereiche Verkehr, Lärmimmissionen und Schattenwurf als auch die Belange von Natur und Landschaft. So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden.
		Von diesem Bebauungsplan profitieren ausschließlich die Investoren, die möglichst viel Geld in die eigene Tasche verdienen wollen. Die Gemütlichkeit des Ortes geht verloren, der schon jetzt durch Tagesgäste an Wochenenden und Feiertagen aus allen Nähten platzt und verkehrstechnisch im Chaos versinkt. Ein Kurort sollte ein Ort der Ruhe und Erholung sein, aber kein durch Massentourismus überfüllter Ort ohne ausreichende Infrastruktur.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bitte öffnen Sie die Augen und handeln Sie nach dem Prinzip „Qualität statt Quantität"! Ein Zuwachs von ca. 700 Gästebetten ist für das kleine Dorf Dangast auf der Grundlage der vorhandenen touristischen und verkehrstechnischen Infrastruktur jetzt und zukünftig nicht vertretbar! Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Herruth Meinhardt Adriane Meinhardt Nadorster Str. 270 c 26125 Oldenburg 22.05.2015	Wir sind Eigentümer einer in Dangast, Am Alten Deich 2 belegenen Ferienwohnung. Die Ferienwohnung dient dem Rückzug aus dem Alltag und der Erholung. Die eintretenden Veränderungen werden voraussichtlich zu einer erheblichen Lärmbelastung in unserem Bereich führen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und richtig gestellt.
		Die gesamte Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße Am Alten Deich, die Parkplätze werden direkt am vorhandenen Gebäude angeordnet. Nach § 1 BauGB ist eine derartige zusätzliche Belastung von vorhandener Wohnbebauung bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nicht zulässig. Eine Schrankenanlage an der Saphuser Straße würde die Verkehre dort noch weiter zunehmen lassen.	Der Hinweis ist nicht korrekt.
		Die Aufstellung der o.g. Bauleitplanung beeinträchtigt daher unsere schutzwürdigen Interessen. Aus diesem Grund machen wir gegen den Bebauungsplan 212 A sowie die Änderungen des Flächennutzungsplanes folgende Einwände geltend:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die durch den Bebauungsplan bedingte Verkehrsbelastung führt Am Alten Deich / Edo-Wiemken-Straße zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. 116 zusätzliche Fahrzeugbewegungen (Verkehrsgutachten in den Planungsunterlagen Anlage 4.1.). Auf diese durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Verkehre beruht eine zusätzliche Belastung der Wohnbevölkerung insbesondere durch Lärm. Eine Abwägung dieser Interessen erfolgt nicht.	Im Lärmgutachten wurden die zu erwartenden Neuverkehre berücksichtigt (Gesamt und Teilvorhaben) und hinsichtlich ihrer möglichen Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaften bewertet. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III. zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung Herruth Meinhardt Adriane Meinhardt	Die Aufstellung eines „Teil"-Bebauungsplanes Nr. 212A führt dazu, dass die Gesamtstruktur der Bebauung einschließlich der Regelung der Verkehrsführung nicht insgesamt durchdacht und geregelt wird. Es ist zu befürchten, dass der Bebauungsplan nicht das für Dangast erforderliche Gesamtkonzept berücksichtigt, sondern vielmehr stückweise eine jeweils vorhabenbezogene Lösung regelt. Dies dürfte nicht zulässig sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Die gutachterliche Betrachtung der Auswirkungen wurde vorhabenbezogen unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens vorgenommen als auch bezogen auf den ersten Realisierungsabschnitt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die Ergebnisse der Gutachten wurden mit der Bewertung der bauleitplanerischen Abwägung zugeführt.
		Besorgnis erregend ist hierbei insbesondere, dass bisher nicht geklärt wurde wie das durch das Gesamtprojekt zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Zufahrt zum Ort bewältigt werden kann. Dies kann besonders bei eintretenden Notfällen (Notwendigkeit des Einsatzes eines Krankenwagens/Feuerwehrwagens etc.) zu lebensbedrohlichen Situationen der Anwohner führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrliche Situation wurde gutachterlich untersucht und bewertet. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Hinsichtlich der bestehenden Spitzenzeiten werden aktuell die gutachterlichen Vorschläge zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße geprüft. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
50	Fortsetzung Herruth Meinhardt Adriane Meinhardt	Die gesamte Änderung des Flächennutzungsplanes (6,4 ha) widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, deren Kernaussage hier eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kurpark - eine grüne Achse vom Nationalpark-Haus bis zum Weltnaturerbe sieht. Diese letzte öffentliche von Nord nach Süd reichende Grünfläche wird unwiederbringlich zerstört und keine Alternative aufgezeigt. Im bisherigen Flächennutzungsplan war dieser gesamte Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Es gibt jetzt keine Ausgleichsflächen für den Bolzplatz, Tischtennisplatten, Spielschiff und die Minigolfanlage (Piktogramme im derzeitigen Flächennutzungsplan Sport, Freizeit, Grünflächen).	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.
		Die Attraktivität des Ortes Dangast liegt vor allem in der Möglichkeit, in der Natur und den Grünflächen Ruhe und Erholung zu finden Wenn diese Möglichkeit unwiederbringlich zerstört wird, wird Dangast für Besucher und Urlauber erheblich weniger anziehend als Ort der Ruhe und Erholung werden.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als ruhiges Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
		Bauliche Großprojekte findet man an vielen Orten der Küste. Ruhe und das besondere Naturerlebnis aber nur in Dangast. Dies ist im Interesse aller zu bedenken. Aus diesen Gründen ist das Projekt im Rat insgesamt zu überprüfen und ein tragbares Gesamtkonzept zu beschließen Wir bitten Sie daher, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast ist für Familien interessant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
51	Karin Bahr Julius-Leber-Str. 27 40764 Langenfeld 12.05.2015	Ich bin Eigentümerin des Einfamilienhauses Hollwert 14 b in Dangast und verbringe dort seit 30 Jahre meine Urlaubszeit. Die touristische Entwicklung von Dangast habe ich immer interessiert beobachtet. Es ist mir ein besonderes persönliches Anliegen, meine erheblichen Bedenken gegen die o.g. Planungen geltend zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das von der Stadt Varel geplante Vorhaben, die Bebauung des Kurparks und der Sandkuhle mit Immobilien, die ca. 600 Gästebetten zur Verfügung stellen sollen, ist aus meiner Sicht völlig unrealistisch, am Bedarf vorbei geplant und deswegen so nicht hinnehmbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Deshalb mache ich gegen die obengenannten Bauleitpläne folgende Einwände geltend: 1) Bei meinen Urlaubsaufenthalten in Dangast beobachte ich bereits seit einigen Jahren, dass der Ort schon mit der bisherigen Anzahl der Gästebetten - auch in der Sommerhochsaison -nicht ausgelastet ist. Durch die neue Bebauung mit weiteren 600 Betten würden viel zu viele Betten bei nicht ausreichender Infrastruktur entstehen.	Der örtliche Tourismus basiert funktionsfähig 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. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast ist für Familien interessant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
51	Fortsetzung Karin Bahr	2) Dangast ist sowohl von seinen natürlichen Voraussetzungen als auch von seinem Klima her nicht geeignet, dass Urlauber die überwiegende Zeit am Strand verbringen. Somit sind die Gäste in Dangast auf weitere, möglichst vielfaltige Aktivitäts- sowie Rückzugsmöglichkeiten angewiesen. Der Kurpark und die Sandkuhle werden bisher von den Gästen für Aktivitäten wie Fußball, Minigolf oder Tischtennis genutzt, ein zusätzlicher Spielplatz steht für Kinder zur Verfügung. Die Kuranlage Deichhörn bietet u.a. einen Lesesaal. Sollte dies alles wegfallen, fehlen attraktive alternative Möglichkeiten zum Strandbesuch.	Die in Rede stehende Planung basiert auf der politischen Entscheidung eine bauliche Nachnutzung der Kurparkfläche zu ermöglichen. Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel die ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomische, medizinische oder soziale Angebote im Ort ansiedeln werden. Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt. Die Stadt Varel kann im Zuge ihrer Möglichkeiten die bauleitplanerischen, d.h. baurechtlichen Grundvoraussetzungen für diese Infrastruktureinrichtungen schaffen. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant. Zudem verfügt Dangast mit den umliegenden Landschaftsbereichen über ein zusätzlich hohes Erholungspotenzial.
		Es gibt keinen Ersatz für den Kurpark, damit fällt ein großes Naherholungsgebiet weg. Das neue Weltnaturerbeportal allein kann diese wegfallenden Möglichkeiten nicht ausgleichen, insbesondere an Tagen mit schlechtem Wetter ist es auch vollkommen unmöglich, dort die gesamten Urlauber aus 3.000 Betten abzunehmen.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden, allerdings ist bei Schlechtwettersituationen keine besondere Bedeutung der Freiflächen ersichtlich. Der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Eine Ergänzung kann durch den geplanten „Seekurpark“ geschaffen werden.
		3) Dangast war von seiner Historie her vor allem ein beschaulicher Künstlerort, diese besondere Atmosphäre wirkt an vielen Stellen im Ort bis heute nach. Durch den Neubau von weiteren hunderten Ferienwohnungen wird Dangast immer mehr dem Massentourismus verfallen und damit seinen einzigartigen Charakter komplett aufgeben müssen.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
51	Fortsetzung Karin Bahr	4) Die einzige vorhandene Zufahrtstraße nach Dangast ist am Wochenende schon seit Jahren total überlastet. Schon jetzt ist es kaum möglich, einen Parkplatz zu finden. Nicht vorstellbar, Wie durch die Neubebauung und die zu erwartenden Autoströme die Verkehrssituation bewältigt werden soll.	Die Planunterlagen wurden u.a. unter Berücksichtigung der Fachgutachten Verkehr und Lärm erstellt, die eine grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens konstatiert haben. Zudem wurden bestehende Konfliktlagen ermittelt. Hinsichtlich der bestehenden Spitzenzeiten werden aktuell die gutachterlichen Vorschläge zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße geprüft. Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde.
		5) In der Bauzeit wird Dangast zusätzlichen Belastungen, wie Lärm, Dreck und Abgasen ausgesetzt sein. Dies würde einen Verlust an Erholungswert bedeuten und Gäste abschrecken.	Unter Maßgabe der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Bürger vor Baulärm sind keine weiteren Maßnahmen seitens der Stadt Varel vorgesehen. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Bereits heute sind die Bürger in Dangast immer wieder mit Baulärm konfrontiert worden, wie in jeder anderen Kommune bei städtebaulichen Entwicklungen auch. Aufgrund der vorgesehenen Abschnittsbildungen bei der Realisierung des Gesamtvorhabens wird es zu zeitlich begrenzten Belastungen der Bürger durch Baulärm kommen.
		Aufgrund meiner oben ausgeführten Einwände habe ich die große Hoffnung, dass die Ratsmitglieder von einer Zustimmung absehen. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Auguste Schmiedtke Auf der Gast 38 A 26316 Varel (Dangast) 19.05.2015	Einspruch gegen • die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 A und • die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung:	
		Deichschutz Der bestehende Bebauungsplan (61 A und B) aus dem Jahre 1981 respektiert die 50 m-Deichschutzzone. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A "Deichhörn-Nord" sieht eine umfangreiche Bebauung der 50 m-Deichschutzzone bis auf 20 m Entfernung an den Deichfuß vor. Die Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist rechtlich nicht möglich.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Gemäß den Auflagen muss das Bauvorhaben gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde.
			Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt. Unter Berücksichtigung der Inhalte der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Fortsetzung Auguste Schmiedtke	Nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) ist die 50 m-Deichschutzzone ***zwingend*** von einer Bebauung frei zu halten. Bei der in § 16 Abs. 2 des NDG als Voraussetzung für die Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen in der 50 m-Deichschutzzone aufgeführten "offenbar nicht beabsichtigten Härte" müssen im Einzelfall ganz besondere Umstände vorliegen.	„Nicht beabsichtigte Härte“ Die Stadt Varel sieht in der Realisierung der Maßnahme ein nachvollziehbar öffentliches Interesse. Das Gelände des Kurparkes soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen einer anderen Nutzung – Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes, Schaffung von Wohnraum für das Dauerwohnen - zugeführt werden. Diese Nutzungen wurden in Abstimmung mit den Belangen der Deichsicherheit formuliert und geplant. Das öffentliche Kaufangebot für diese Flächen hat insbesondere auf die Aufrechterhaltung sowie Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet für die allgemeine Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Deiches zum Zweck der Deichverteidigung hingewiesen.
		Diese Gründe müssen es rechtfertigen, dass gerade an dieser Stelle (50 m-Schutzzone) eine Anlage bzw. ein Bauwerk errichtet wird, wobei wirtschaftliche Erwägungen ***nicht*** in Betracht gezogen werden dürfen (Anforderungen an die Bauleitplanung in Deichschutzzonen OVB Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 04.05.2000,1 L 2995/98).	Eine Nichtdurchführung und Realisierung der vorliegenden Planung widerspricht dem politischen Willen der Stadt Varel, der diese Maßnahme per Ratsbeschluss als geltende politische Meinung beschlossen hat. Durch eine Rücknahme der Planung entgegen der bislang formulierten Willensbildung blieben die Belange der Deichsicherheit unverändert bestehen.
		Grundsatz ist demnach das in § 16 Abs. 1 des NDG formulierte Verbot der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen innerhalb der 50 m-Schutzzone. Diese Vorschrift ist eindeutig und zwingend formuliert Eine Relativierung des - an sich zwingenden - Verbotes erfolgt in Abs. 2 in der Form, dass bei Erfüllung der drei Tatbestände (Einzelfall, nicht beabsichtigte Härte, mit Belangen der Deichsicherheit vereinbar) die Entscheidung der Unteren Deichbehörde als Ermessensentscheidung unter Beteiligung des NLWKN und des II. Oldenburgischen Deichbandes erfolgt.	Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Der Einzelfall sowie die nicht beabsichtigte Härte wurden berücksichtigt und geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Fortsetzung Auguste Schmiedtke	Das zwingende Verbot des Abs. 1 kann nur aufgrund des Vorliegens zwingender Gründe gebrochen werden. Demnach gelten diese Ausnahmebestimmungen eben nicht für neu aufzustellende Bebauungspläne für Wohnbebauung. Hierbei ist die Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes in Lüneburg da sehr eindeutig. Wirtschaftliche Kriterien rechtfertigen da keine Ausnahme!	Durch den Befreiungsvorbehalt des § 16 (2) NDG ist die Möglichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung für den Bereich der Deichschutzzone nicht im Grundsatz ausgeschlossen. § 16 NDG steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, wenn die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 (2) NDG nicht auszuschließen ist. Einzelheiten der Frage, ob eine Befreiung gemäß § 16 (2) NDG in Betracht kommt, sind dem späteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Baugenehmigung vorbehalten und müssen nicht im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes abschließend getroffen werden. Die Prognose der möglichen Befreiungslage reicht hierfür aus (OVG Lüneburg, 1. Senat, 04.05.2000, 1 L 2995/98). Im Ergebnis ist der gesetzlich geforderte 50 m Deichschutzbereich für den Regeldeich bemessen; eine strikte Einhaltung im konkreten Fall nicht im Sinne des Gesetzgebers zu sehen, da ansonsten die Ausnahmeregelung gemäß § 16 (2) NDG) von vorneherein ausgeschlossen wäre. Die Stadt Varel schließt sich den entscheidungsgebenden Argumenten der Unteren Deichbehörde an, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat. Die Stadt Varel als Kommune sieht kein Erfordernis sowie rechtliche Grundlage die Rechtmäßigkeit dieser Entscheidung anzuzweifeln. Grundsätzlich prüft die obere Aufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht jede erteilte Ausnahmegenehmigung sowie die Inhalte der Genehmigung.
		Aus Gründen der Deichsicherheit lehne ich eine Bebauung der 50 m-Schutzzone ab. Meine persönliche Betroffenheit resultiert daher, dass ich in dem potentiell von einem Deichbruch betroffenen Überschwemmungsgebiet wohne.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Küstenschutzes werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Fortsetzung Auguste Schmiedtke	**Aufteilung? in mehrere (Vorhabenbezogene) Bebauungspläne** Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen Deich und Straße "Auf der Gast". Der Bebauungsplan Nr. 212 A (B-Plan) ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (Vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planungsvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan ***ist unzulässig.*** Dieses "scheibchenweise" Vorgehen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.10.2011, Az: 5 S 920/10, BeckRS 2011, 56682 RN. 108; Kukk, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015', § 12, Rdnr. 57).	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Fortsetzung Auguste Schmiedtke		Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und guter planerischer Praxis.
		Dauerwohnen Die inhaltliche Festsetzung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sieht eine touristische Vermietung von mindestens 80 % und Dauerwohnen bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten vor. Dies ist keine vorhabenbezogene, sondern eine ***baugebietsbezogene*** Kontingentierung, ***die unzulässig ist*** (siehe Rechtsprechung BVG). Auf Seite 11 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A "Deichhörn Nord" und in der "Textlichen Festsetzung" unter L (2):	Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Gemäß den formulierten Zielen für dieses Gesamtkonzept im Allgemeinen sowie für diese Planung im Speziellen (siehe Vorhabenbeschreibung) ist eine Nutzungsmischung mit dem Dauerwohnen gewollt, um eben auch der Bevölkerung einen qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.
		• 1. Spiegelstrich, "sind im II-geschossigen Gebäude max. 8 Wohneinheiten, in den IIIgeschossigen Gebäuden max. 9 Wohneinheiten zulässig, wobei im Baufeld A bis zu 11 Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig sind".	
		• 2. Spiegelstrich: "Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude".	
		Dabei ergeben sich weitaus höhere Prozentzahlen als 20, nämlich 4 Einheiten Dauerwohnen bei 8 Wohneinheiten = 50 % 4 Einheiten Dauerwohnen bei 9 Wohneinheiten = 44 % 4 Einheiten Dauerwohnen bei 11 Wohneinheiten = 36 % Also liegt hier ein durchschnittlicher Dauerwohnen-Prozentsatz von sage und schreibe *43 %* vor.	Die Rechnung ist nicht korrekt und wird wie folgt richtig gestellt: Gemäß den textlichen Festsetzungen sind für die 46 Wohneinheiten und einem festgesetzten maximalen Anteil von 20 % für das Dauerwohnen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan maximal 9 Wohneinheiten für das Dauerwohnen bereitzustellen. Da sich diese % Zahl auf die Gesamtwohneinheiten bezieht wurde zur besseren freien Gestaltung und Füllung der einzelnen Häuser die Obergrenze bei 4 Wohneinheiten gewählt. Die maximale Anzahl bezieht sich auf das einzelne Haus und ist keine zwingende Obergrenze. Maßgeblich ist die %-Angabe des Gebietes.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Fortsetzung Auguste Schmiedtke	Wenn man hierbei zugrunde legt, dass das Hauptargument des Taddigs-Konzeptes - und damit der Verkauf des gesamten Kurparks einschließlich der Gebäude von Deichhörn - die ***Reduzierung des Defizits*** des Eigenbetriebes Dangast war, entpuppt sich dies als eine ***massive Täuschung des Bürgers***. Die Einnahmenausfälle aufgrund der nun nicht mehr 100 %igen touristischen Nutzung sind gravierend. Nicht unerheblich hierbei ist auch zu erwähnen, dass dieses Konzept Grundlage des Ratsbeschlusses vom 19.06.2013 war und die Voraussetzung für die Gewährung der Fördermittel.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Das Verkaufsangebot des Eigenbetriebs der Kurverwaltung hat im Wesentlichen eine touristische Prägung und Entwicklung des Gebietes gesetzt. Das vorliegende Planvorhaben wurde gemäß der politischen Beschlusslage hinsichtlich eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnen erweitert. Die Entwicklung in überwiegend touristisch geprägten Gebieten führt dazu, dass der zur Erhaltung des prägenden Gebietscharakters vorwiegende Anteil an Dauerwohnen nur noch in sehr geringen Anteilen vorhanden ist. Als mögliche negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude und eine insgesamt nicht einladende Situation für das Ortsbild und die örtliche Infrastruktur zu nennen.
		Die touristische 100 %ige Nutzung war in beiden Fällen sogar ***zwingend*** vorgeschrieben! Hier setzt sich die Stadt Varel einfach über diese Beschlüsse zugunsten der Investoren hinweg. Mein Demokratieverständnis wird hierbei mit Füßen getreten und außer Kraft gesetzt. Auf welche getroffenen Entscheidungen kann sich der Bürger denn in dieser Stadtverwaltung noch verlassen? Warum wird nicht seitens der Mehrheitsfraktionen wegen des öffentlichen Interesses interveniert?	Die Thematik Dauerwohnen wurde in den Ratsgremien vorab diskutiert und entsprechend beschlossen. Die erwähnten Faktoren werden insbesondere in den touristischen Nebensaisonzeiten deutlich und führen oftmals zu städtebaulich unerwünschten Situationen. Dieser möglichen Entwicklung möchte der Investor durch die Bereitstellung eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnungen entgegenwirken. Die Stadt Varel begrüßt diese städtebauliche Ergänzung gegenüber dem Ausschreibungstext, weil die schwerpunktmäßige Entwicklung nach wie vor in der Stärkung des Tourismusstandortes Varel-Dangast gesehen wird.
		Fazit Diese gesamte Planung und Durchführung ist ein einziges Lügengebilde und wird von mir in jedem Detail abgelehnt. Es zerstört den bisher noch beschaulichen Ort Dangast. Es nimmt uns Dangaster Bewohnern und den vielen Touristen die "Grüne Lunge" als Erholungs-, Spiel- und Sportgebiet sowie Rückzugsort zur Entspannung. Unser wertvolles Biotop wird durch die Bebauung mit seiner natürlichen Pflanzen- und Tierwelt zerstört. Mit dem Wegfall des Kurparks ist nun auch das letzte Prädikat "Nordseebad" gefährdet. Bisher wurde seitens der Stadt Varel kein Ersatz benannt. Ebenso ist für dieses Prädikat der Erhalt des Kursaales nicht gesichert, dieser hängt von den jeweiligen Planungen des Investors ab.	Der Hinweis wird unter Bezugnahme auf die vorgemachten Äußerungen zurückgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Fortsetzung Auguste Schmiedtke	Diese gesamte Bauplanung dient in erster Linie den Millionengeschäften der Investoren und geht an den Bedürfnissen und Erfordernissen der Bürger von Dangast und auch von Varel in erheblichem Maße vorbei.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
53	Alexander Bruns Friedrich-Ebert-Str. 6 26316 Varel 22.05.2015	Ich bin Bürger der Stadt Varel und seit Jahrzehnten Erholungsuchender im Nordseebad Dangast, welches selbst mit seiner einzigartigen Natur, z.B. auf www.dangast.de wirbt. Nun sehe ich leider meine schutzwürdigen Interessen durch die Aufstellung der o.g. Bauleitplanung verletzt, weil hier unter anderem ein Bestandteil der einzigartigen Natur Dangast's gefährdet ist.	
		Aus diesen Gründen mache ich gegen den B-Plan 212A sowie der 23. Änderungen des FNP folgende Einwände geltend: - Dorferneuerung / Grünanlage:	
		- Die gesamte (6,4 ha) Änderung des FNP widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, in deren Kernaussage eine Potentialfläche von hoher Bedeutung gesehen wird, gerade im Hinblick für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kurpark, einer grüne Achse vom Nationalpark-Haus bis zum Weltnaturerbe! Diese letzte große, öffentliche Grünfläche wird unwiederbringlich zerstört und keine Alternative aufgezeigt.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.
		- Dangast ist ein kinderfreundlicher Ort. Das Kinderspielhaus ist verkauft, Grünflächen, Bolzplätze und Minigolf entfallen in naher Zukunft. Im bisherigen FNP ist der gesamte Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Es gibt keine Ausgleichsflächen für den Bolzplatz, Tischtennis, Spielschiff und die Minigolfanlage (Piktogramme im derzeitigen FNP: Sport, Freizeit, Grünflächen). Meine Familie und ich nutzen diese Flächen zur Ruhe und Erholung gerade zu den Zeiten in denen alle übrigen Bereiche von Dangast überlaufen sind. Öffentliche Flächen um zu verweilen sind vorzuhalten, die Ausprägung von Kunst-und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität sind einzuplanen, dies ist aus dem B-Plan nicht ersichtlich.	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. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
53	Fortsetzung Alexander Bruns		Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		- Die Stadt hat die Zusage gemacht, dass parallel zur Entwicklung des Bauleitverfahrens, ein Leitbild für Dangast durch Studenten der FH Wilhelmshaven unter Leitung von Prof. Enno Schmoll erarbeitet wird. Ein Auftrag / Ergebnis liegt nicht vor.	Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		- Verkehrskonzept: - Seit Jahre besteht ein steigender Handlungsdruck um dem Verkehr, im Besonderen die Verkehrsmasse an Wochenenden, zu kontrollieren und entsprechend Parkplätze vorzuhalten. Dangast ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Im Zuge des Verkaufs der Kuranlage „Deichhörn" wurden auch die an der Kuranlage befindlichen 300 Parkplätze mitverkauft. Eine den Handlungsdruck erhöhende Maßnahme.	Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. 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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		- Gebäudehöhen sind an die vorhandenen, dem Ortsbild typischen Strukturen anzupassen, es darf nur eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zugelassen werden. Beispiel sind hier die Mutter-Kind-Klinik und vorhandene Bebauung „Deichhörn".	Die in der vorliegenden Bauleitplanung getroffenen städtebaulichen Dichtewerte wurden gemäß den politisch beratenen Vorgaben des Eckwertepapiers maßgeblich bestimmt. Die hochwertige Lage der Fläche in Verbindung mit einer touristischen Ausrichtung begründen diese Dichtewerte, die an anderer Stelle in Dangast bereits erreicht werden. In den weiteren Abschnitten der Gesamtplanung werden Gebäudehöhen von ein bis zwei Geschossen vorgesehen und entsprechen den nebenstehenden Ansätzen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
53	Fortsetzung Alexander Bruns	- Der FNP umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen Deich und der Straße „Auf der Gast'. Der B-Plan 212A ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich aus der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planvorstellungen der Investoren dargestellte Gesamtplan ist zu beanstanden. Dieses „scheibchenweise" Vorgehen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.11.2011 AZ 5 S 920/10).	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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.Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
53	Fortsetzung Alexander Bruns	- Die sprachliche / inhaltliche Festsetzung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sieht eine touristische Vermietung von mind. 80 % und Dauerwohnen bis max. 20 % vor. Dies ist keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung, die unzulässig ist.	Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben und gilt im Übrigen für das gesamte Vorhaben, also ebenso für die folgenden Bauabschnitte südlich hiervon, ist demnach eine vorhabenbezogen Festsetzung.
		Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen und freue mich von Ihnen zu hören.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
54	Barbara und Helmut Schneider Heinrich-Bertrand-Höhe 6g 45472 Mühlheim an der Ruhr 20.05.2015	Vor vielen Jahren suchten wir einen ruhigen und erholsamen Ort an der See, wo wir auch gleichzeitig ärztlich verordnete Badekuren durchführen konnten. Wir haben uns dann für Dangast entschieden und wurden Eigentümer einer Eigentumswohnung in der Dangsteder Str 25.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wie wir nun nach den neuesten Bauplänen erkennen, sind sie dabei, aus Dangast eine Kleinstadt zu errichten. Dangast hat nur eine Zufahrtstraße, die dann für An- und Abfahrten genutzt werden muss. Wir können uns leider nicht erklären, was ihr Verkehrsplaner sich hierbei gedacht hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und erläutert.
		Aus diesen und vielen anderen Gründen haben wir nachfolgende Fragen. a) Was hat der Bürgermeister und der Rat von Varel mit Dangast vor, b) Was gibt es für ein Verkehrskonzept bei über hunderte von neuen Wohnungen, c) Was gibt es dann noch für Parkmöglichkeiten, d) Grünflächen zur Erholung und Spielflächen werden vernichtet, e) eine ärztlich verordnete Badekur ist nicht mehr möglich, f) Dangast ist kein Kurort mehr, g) wofür wollen sie dann noch Kurgebühren erheben ?, h) was ist mit der geplanten Hühnerfarm ?	Die nebenstehenden Fragen werden sofern sie dem Planverfahren zugeordnet werden können beantwortet, ansonsten weitergeleitet an die richtigen Adressaten. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Die Ergebnisse der Verkehrsplanung sind ebenso in den Begründungen wiedergegeben wie auch die Ergebnisse der weiteren Fachgutachten (Lärm, Schattenwurf, Fauna und Flora). 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
54	Fortsetzung Barbara und Helmut Schneider		Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.
		Es gäbe noch viel mehr Fragen und Gründe, die Dangast unattraktiv machen. Aus diesen Gründen legen wir gegen den B-Plan 212A und die Änderungen des FNP Einspruch ein und bitten um eine neue Überarbeitung der Pläne.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Verkehr, Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Hella Lübben Kukshörner Weg 2 26316 Dangast 21.05.2015	Ich bin Eigentümerin der Häuser Kukshörner Weg 2 und Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:	
		1. Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast". Der Bebauungsplan Nr. 212 A (B-Plan) ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (Vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planungsvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan ist zu beanstanden. Dieses „scheibchenweise" Vorgehen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.10.2011 Az. 5 S 920/10, BeckRS 2011, 56682 RN. 108; Kukk, in: Schröder, BauGB, 8. Auflage 2015 § 12 Rdnr. 57).	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben		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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt.§ 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		2. Der Ortsteil Dangast weist einen Halbinselcharakter auf und ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, die den einfahrenden und ausfahrenden Verkehr bewältigen muss. Hier kommt es zu Stoßzeiten gerade an Wochenenden zu chaotischen Zuständen. Eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Wie will man diese Probleme lösen, wenn der Verkehr sich noch weiter verdichtet? Dem Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit der Dangaster Bürger und Gäste wird im Rahmen der Planung nicht der gebührende Respekt entgegengebracht.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	3. Das für Dangast erstellte Verkehrsgutachten ist nicht wirklichkeitsgetreu, da es nicht alle relevanten Bereiche und die damit verbundenen Verkehrsströme berücksichtigt.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A reduziert, so dass auch bei einer abschnittsweisen Realisierung die Auswirkungen betrachtet werden können.
		4. Die durch den B-Plan bedingte Verkehrsbelastung führt „Am Alten Deich/Edo-Wiemken-Straße zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. 116 zusätzliche Fahrzeugbewegungen (Verkehrsgutachten in den Planungsunterlagen Anlage 4.1).	Der Hinweis ist korrekt.
		Diese durch den B-Plan hervorgerufenen Verkehre bewirken eine zusätzliche Belastung der Wohnbevölkerung, insbesondere durch Lärm. Eine Abwägung dieser Interessen der Bewohner erfolgt nicht.	Der Hinweis ist insofern falsch, als dass sowohl das Verkehrsgutachten als auch die Immissionsbetrachtung eine bestehende Vorbelastung im Bestand ermittelt haben, die bereits eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bedeutet. Die zusätzliche Lärmbelastung durch die Verkehre des Vorhabens führen nicht zu einer Unzulässigkeit der Planung.
		5. Der B-Plan zeigt Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen bzgl. des Verkehrsaufkommens, der Lärmbelästigung, der Abfallentsorgung und Schallschutzmaßnahmen sowie eine verkehrliche Nutzung der Saphuser Straße auf. Die Lösung dieser Probleme wird in dem B-Plan auf nachgelagerte Teilschritte verschoben. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig und planungsrechtlich massiv zu beanstanden.	Der Hinweis ist nicht korrekt und wird richtig gestellt. Die Fachgutachten wurden unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens erstellt und haben in einigen Bereichen Handlungsbedarfe ermittelt, die aufgrund der rechtlichen Zuordnung dem jeweiligen Bauleitplanverfahren zugeordnet werden müssen. Der jeweilige Bebauungsplan muss die realisierbaren Planinhalte darstellen, die innewohnenden Konflikte müssen lösbar sein und dürfen nicht verlagert werden. Die Saphuser Straße wird, wie in den der Planung beigefügten Verkehrsunterlagen und Vorhabenbeschreibungen erläutert, nicht für die Erschließung des Gebietes genutzt werden. Sie verbleibt als Anliegerstraße und dient ausschließlich den Anliegergrundstücken wie im heutigen Bestand. Es wird auf Höhe des heutigen Parkplatzes eine Durchfahrtsbeschränkung installiert. Die Abfallentsorgung ist ebenfalls gesichert, da hierzu vertragliche Lösungen mit dem Investor getroffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A zeigt keine unlösbare Konfliktlage auf und ist vollständig realisierbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	6. Mittlerweile ist Dangast, was die Bettenkapazitäten angeht, völlig ausgereizt. Dangast verzeichnete im Jahr 2011 bei 545 Einwohnern 412.076 Übernachtungen, was einer Tourismusintensität von 756,1 Übernachtungen pro Einwohner entspricht. Damit liegt Dangast im Vergleich noch über den Werten der Festlandsorte der Ostfriesischen Küste, ja sogar über denen einiger Inseln (s. Prof. Dr. Enno Schmoll: „Gutachterliche Bewertung und Stellungnahme zum touristischen Status Quo sowie zum Entwicklungspotenzial des Nordseebades Dangast" vom 02. Juni 2013). Eine weitere Anzahl von 700 Betten würde die Situation für die Dangaster Bewohner unerträglich machen. Eine Berücksichtigung unserer Interessen findet nicht statt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wurde auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde. Bei der Realisierung des Vorhabens wird der Schutz der Wohnnachbarschaft entsprechend der gesetzlichen Regelungen gewährleistet.
		7. Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird weiter zunehmen, was mit einer vermehrten Lärmbelastung der Anwohner einhergeht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gegen eine Zunahme des fußläufigen Verkehrs ist nichts einzuwenden, es handelt sich um eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung. Eine unzumutbare Lärmbelästigung lässt sich aus einer stärkeren Frequentierung der fußläufigen Wegeverbindung nicht ableiten.
		8. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist bereits daraufhin, dass Dangast von der Entwicklung her an seine Grenzen gestoßen ist. „Der kleine Küstenkurort hat durch seine besondere Lage und lange Tradition eine hohe Präferenz für die touristische Erschließung. Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen...." (FNP 2006, Erläuterungsbericht, S. 111).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast, was nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung von 2006 widerspricht. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an, darunter eben auch die Familien. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast spricht Familien explizit an. Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 172 Wohnungen mit bis zu 600 Betten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	9. Bisher dient unser Garten als Rückzugsort, um dem Trubel in Dangast gerade an den Wochenenden zu entkommen. Die geplante Bebauung sieht u.a. ein ca. 8 m hohes Gebäude direkt an unserer Grundstücksgrenze vor. Dadurch müssten wir nicht nur mehr Lärm ertragen, von dem geplanten Gebäude aus wäre ein ungehinderter Blick auf unser Anwesen und in unseren Garten möglich.	Der Hinweis ist nicht korrekt, das Grundstück Kukshörner Weg 2 liegt nicht in unmittelbarer Grenzlage zum Plangebiet und ist daher weder von möglicher Einsicht noch von Verschattung betroffen. Haus Kukshörner Weg 5 wurde im Schattenwurfgutachten betrachtet mit dem Ergebnis, dass eine Veränderung der Besonnungsverhältnisse eintritt, die jedoch unterhalb der formulierten Beeinträchtigungsschwellen liegt.
		10. Die ortsbildprägende Grünfläche zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast" ist die einzige noch unbebaute Fläche und ein Erholungs- und Rückzugsgebiet für Einheimische und Feriengäste. Außerdem handelt es sich hierbei um eine seewärts ausgerichtete Frischluft-Schneise (Kurterrainweg), die jetzt kurzerhand zugebaut werden soll. Durch die geplante Bebauung wird dieses Areal unwiederbringlich zerstört und damit das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die gegenteilige Aussage des entsprechenden Gutachtens ist nicht nachvollziehbar. Zudem erweckt die Begründung des B-Plans den Eindruck, dass der darüber hinaus noch in einem krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Dorferneuerung stehende Verlust dieses Areals keine Beachtung findet.	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. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich die Stadt Varel mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Wie zum Entwurfsstand in den jeweiligen Planunterlagen dargelegt war, wird die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitete Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da die ausgewiesenen Baufenster nördlich des Gebäudebestandes des Kurzentrums angeordnet sind und somit keine erstmalige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur erfolgt. Anders stellt sich die Situation bei Betrachtung des Gesamtvorhabens im Rahmen der 23. FNP-Änderung dar. Hier wird dargelegt, dass der weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche eine erhebliche Beeinträchtigung verursacht. Weiterhin hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung mit den voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. Infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich werden zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	11. In der Öffentlichen Ausschreibung bzw. Verkaufsangebot der Stadt Varel von bebauten und unbebauten Grundstücken im Nordseebad Dangast vom 7. September 2013 ist ausdrücklich vermerkt, dass die gesamte Fläche nur an einen Investor veräußert wird. Unter Punkt 2. Ist zu lesen: „... Die aufgeführten Grundstücke werden ... nur insgesamt zum Verkauf angeboten. Der Erwerb einzelner Flurstücke ist ausgeschlossen. ..." Dennoch wurden die Grundstücke an zwei Investoren verkauft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung des Verkaufs ist vom Rat der Stadt Varel beschlossen worden und ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.
		12. Durch den Ratsbeschluss vom 28.11.2013 und dem Eckwertepapier wurden städtebauliche Rahmenbedingungen vorgegeben:	Das ist korrekt. Diese sind in der vorliegenden Gesamtplanung vollumfänglich berücksichtigt worden.
		a)„Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben." b)„Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen."	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		Zu a): Mit der geplanten Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche würde Dangast seinen dörflichen Charakter komplett verlieren. Mein Heimatdorf wäre unwiederbringlich zerstört.	Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist.
		Zu b): Die dem Investor laut B-Plan ermöglichte 31/2-geschossige Bebauung führt zu einer „Verstädterung" von Dangast. Bisher wurden in Dangast zu 99% nur maximal 2 Geschosse zugelassen. Hier wird dem Gewinnstreben eines Investors wesentlich mehr Beachtung geschenkt als dem Ort Dangast und den Interessen der Bewohner. Diese Vorgehensweise sagt viel über das Demokratieverständnis von Bürgermeister und Ratsmehrheit aus.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die Aussagen des Eckwertepapiers zurückgewiesen. Dort ist eine Gebäudehöhe mit maximal 11,0 m und eine maximale Dreigeschossigkeit für das nördliche und eine Zwei bis Dreigeschossigkeit für das südliche Areal vermerkt. Im Zuge der politischen Diskussion wurde das Gesamtvorhaben weitaus moderater formuliert, so dass im südlichen Bereich eine Ein- bis Zweigeschossigkeit realisiert werden soll. Somit entsprechen diese städtebaulichen Dichtewerte durchaus vergleichbaren Dangaster Verhältnissen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	13. Der Bodenrichtwert für Dangast liegt bei 210,-€ pro qm. Das Grundstück Deichhörn und Sandkuhle von insgesamt 6,5 ha wurde für 80,-€ pro qm verkauft. Somit sind gerade die hochwertigen Grundstücke mit Meerblick verramscht worden. Das Wertgutachten stützt sich bei der Ermittlung auf eine eingeschossige Bebauung. Der Käufer darf aber dreigeschossig bauen. Warum wurde hier kein höherer Grundstückspreis angesetzt? Hier wurden offensichtlich in erster Linie die Interessen der Investoren berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Entscheidung ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant. Ohne auf die Details einzugehen, hält die Stadt Varel fest, dass das angesprochene Wertgutachten eine korrekte Beurteilung der Sachlage enthält. Die vorgebrachten Hinweise sind insofern nicht richtig.
		14. Der Rat der Stadt Varel hat vor einiger Zeit die Ergebnisse der Dorferneuerung per Ratsbeschluss angenommen. Die jetzige Planung widerspricht diesem Beschluss in elementaren Bereich wie z.B. der Sandkuhle.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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. Dieses Konzept wurde zeitlich gesehen nach der Dorferneuerung verabschiedet und ersetzt insofern den Dorferneuerungsplan in diesem Bereich.
		15. Die Stadt Varel hat mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha zugesichert, dass parallel zur Bauleitplanung ein Leitbild für das Nordseebad Dangast entwickelt wird. Ist damit mittlerweile begonnen worden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		16. Die Beurteilungen der Auswirkungen möglicher Verschattungen beziehen sich nur auf die Gebäude Kukshörner Weg 7. Das Gebäude Kukshörner Weg 5 ist in dieser Hinsicht auch negativ von der geplanten Bebauung betroffen. Warum wurde es nicht berücksichtigt?	Der Hinweis ist nicht korrekt. Das Schattenwurfgutachten hat das Haus Nr. 5 in die Betrachtungen einbezogen und die Ergebnisse dargestellt, sh. S. 20 des Gutachtens. Im Ergebnis sind diese Beeinträchtigungen durch eine Neuverschattung vergleichsweise gering.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	17. Die geplanten externen Ausgleichsflächen am Tangermoorweg sind als solche nicht geeignet. Hinzu kommt noch, dass die Flächen zuvor einem Ratsmitglied gehörten, welches diese an die Stadt verkaufen konnte.	Die Einschätzung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Wie bereits im Entwurfsstand der Planunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A dargelegt ist, werden durch die vorgesehenen Maßnahmen (Entfernung standortfremder Ziergehölze, extensive Nutzung als Dauergrünland, Belassen eines unebenen Kleinreliefs) auf der Ausgleichsfläche am Tangermoorweg die Biotopwertigkeit erhöht, auf eine Niederschlagsrückhaltung hingewirkt, nutzungsbedingte Einwirkungen auf den Boden reduziert und die Habitatqualitäten für naturraumtypische Brutvogelarten optimiert. Trotz der deutlichen Entfernung zum Eingriffsraum und der abweichenden naturräumlichen Prägung wird die Ausgleichsfläche sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als geeignet für die Eingriffskompensation eingestuft. Der Eingabe sind keine inhaltlichen Argumente zu entnehmen, die diese Einstufung substantiiert wiederlegen würden. Bei der Beurteilung wurde auch mit berücksichtigt, dass die ökologische Wertigkeit der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A betroffenen Flächen geringer ist als im Bereich der südlich gelegenen Sandkuhle, so dass für diesen B-Plan auch geringere funktionale Anforderungen an die Kompensation bestehen. Es ist nicht zutreffend, dass die externe Kompensationsfläche durch die Stadt Varel erworben wurde. Die Eigentumsverhältnisse sind für die fachliche Eignung der Fläche auch nicht relevant. Die Eignung wurde im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt, von dort wurden keine Bedenken hinsichtlich der fachlichen Eignung vorgebracht. Insofern behält die Stadt Varel die vorgesehene Kompensationsfläche bei.
		18. Die erfolgte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einer Bebauung bis 20 m an die Deichlinie ist rechtlich nicht vertretbar. Seit wann muss der Deichschutz dem Gewinnstreben eines privaten Investors weichen?	Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Stadt Varel schließt sich den entscheidungsgebenden Argumenten der Unteren Deichbehörde an, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat. Die Stadt Varel als Kommune sieht kein Erfordernis sowie rechtliche Grundlage die Rechtmäßigkeit dieser Entscheidung anzuzweifeln. Grundsätzlich prüft die obere Aufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht jede erteilte Ausnahmegenehmigung sowie die Inhalte der Genehmigung.
		19. Wie wirken sich die nachgewiesen Altlasten in der Sandkuhle auf die Bebauungsplanung aus? Müssen diese entsorgt werden? Wenn ja, wer trägt die Kosten?	Die Altlastensituation in der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A hat dies keine Auswirkungen. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorerst nur für den nördlich der Straße Am Alten Deich beschlossen. Bis zur abschließenden Vorlage der Gefahrenabschätzung wird der betreffende südliche Planbereich der Flächennutzungsplanänderung, Teil B von der Beschlusslage zurückgestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	20. Wie soll die fußläufige Durchlässigkeit des überplanten Gebietes in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung gewährleistet bleiben? Ich erinnere in diesem Zusammenhang an die gegebene Zusage der Durchlässigkeit des Areals der heutigen Mutter-Kind-Kurklinik. Stand heute ist der Bereich durch Schranken versperrt und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich!	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert. Der Bereich der Mutter-Kind-Klinik ist nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		21. Der bisher öffentliche Parkplatz am Kurzentrum Deichhöm soll Bewohnern der neuen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Wird dafür neuer Parkraum geschaffen? Beteiligt sich der Eigentümer an den Kosten?	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung. 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. Ergänzend muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig. Der Investor übernimmt alle mit dem Vorhaben direkt verbundenen Kosten auf seinem Grund und Boden. Darüber hinausgehend erforderliche Kostenübernahmen sind ggfl. vertraglich zwischen der Stadt Varel sowie dem Investor über den Durchführungsvertrag zu regeln.
		22. Die Existenz eines Kursaals ist für das Prädikat „Nordseebad" von Bedeutung. Wie wird hier in Zukunft die Öffentlichkeit gewährleistet? Unter Berücksichtigung des Verhaltens des neuen Verpächters (Bl-Verbot im Bistro) ist diese Gewährleistung mehr als zweifelhaft.	Die touristische Zielsetzung des Gesamtvorhabens beinhaltet auch eine Nutzung mit einem gewerblichen touristischen Angebot. Die Füllung dieses Angebotes obliegt dem Vorhabenträger.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
55	Fortsetzung Hella Lübben	23. Der B-Plan sieht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung eine touristische Vermietung von mindestens 80% und Dauerwohnen bis zu maximal 20% der Gesamtwohneinheiten vor. Diese Vorgehensweise stellt keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung dar, die unzulässig ist.	Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben und gilt im Übrigen für das gesamte Vorhaben, also ebenso für die folgenden Bauabschnitte südlich hiervon, ist demnach eine vorhabenbezogen Festsetzung. Gemäß den formulierten Zielen für dieses Gesamtkonzept im Allgemeinen sowie für diese Planung im Speziellen (siehe Vorhabenbeschreibung) ist eine Nutzungsmischung gewollt, um eben auch der Bevölkerung einen qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.
		<u>Stellungnahme / Einspruch</u> **gegen** • **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212A „Deichhörn Nord" und** • **die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes** ergänzend zum Punkt 7. meiner Ausführungen vom 21. Mai 2015 füge ich hinzu: Der jetzige Verlauf der Einfriedigung meines Grundstücks Kukshörner Weg 5 entspricht nicht dem Grenzverlauf. Die Grundstücksgrenze verläuft um 40 cm weiter in den Kukshörner Weg hinein. Sollte ich auf Einhaltung dieses Grenzverlaufes bestehen, so würde sich der an dieser Stelle sowieso schon sehr schmale Weg noch weiter verengen. Fußläufige und Autoverkehre hätten noch mehr Probleme, sich zu begegnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die amtliche Plangrundlage dieser verbindlichen Bauleitplanung wurde seitens des Katasteramtes Varel aktuell erstellt und gibt die Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereiches sowie den Grenzverlauf korrekt wieder. Die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Kukshörner Weg ist nicht Bestandteil des Umrings, d.h. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Kukshörner Weg dient auch nicht der Erschließung für das geplante Vorhaben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
56	Günter und Ursel Drux Andreaestr. 23 60385 Frankfurt 12.05.2015	Mit obigen Maßnahmen der Stadt Varel bin ich keineswegs einverstanden und erhebe Widerspruch dagegen. Ich besitze in Dangast das Haus Dauenserstraße 16 b und fühle mich mit meiner Familie, Töchter, Schwiegersöhne und Enkelkinder mehr als beeinträchtigt. Wir wohnen in unmittelbarer Nähe des Kurparkes, den wir bisher gerne zum Spazierengehen nutzen und uns an der Grünfläche erfreuen, die ja sonst von lauter Häusern eingegrenzt ist.	
		Mit Entsetzen erfahren wir, dass diese Grünfläche zusammen mit der Sandkuhle massiv bebaut werden soll. Unsere Enkelkinder freuten sich immer, dass Sie in der Sandkuhle Fußball, Federball usw. spielen konnten und dass es für sie auch einen Minigolfplatz gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dies war auch ein Grund, warum sie und wir auch den 4-5-Stundentrip auf uns nahmen, um nach Dangast in den Ferien zu kommen. Durch die Bebauung wird der schöne grüne Mittelpunkt von Dangast absolut zerstört!	Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt. Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Arten der baulichen Verdichtung vor, die Bezug zur Lage am Deich nehmen. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
56	Fortsetzung Günter und Ursel Drux	Auch gehört zu einem Kurort ein Tennisplatz, den Sie ja auch seit Jahren verwahrlosen lassen Wir erfahren, dass auch Altlasten in der Sandkuhle gefunden wurden-wollen Sie darüber wirklich bauen??? Durch die noch massivere Bebauung und auch die Front des durch den privaten Campingplatz verschandelten Aussicht auf das Meer gibt es dann kaum mehr einen Grund, warum die Leute nach Dangast kommen sollten!	Die erwähnte Tennisfläche ist bereits seit mehr als 10 Jahren außer Betrieb und wird durch moderne Tennisanlagen des Tennisverein Varel von 1904 e. V. in Varel kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A betrifft nicht den Bereich der Sandkuhle. Aktuell wird dort keine Bebauung konkret vorbereitet. Dazu werden erst entsprechenden Altlastenuntersuchungen abgeschlossen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der Altlastenverdachtsmeldungen aus der Öffentlichkeit zeigt. Das vorliegende Planverfahren wurde und wird immer unter Offenlegung aller sach- und fachgerechten Inhalte und Argumentationen öffentlich geführt. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Der Fund und die Bestätigung eines Altlastenverdachtsmomentes führt nicht automatisch zum Stopp einer Planung, es werden mögliche Lösungsvarianten zur Konfliktbewältigung aufgezeigt und bewertet.
		Mit welchem Recht erhebt die Stadt Varel dann einen Kurbeitrag, zumal die Solequelle ja auch nicht mehr genutzt wird? Wir hatten 1989 das Haus im Hinblick auf Ruhe, Entspannung und das Grün des mittleren Dangast gekauft, das Sie durch Ihre Pläne zerstören wollen. Wie kann es im Hinblick auf zu erwarteten Profit für die Gemeinde so viel Kurzsichtigkeit geben, um die Zukunft von Dangast zu zerstören.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Dann ziehen die Leute doch lieber zu Bäder an die Ostsee!! Und was bleibt dann von dem sogenannten „Künstlerdorf"?	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
56	Fortsetzung Günter und Ursel Drux	Durch den rasanten Verkehr sind ja sowieso in der Saison am Wochenende die Straßen verstopft, so dass oft kein Durchkommen ist -und das wollen Sie durch diese Maßnahmen noch verstärken!! ! Vollkommen unverständlich und nicht nachzuvollziehen!	Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.
		Sollte diese Maßnahmen durchgeführt werden, werden wir uns ernsthaft überlegen müssen, ob Dangast für uns noch eine Urlaubszukunft hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
57	Peter Larsen Dauenserstr. 42 f 26316 Varel/Dangast 26.05.2015	Gegen den Bebauungsplan 212 A und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel erhebe ich Einspruch mit der Begründung:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		Die letzte freie Grünfläche des alten Bebauungsplanes Nr. 61A/B mit seinem alten Baumbestand 40 bis 50-jähriger Bäume, mit seiner Tier-und Pflanzenwelt, mit seinen Wanderwegen, Spielplätzen für Kleinkinder, mit Golf-und Tennisanlage, sowie ein einzigartiges Biotop werden unwiederbringlich und verantwortungslos zerstört und mit überdimensionalen dreigeschossigen Häusern zugebaut. Die Planung passt sich der jetzigen Bebauung des Dorfes nicht an und widerspricht den Grundgedanken der Dorferneuerung. Warum wird die dreigeschossige Bebauung zugelassen?	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.
		Weitere Bebauungspläne sollen folgen: Deichhörn, Friesenhörn, Sandkuhle, usw. Warum wird nicht ein Gesamtbebauungsplan erstellt?	Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A ist der erste Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches hinsichtlich seines Umfangs und der zu erwartenden Auswirkungen als Gesamtkonzept diskutiert und verabschiedet wurde. Die Stadt Varel sieht dementsprechend bei einer Aufteilung in 3-4 Pläne keine Konfliktlage entstehen. Die Darlegung des Gesamtkonzeptes ist ausreichend detailliert hinsichtlich der genannten städtebaulichen Verdichtungsraten sowie den Vorgaben für die Erschließung, so dass die Stadt Varel hieraus keine Konfliktlage heraus sieht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
57	Fortsetzung Peter Larsen	In dem jetzigen Bebauungsplan 212 A ist eine Übersicht der Verkehrsführung, öffentlicher Wege, Parkplätze, Kinderspielplätze, Kurpark und vieles mehr für die anschließenden Pläne nicht erkennbar. Über die Ost-West, bzw. Nord-Süd Verbindung führt der Fußgängerverkehr teilweise über Privatwege. Die öffentliche Überwegung muss unbedingt für alle Bürger erhalten bleiben.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die Vorhabenbeschreibung und den Begründungstext zurückgewiesen. In der Vorhabenbeschreibung sind das Gesamtkonzept ersichtlich sowie die beabsichtigten Erschließungssituationen der einzelnen Abschnitte erläutert. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert.
		Hier wurden bei der Erschließungsplanung nur die Interessen des Investors berücksichtigt. Es ist ein gesamtübersichtlicher Bebauungsplan gem. Bau GB zu erstellen.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die Vorhabenbeschreibung und den Begründungstext zurückgewiesen. In der Vorhabenbeschreibung sind das Gesamtkonzept ersichtlich sowie die beabsichtigten Erschließungssituationen der einzelnen Abschnitte erläutert.
		An Tagen mit vielen Tagesgästen ist der Straßenverkehr nicht zu überbieten. Alle Straßen und Wege sind jetzt schon für Fußgänger und Radfahrer nicht mehr passierbar, dazu die Abgas-und Lärmbelästigung. Bei noch erhöhterem Straßenverkehr durch zusätzliche Bebauung werden Gäste und Erholungssuchende Dangast verlassen, es fehlt ein verträglicher Verkehrsplan. Vom Luftkurort muss Dangast sich verabschieden, andere Prädikate wurden für den Massentourismus geopfert.	Die nebenstehende Situation beschreibt eine Sondersituation wie sie gutachterlich ermittelt und bewertet wurde. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
		Durch die Baustellenbelästigung wird sich der Gästetourismus enorm verringern. Die Erhebung der Kurtaxe ist nicht mehr berechtigt. Darf die Kurtaxe unter diesen Voraussetzungen überhaupt noch erhoben werden?	Die Belastungen durch den Bauzeitenlärm ist zeitlich begrenzt und bei allen anderen Bauvorhaben im öffentlichen Raum als gegeben hinnehmbar. Die Belastungen der Nachbarschaften werden durch die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und Regelwerken in einem zumutbaren Niveau gehalten. Der Aspekt der Kurtaxe betrifft nicht die vorliegende Bauleitplanung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
57	Fortsetzung Peter Larsen	Zur Bebauung der Sandkuhle habe ich große Bedenken, hier wurde über einem längeren Zeitraum Industrie-und Hausmüll im gesamten Bereich angefahren. Die bis jetzt durchgeführten Probebohrungen reichen nicht aus. Die verantwortlichen Vertreter der jetzigen Ratsmehrheit wollen doch auf diesem vergifteten krebserregenden Müllplatz keine Bebauung zulassen?	Die Altlastensituation in der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A hat dies keine Auswirkungen. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorerst nur für den nördlich der Straße Am Alten Deich beschlossen. Bis zur abschließenden Vorlage der Gefahrenabschätzung wird der betreffende südliche Planbereich der Flächennutzungsplanänderung, Teil B von der Beschlusslage zurückgestellt. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der Altlastenverdachtsmeldungen aus der Öffentlichkeit zeigt. Das vorliegende Planverfahren wurde und wird immer unter Offenlegung aller sach- und fachgerechten Inhalte und Argumentationen öffentlich geführt. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Der Fund und die Bestätigung eines Altlastenverdachtsmomentes führt nicht automatisch zum Stopp einer Planung, es werden mögliche Lösungsvarianten zur Konfliktbewältigung aufgezeigt und bewertet.
		Für die Bebauung innerhalb der vorgeschriebenen Deichschutzzone von 50 Meter kann keine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Es bestehen erhebliche Bedenken bei Sturmflutgefahr.	Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Gemäß den Auflagen muss das Bauvorhaben gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
57	Fortsetzung Peter Larsen	Gerade in diesem Deichbereich des Kukshörner-Weges trat 1962 das Wasser etwa zweieinhalb Stunden vor dem Hochwasserzeitpunkt mit enormer Wucht über den Deich. Die Störtebekerstraße wurde überflutet, die Anlieger hatten größere Sturmflutschäden.	Der maßgebliche Bemessungswasserstand ist ein auf die Zukunft ausgerichteter Wert, der für jeden Küstenabschnitt vorhanden ist und unter Berücksichtigung der bereits gemessenen Sturmfluthöhen, dem Wellenauflauf einschließlich einem Sicherheitszuschlag errechnet und abschließend als Bestickhöhe für den Deich amtlich festgelegt wird. Diese Prüfung erfolgt durch die zuständige Deichbehörde. Gemäß den Aussagen der unteren Deichbehörde ist der bestehende Hauptdeich seeseitig entsprechend den Anforderungen an den Küstenschutz profiliert. Landseitig schließt der Deich an dem bestehenden Geestrücken an und stellt nur eine geringfügige Höhe zum Geestrücken dar. Der landseitige Profilierungsbedarf für die anstehenden Deicherhöhungen ist demnach vorhanden, wird nicht die Deicherhöhung „freistehender Deiche“ erlangen. Selbst bei ungünstigsten Annahmen des Katastrophenfalls wird der erforderliche Abstand zwischen Hauptdeich und Wohnbebauung den Anforderungen des Küstenschutzes genügen.
		Nach 1962 wurden vom Kreis Friesland bzw. von der Stadt Varel Baugenehmigungen im 50 Meter Bereich abgelehnt. Falls neuerdings Baugenehmigungen erteilt werden, ist mit Schadensersatzforderungen zu rechnen. In diesem Bereich hat der Deich eine Höhe von ca. 6 Metern. Es müssen in absehbarer Zeit Deicherhöhungen erfolgen, die Sturmfluten wurden höher und sind nicht berechenbar. Die von der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland erteilte Genehmigung muss zurückgenommen werden.	Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereiche grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen. Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.
		Bei der Planung des Bebauungsplanes 212 A hat die Stadt Varel nur die Interessen des Investors - Küstenimmobilien-Peters - vertreten und die Sicherheit der Bürger und Anlieger des Kukshörner-Weges nicht berücksichtigt.	Die Äußerung wird unter Bezugnahme der o.a. Aussagen zurückgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Werner Vogel Kuckucksweg 15 26316 Varel 25.05.2015	Die Wurzeln meines Widerstandes gegen die von Ihnen in die Wege geleiteten Umwälzungen in Dangast liegen in meiner grundsätzlichen Ablehnung Ihres sog. Taddigsplanes. Diese Ablehnung habe ich im Laufe der vergangenen 3 Jahre auf mannigfaltige Weise artikuliert und werde dies heute erneut tun, weil ich mich durch die von Ihnen verfolgten Pläne als Bürger dieser Stadt hintergangen und betrogen fühle.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
		Sie und speziell der Bürgermeister haben sich bei ihrer Behandlung z.B. des Bürgerbegehrens stets darauf berufen, nach Recht und Gesetz vorzugehen. De Facto wurde dabei formal das Recht genutzt, um demokratische Grundprinzipien und basisdemokratische Prozesse, nämlich die Achtung des Bürgerwillens und dessen Einbeziehung in den Entscheidungsprozess zu torpedieren. Während einerseits das Bürgerbegehren durch fingierte Argumente für unzulässig erklärt wurde, trieben Sie gleichzeitig und gezielt die umstrittenen Pläne für Dangast voran.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
		Der Kaufvertrag über die Veräußerung des Dangaster Kurparks und der Kuranlage Deichhörn wurde in höchster Eile am Gründonnerstag 2014 abgeschlossen, nur einen einzigen Werktag vor dem Gerichtstermin vor dem Verwaltungsgericht, bei dem über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens entschieden werden sollte. So schuf die Stadt Fakten, die das Bürgerbegehren vor Gericht gegenstandslos machten. Zu dem Zeitpunkt war längst bekannt, dass im Rahmen des niedersächsischen Koalitonsvertrages in Kürze eine Vereinfachung basisdemokratischer Beteiligung beschlossen werden würde, die die städtischen Ablehnungsgründe des Vareler Bürgerbegehrens zunichte gemacht hätten. Sie hatten es in der Hand, den Willen der Bürger zu achten und entschlossen sich, ihn einfach zu ignorieren!	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Meine Frau und ich hatten uns für meine alte Heimat Varel als Altersruhesitz entschieden, weil wir glaubten, hier im vertrauten Umfeld die Lebensqualität vorzufinden, die man sich für seine älteren Tage ersehnt. Stattdessen erlebe ich meine Heimatstadt als Ort im Ausverkauf, der von seinen Finanznöten in die Enge getrieben, Investoren jedweder Couleur Tür und Tor öffnet. Deren Aktivitäten verwandeln das Bild der Stadt rasant in einer Weise, die Sie als Entscheidungsträger selbst nicht wirklich wollen können und für die Sie künftige Generationen verantwortlich machen werden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen
		Ihr Ansinnen war es vordergründig, die städtischen Finanzen zu sanieren und die heimische Wirtschaft zu fördern. Nutznießer der Umsetzung des Taddigsplanes werden neben den Investoren schließlich großenteils örtliche Firmen, die als Architekten, Immobilienhändler, Handwerker oder Bauunternehmer an dem Projekt beteiligt sind. Aus diesem Personenkreis rekrutieren sich zu einem beträchtlichen Teil auch die politischen Entscheidungsträger, die trotz der aus kommunaler bzw. Steuerzahler-Sicht wirtschaftlichen Fragwürdigkeit des Planes keinerlei moralische Skrupel hegten, die Planumsetzung durch ihr Votum zu ermöglichen. Warum auch? Schließlich bekamen sie vollständige Rückendeckung von den nächsthöheren Ebenen des politischen Gefüges, deren Unterstützung sich in Form massiver Subventionen manifestierte. Und selbst die Kommunalaufsicht fand keinerlei Anlass, das auf tönernen Füßen stehende Plangebäude kritisch zu hinterfragen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen
		Was auf diese Weise geschieht, liegt leider voll im weltweiten, fatalen Trend von Umweltzerstörung und Ressourcenvernichtung. Dabei verlangt das BauGB den schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Sie als Stadtrat sind gewählt worden, diese Prinzipien bei Ihren Entscheidungen zu beachten und hier vor Ort einen Beitrag zur Lösung ökologischer Probleme zu leisten! Der Bebauungsplan spricht der Berücksichtigung dieser übergeordneten Ziele Hohn!	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Wenn im Planentwurf eine 45%ige Versiegelung der Grundfläche des Parks als Begrenzung im Sinne des Baugesetzes bezeichnet wird, so behaupte ich, dass jeder cm² Bodenversiegelung in einem lt. Prof. Schmoll (Fachhochschule WHV) baulich bereits überstrapazierten Gemeinwesen wie Dangast ein cm² zu viel ist! Prof. Schmoll sollte doch das ganze Projekt aus fachlicher Sicht begleiten! Wo finde ich denn dessen Stellungnahme? Entgegen der Ansicht der Planer lassen sich massive Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (§ 1 a Abs. 3 BauGB) im vorliegenden Fall nicht vermeiden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine vollständige Vermeidung von Bodenversiegelungen ist mit dem Ziel der Planung nicht vereinbar. Dass versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens entstehen, ist in den Planunterlagen dargelegt. Diese Auswirkungen werden einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zugeführt und in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich die Stadt Varel mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Wie zum Entwurfsstand in den jeweiligen Planunterlagen dargelegt war, wird die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitete Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da die ausgewiesenen Baufenster nördlich des Gebäudebestandes des Kurzentrums angeordnet sind und somit keine erstmalige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur erfolgt. Anders stellt sich die Situation bei Betrachtung des Gesamtvorhabens dar. Hier wird in den Entwurfsunterlagen der 23. FNP-Änderung dargelegt, dass der weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche eine erhebliche Beeinträchtigung verursacht.
		Die Dorferneuerung hatte positive Veränderungen im Sinne dieses Paragraphen vorgesehen. Die dort erarbeiteten Pläne wurden mir erst durch die Befassung mit der Materie im Rahmen der Dangaster BI bewusst. Hier waren Schritte im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten Dangasts erarbeitet worden, die dann unverständlicherweise keinerlei Berücksichtigung fanden. Dabei waren sie dazu angetan, Ortsbild und Erholungswert Dangasts auch im Sinne eines nachhaltigen Tourismus (touristische Zielvorgabe auch des Koalitionsvertrages der Landesregierung) voranzubringen.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Ungeachtet der auf den Ort bezogenen Betrachtung hat die Nähe des Plangebietes zu den FFH-Gebieten des Wattenmeeres nicht die erforderliche Berücksichtigung gefunden. Der Dangaster Geestrücken mit seinem Bewuchs bedingt eine ganz außergewöhnliche Konstellation entlang der Nordseeküste mit entsprechenden Wechselwirkungen zwischen dem eigentlichen Schutzgebiet und dem Hinterland. Den daraus resultierenden Anforderungen an den behutsamen Umgang mit den Freiflächen Dangasts mit ihrem ganz besonderen Kleinklima und ihren natürlichen Besonderheiten wird die Planung in keinster Weise gerecht. Lebensräume der Nationalpark-nahen Natur gilt es zu vernetzen (wie durch die Dorferneuerung vorgesehen) statt sie zu zerschneiden!	Die Einschätzung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Wie in den Planunterlagen dargelegt, wird die FFH-Verträglichkeit als gegeben eingestuft, weil sich die Biotopstrukturen im Plangebiet als auf einer sandigen Geestzunge gelegene Bereiche grundsätzlich von den marin geprägten Lebensräumen des Wattenmeeres unterscheiden und sowohl die Grünflächen und Gebäude innerhalb des Plangebietes als auch die umliegenden Siedlungsflächen bereits deutlichen Nutzungseinflüssen unterliegen und somit die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung keine maßgeblichen Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzweck der nahegelegenen Europäischen Schutzgebiete erwarten lässt. Eine Vernetzung der Nationalpark-nahen Natur definiert die Stadt Varel unter Berücksichtigung der für die Planung sprechenden Belange nicht als Zielsetzung für das Plangebiet. Sie sieht hierzu auch kein zwingendes Erfordernis gegeben und schöpft insofern ihren kommunalen, durch das Baugesetzbuch vorgesehenen Gestaltungsspielraum aus.
		Hier denke ich nur an die Waldfläche um den Klostermann'schen Hof und die des Kurhauses. Diesem Vernetzungsziel war schon die Bebauung an der Edo-Wiemken-Str. abträglich, der Sie ebenfalls Ihre Zustimmung gaben. Schlimm genug, dass hier im unmittelbaren Umfeld eines Kurortes Agrarflächen mit Glyphosat-haltigen Herbiziden zwecks Maisanbau behandelt werden! Diese Maisanbauflächen wären die einzigen innerörtlichen Freiflächen, die den Bewohnern und Gästen für ihr Erholungs- und Ruhebedürfnis künftig zur Verfügung stünden. Welch armselige Perspektive für einen Ort, der überwiegend vom Tourismus lebt!!	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die vorliegende Planung nicht relevant. Die Stadt Varel sieht mit dem öffentlich zugänglichen Strand sowie der Promenade weiterhin ausreichend geeignete Freiflächen und Erholungsmöglichkeiten gegeben.
		Der gültige Flächennutzungsplan machte aus einer ehemaligen Müllkippe einen Kurpark mit ausbaufähigem Naturpotential. Die beabsichtigte Änderung würde dieses Naturrefugium vernichten! Dessen Wert und Vielfalt wurde mir vollends erst durch die Vorlage des Umweltberichtes bewusst, dessen Gehalt ich durch eigene Natureindrücke des Areals zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten nachvollzog. Ich kann mir nicht vorstellen, dass Sie als Ratsherren nicht auch zu einer Neubewertung des Gebietes nach Verinnerlichung dieses Berichtes in der Lage wären, zumal wenn Sie sich einmal vor Ort auf einen geistigen und emotionalen Dialog mit diesem wunderschönen Umfeld einließen. Die Vielfalt an Flora und Fauna, etliche Arten äußerst selten und teils schon in ihrem Bestand bedroht, hat mich zutiefst beeindruckt.	Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind in den Planunterlagen dargelegt und fließen in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Welche Entwicklung vom einstigen 'Nichts' einer Mülldeponie zu einem Hort von Ruhe und Beschaulichkeit in der Hektik und Betriebsamkeit unserer Tage! Welches Potential besäße das Areal bei entsprechender Fürsorge und Pflege?! Welches Pfund, mit dem der Naturtourismus in Dangast wuchern könnte!? Wer als Entscheidungsträger hier nicht den Belangen der Natur oberste Priorität einräumt, verstößt gegen die ureigensten Interessen unserer Kommune und hat das Vertrauen nicht verdient, das die Bürger in ihn setzen. Er versündigt sich entgegen den Vorschriften des BNatSchG an den Belangen von Natur und Landschaft, die schon aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage unserer Gesundheit und unseres Lebens schützenswert sind.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Verstoß gegen die Vorschriften des BNatSchG sieht die Stadt Varel ebenfalls nicht gegeben. Die Belange von Natur und Landschaft werden ordnungsgemäß in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange eingestellt.
		Schließlich gilt es, die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähgkeit des Naturhaushaltes, sowie die Vielfalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft zu sichern. Dass hierfür nach den Müllfunden vielleicht die Beseitigung von Altlasten als Pflege- und Erhaltungsmaßnahme und zum Schutz des Grundwassers erforderlich sein könnte, sollte allerdings nicht außer Acht gelassen werden. Ich fordere, dass unabhängige Stellen mit der Begutachtung und später der Sanierung dieser Altlasten beauftragt werden, denn die anfängliche Ahnungslosigkeit der Stadt bezüglich dieser Problematik - trotz eindeutiger Warnhinweise aus den Reihen der BI - lässt vermuten, dass hier ein gravierendes Problem verschleiert werden sollte, bzw. gern übersehen worden wäre. Bevor irgendwelche Planänderungen für diesen belasteten Bereich (ist der überhaupt schon eingegrenzt?) vorgenommen werden, sollten auch die juristischen Fragestellungen zur Haftung zwischen allen Beteiligten geklärt werden!	Die Stadt Varel nimmt die konkret vorgebrachten Hinweise aus der Bevölkerung ernst und lässt diesbezügliche Untersuchungen durch anerkannte Fachgutachter durchführen. Die Altlastensituation in der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A hat dies keine Auswirkungen. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorerst nur für den nördlich der Straße Am Alten Deich beschlossen. Bis zur abschließenden Vorlage der Gefahrenabschätzung wird der betreffende südliche Planbereich der Flächennutzungsplanänderung, Teil B von der Beschlusslage zurückgestellt. Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht werden kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland entnehme ich die Maxime einer „umweltgerechten Nutzung" des Plangebietes. „Es soll...eine Minimierung bestehender Belastungen des Naturhaushaltes angestrebt werden und auf einen Verbund naturbetonter Strukturen hingewirkt werden." Durch die Planung werden im Falle Dangast Belastungen der Natur extrem erhöht. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit im krassen Gegensatz zu den Maximen des Landschaftsrahmenplanes und nicht wie behauptet im Einklang mit dessen Schutz-und Entwicklungskonzeption.	Im Rahmen der flächendeckenden Schutz- und Entwicklungskonzeption unterscheidet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland (1996) Bereiche zur Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Ökosysteme, Bereiche zur Erhaltung und Sicherung halbnatürlicher Ökosysteme (mit oder ohne Nutzung), Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung von Vernetzungs- und Pufferfunktionen für schutzwürdige Ökosysteme sowie Bereiche mit umweltgerechter Nutzung. Den letztgenannten Bereichen sind alle Flächen zugeordnet, die nicht in die übrigen Bereiche mit höheren Schutzanforderungen eingestuft wurden. In diesen Bereichen wird den verschiedenen Nutzungsarten ein Vorrang eingeräumt, sie sollen aber mit den Zielen des Naturschutzes in Einklang stehen. Die Bereiche mit umweltgerechter Nutzung umfassen u.a. umfangreiche intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie Siedlungsflächen und auch das Plangebiet. Die verschiedenen Kategorien der Schutz- und Entwicklungskonzeption dienen u.a. dazu, bauliche Entwicklungen in Bereiche zu lenken, denen in der kreisweiten Betrachtung keine besondere Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit beigemessen wurde. Die Stadt Varel entspricht diesem landschaftsplanerischen Ansatz, indem sie die geplante bauliche Entwicklung in einen Bereich lenkt, in welchem nicht Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Ökosystemen, sondern umweltgerechte Nutzung mit Vorrang verschiedener Nutzungsarten als Zielstellung definiert ist. Hierbei wirkt sie auch auf eine Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung hin.
		Der Text des Planentwurfes enthält z.B. das Paradoxon, dass durch die „Festsetzung zum Erhalt und zum Nachpflanzen von Gehölzen ein <u>Mindestanteil</u> naturbetonter Strukturen gesichert" werden soll. Wie sollen durch ein derart eingeschränktes Maßnahmenpaket Belastungen des Naturhaushaltes minimiert werden. Der Text entpuppt sich als reines Pseudo-Naturschutz Bla-Bla!	Durch die getroffene Festsetzung wird – im Vergleich zu einer uneingeschränkten Inanspruchnahme der Fläche – eine Minimierung der Beeinträchtigungen erreicht, allerdings keine vollständige Vermeidung. Dies ist in den Planunterlagen korrekt dargelegt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	In der sog. 'Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen für den Bereich der Sandkuhle Dangast' wurde durch eine Geländebegehung im Juli 2013 eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung durchgeführt. Wie kann eine solche Begehung im Hochsommer einer Naturfläche gerecht werden, wenn sie doch nur eine Momentaufnahme liefern kann. Manche Arten, wie Frühblüher oder auch Amphibien zeigen sich früh im Jahr und sind im Juli längst wieder verschwunden.	Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte gemäß gängigen Methodenstandards und entsprechend den Anforderungen an die Ermittlung ausreichenden Abwägungsmaterials. Eine vollständige Erfassung des Artenspektrums (z.B. auch der Frühblüher) ist hierfür nicht erforderlich (vgl. BVerwG Urteil vom 09.07.2008 – 9 A 14.07, Rn 54). Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass eine Erfassung zusätzlicher Artengruppen wie z.B. der Frühblüher zu weiterführenden Erkenntnissen oder zu einer anderen Abwägungsentscheidung geführt hätte. Die Erfassung der Amphibien erfolgte an sieben Terminen von 03.03. bis 22.07.2014. Der Start der Untersuchungen wurde in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen so gewählt, dass auch Frühlaicher hinreichend erfasst wurden. Die Untersuchung deckt damit die relevanten Aktivitätsphasen dieser Artengruppe hinreichend ab.
		So fragte ich Frau Ferus, die Biologin des Planungsbüros während der Vorstellung des Umweltberichtes nach einer Wasserpflanze, die im Juni mit ihren Blüten große Teile der Teichoberfläche bedeckt hatte; entsprechende Photos (Aufnahmetermin war der 19.06.2014) liegen vor. Es wurde vermutet, dass es sich um die geschützte Art Luronium natans handelte.	Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung über die Ergebnisse der ökologischen Bestandsaufnahme am 18.02.2015 konnte die Frage, um welche Art es sich bei der genannten Wasserpflanze handelt, in der Tat nicht beantwortet werden, da die genannten Photos zu diesem Zeitpunkt Frau Ferus von der NWP Planungsgesellschaft mbH nicht bekannt waren und da eine eindeutige Pflanzenbestimmung auf Grundlage von Fotos auch nicht immer möglich ist (abhängig von Detailschärfe der Aufnahme und vollständiger Wiedergabe aller für die Bestimmung erforderlichen Pflanzenmerkmale). Allerdings lagen aus dem Gutachten „Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen für den Bereich der Sandkuhle Dangast“ des anerkannten Fachgutachterbüros Diekmann und Mosebach keine Hinweise auf ein Vorkommen des Froschkrauts *Luronium natans* vor.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Meine Frage blieb unbeantwortet. Weder hatte man eine derartige blühende Wasserpflanze beobachtet und erfasst, noch konnte mir die Planerin aufgrund der Bilder sagen, um welche Art es sich handelte. Über die Uni Oldenburg erhielt ich Kontakt zu einem ausgewiesenen Luronium-Experten aus dem Emsland, der diesen Schwachpunkt des Gutachtens im Juni auf Betreiben der BI durchleuchten wird. Das Gutachten beinhaltet offenbar keine Wasseranalyse des Teiches, schließt aber aus den in ihm erfassten Pflanzenarten auf ein nährstoffreiches Gewässer. Dem widerspricht die Wasseranalyse der BI, die kürzlich im Teich Wasser eines Mineralgehaltes vorfand, der geringer war als der von Regenwasser, was wiederum das Vorkommen von Luronium natans erklären, bzw. begünstigen würde. Der Umweltbericht des Planungsbüros begnügt sich bezüglich schützenswerter Pflanzenarten mit dem pauschalen Statement: „Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten." Na ja - wenn man im Juli nachschaut...	Die Stadt Varel hat im Nachgang der Bürgerinformationsveranstaltung sowohl die mit den Erfassungen betrauten Gutachter als auch das Büro NWP zu der auf den Photos abgebildeten Pflanze befragt. Mit mail vom 04.03.2015 an den Einwender hat sie die Frage nach der Pflanze wie folgt beantwortet: *„Bei der Pflanze auf den Fotos könnte es sich um den Wasserhahnenfuß oder die Dichtblättrige Wasserpest handeln. Dies ist anhand der Fotos nicht eindeutig zu bestimmen. Beide Büros sind sich unabhängig davon aber sicher, dass Ihre Fotos kein schwimmendes Froschkraut zeigen. Das Büro Diekmann und Mosebach weist abschließend nochmals darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2013 kein schwimmendes Froschkraut im Gewässer zu finden war.“* Bei einer erneuten Geländebegehung Anfang Juni 2015 war die fragliche Blütenpflanze vor Ort nicht feststellbar. Es liegen derzeit nach wie vor keine substantiierten Hinweise auf ein Vorkommen von *Luronium natans* im Plangebiet vor. Soweit seitens der Bürgerinitiative oder anderer Einwender – beispielsweise aus der Zusammenarbeit mit der Universität Oldenburg – hinreichend substantiierte und fachlich valide Angaben zu einem Vorkommen von *Luronium natans* vorgelegt werden, wird die Stadt Varel diese in die Bebauungsplanung für die Sandkuhle einstellen. Die bisher vorgelegten Photos und Behauptungen reichen jedoch nach Einstufung der Stadt Varel nicht aus, die fachgutachterlichen Bestandserfassungen und Plausibilitätskontrollen zu widerlegen. Auch seitens der für die Artenschutzbelange zuständigen Fachbehörde wurden keine Hinwiese auf mögliche Vorkommen von *Luronium natans* im Plangebiet vorgebracht und keine Bedenken hinsichtlich der Validität der vorgelegten Fachgutachten geäußert. Es erfolgt jedoch im Jahr 2015 eine weitere Bestandserhebung. Das angesprochene Gewässer befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A.
		Die Gefährdung der Jungvögel und eine Tötung von Fledermäusen durch die Baumaßnahmen soll bei der Baufeldfreimachung durch eine zeitliche Anpassung und durch Vermeidungsmöglichkeiten vermieden werden.	Der Hinweis ist zutreffend.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Die Waldohreule bewohnt eine Kiefer im Bereich des Minigolfplatzes. Per BNatSchG § 44 Abs. 1 sind Störungen dieses Vogels verboten, weil sich durch Störungen der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Art eindeutig verschlechtert. Doch wie will man seine Störung vermeiden, wenn Baumaschinen über Monate mit viel Abgasen, Staub und Getöse aus seinem Wohn- und Jagdrevier eine Betonsteppe machen?	Die angesprochene Niststätte der Waldohreule am Minigolfplatz befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Eine abschließende Regelung der artenschutzrechtlichen Belange bleibt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Umsetzungsebene vorbehalten. Dies gilt umso mehr, als im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung keine Regelungen zur Dauer der Bauzeit getroffen werden können. Inwieweit hier eine ausreichende Vermeidung möglich ist oder Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten erzielt werden können, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden und obliegt auch nicht dem Ermessen der Stadt Varel. Die Zuständigkeit liegt hier bei der Unteren Naturschutzbehörde. Dauerhafte Artenschutz-Konflikte zeichnen sich gegenwärtig jedoch nicht ab, wie in den Planunterlagen dargelegt ist.
		Auch das darüber hinaus festgestellte Artenspektrum besteht angeblich ausschließlich aus 'siedlungstoleranten' Arten. Der Argumentation, dass somit durch die geplanten Bauten keine erheblichen Störungen der vorkommenden Tiere auftreten werden, vermag ich keineswegs zu folgen. Sie verlieren schließlich bereits rein flächenmäßig quasi die Hälfte ihres Lebensraumes.	Die Verluste von Lebensstätten werden im Rahmen der vorausschauenden artenschutzrechtlichen Prüfung separat behandelt und nicht unter den Störungstatbestand subsummiert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.
		Immerhin wurde die Ausweisung von Ausgleichsflächen gefordert. Informationen über deren örtliche Lage und Beschaffenheit, sowie den Kostenrahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist bislang nichts verlautet.	Konkrete Angaben zu Lage und aktuellem Zustand der vorgesehenen Ausgleichsflächen sind in den Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A sehr wohl ausgeführt. Angaben zum Kostenrahmen sind für die Bebauungsplanung nicht von Belang und deshalb auch nicht in den Planunterlagen enthalten. Für die künftigen Bauabschnitte werden die Ausgleichsflächen und –maßnahmen ebenfalls in den entsprechenden Bebauungsplänen dargestellt und in der Umsetzung gesichert werden. Eine abschließende konkrete Regelung auf Ebene der FNP-Änderung ist weder möglich noch erforderlich.
		Die Störung durch Bautätigkeit und später durch die Bauten selbst im Bereich der Sandkuhle würde auch den Erhaltungszustand der lokalen Amphibienpopulation extrem verschlechtern. Die Kröten des Teiches nutzen nicht nur den jetzigen Park als ihr Refugium, sondern darüber hinaus auch die angrenzenden Gärten als ihre Sommer- und Winterquartiere. Wir haben diese Tiere sowohl rund um die Deichhörn-Gebäude als auch am Südrand des Tennisplatzes gesichtet. Ein Naturexperte beschrieb einen Umkreis von 1,5 km um ein Laichgewässer als Habitat der dort laichenden Kröten.	Die Auswirkungen der Planung auf die Amphibienpopulation sind in den Planunterlagen bereits beschrieben und werden in den künftigen Bebauungsplan-Verfahren für den Bereich der Sandkuhle noch detaillierter zu prüfen und einer sachgemäßen Konfliktlösung zuzuführen sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Während der beiden letzten Laichperioden (2014 / 2015) habe ich die Paarungs- und Laichaktivitäten der Krötenpopulation im Kurparkteich beobachtet und teilweise durch Fotos dokumentiert. Ein derart beeindruckendes Naturschauspiel habe ich in unseren heimischen Gefilden bislang noch nicht erlebt. Jede vorsätzliche Störung dieser Naturstrukturen wäre ein unverzeihlicher Naturfrevel! Eine Bebauung des Teichumfeldes erfüllt den Tatbestand einer Standortschädigung. Mutmaßungen über das Vorhandensein von geschützten Kreuzkröten auf dem Parkareal wurden durch das Gutachten keinesfalls entkräftet. Auch hier kommt dem Beobachtungszeitpunkt entscheidende Bedeutung zu.	Die besondere Bedeutung insbesondere des Kleingewässers in der Sandkuhle und der randlichen Gehölzstrukturen als Lebensraum für Amphibien ist der Stadt Varel bekannt und ist in den Planunterlagen bereits dargelegt. Inwieweit das Stillgewässer bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden kann und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Amphibienvorkommen vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein. Hinweise auf ein Vorhandensein der Kreuzkröte liegen aus den nach fachlich anerkannten Methodenstandards durchgeführten Untersuchungen nicht vor. Die Untersuchungen erfassten den Zeitraum vom 03.03. bis 22.07.2014 und decken somit die relevanten Aktivitätsphasen der Kreuzkröte hinreichend ab. Zwar zählt die Kreuzkröte zu den spätlaichenden Arten, dennoch beginnt die Laichperiode im April.
		Doch selbst eine vielleicht lückenhafte Bestandsaufnahme des Umweltberichtes bestärkte mich in der Überzeugung, dass nicht das Vorhandensein einer seltenen Art allein die Schutzwürdigkeit des Planareals begründet, sondern die Mannigfaltigkeit und das Zusammenspiel der vorhandenen Naturstrukturen, die äußerst sensibel auf Eingriffe und Störungen jedweder Art reagieren und die wegen ihrer Fragilität unser aller Achtung und Pflege bedürfen. Menschliche Eingriffe in die eingespielten Interaktionen lassen sich in ihren Folgen niemals verlässlich abschätzen und sind daher vorzugsweise zu unterlassen.	Die Stadt Varel gewichtet im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die für die Planung sprechenden Belange höher als einen unveränderten Erhalt der Naturstrukturen in der Sandkuhle.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Folgender Passus des Umweltberichtes fiel mir noch besonders auf: „Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen... S. 37, letzter Absatz). Ein derartiger Text in einem amtlichen, für die breite Öffentlichkeit bestimmten Dokument ist wahrlich dazu angetan, das Vertrauen des kritischen Bürgers in die Vernunft und Glaubwürdigkeit der Planer zu untergraben. Fast möchte ich meinen Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan auf einen Widerspruch gegen die Sprache erweitern, in der er verfasst ist.	Der zitierte Passus stellt die rechtlichen Rahmenbedingungen zutreffend dar. Hierdurch wird der folgende Sachverhalt ausgedrückt: Die Bauleitplanung (FNP-Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan) selbst verstößt nicht gegen die Verbote des besonderen Artenschutzes, da durch die Festsetzungen/ Darstellungen auf dem Papier noch keine Tiere getötet oder Störungen verursacht oder Lebensstätten zerstört werden. Trotzdem muss bereits im Planverfahren geprüft werden, ob sich für die Umsetzungsebene, d.h. die konkrete Realisierung des Planvorhabens, unlösbare Konflikte mit den Artenschutz-Bestimmungen ergeben. Entscheidend für diesen Prüfbedarf ist die zitierte Regelung des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Die Stadt Varel bedauert, dass es nicht immer gelingt, die komplexen planungsrechtlichen Zusammenhänge für jeden verständlich in den Planunterlagen darzulegen. Sie sieht die vom BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren jedoch als geeignetes Mittel an, dass interessierte Bürger auch Verständnisfragen vorbringen können. Darüber hinaus steht die Verwaltung während der Öffnungszeiten für Verständnisfragen zu den Bauleitplänen zur Verfügung.
		Die ca. 30 Jahre alte Kuranlage Deichhörn ist unbestritten von guter Bausubstanz. In der Immobilienbranche gelten 30 Jahre alte Klinkerbauten als Neubauten. Auch die 1. Wärmeschutzverordnung war zum Zeitpunkt des Deichhörn-Baus bereits in Kraft, so dass der energetische Zustand keinesfalls das vernichtende Urteil eines Büros Kapeis verdient hätte. Für ein Engagement in Sachen des alten Postgebäudes und der sanierungsbedürftigen Kasernen ist sich die Stadt nämlich offensichtlich nicht zu schade. Über diese Gebäude fällte die Stadt kein so vernichtendes Urteil wie zu Deichhörn!	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Belang.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Im Kursaal fand vor zwei Wochen eine Veranstaltung der Radziwill-Gesellschaft mit dem renommierten Theologen Eugen Drewermann statt. Für mich war es eine der qualifiziertesten, hochkarätigsten Veranstaltungen, denen ich überhaupt jemals in Varel beigewohnt habe. Mir wurde bewusst, dass der mit fast 300 Zuhörern vollbesetzte Kursaal der einzig mögliche Ort für eine Vortragsveranstaltung dieses Kalibers in Varel ist, dieser aber zum Zeitpunkt des Vortrages lediglich noch von Investors Gnaden verfügbar war. Dem Investor wurde die für unser Gemeinwesen so wertvolle und wichtige Immobilie einfach geschenkt (plus Abrisskosten!!!) - unfassbar! Mein diesbezüglicher Protest bleibt weiterhin erhalten. Warum wurden nicht die derzeitigen Pächter Empfänger dieses Geschenkes?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Bedeutung für die Bauleitplanung. Veranstaltungssääle sind noch in Varel vorhanden, z.B. das Tivoli.
		Schließlich sind sie es, die bis dato das Haus mit Leben erfüllen und einen wertvollen Beitrag zum Gewerbe- und Tourismusbetrieb Dangasts leisten! Das Gebäude bleibt nunmehr erhalten, weil der Investor seinen Wert natürlich längst erkannt hat und er es daher als Quelle seines persönlichen Profits zu nutzen gedenkt. Seine pragmatische Einschätzung des Gebäudekomplexes widerspricht somit der des städtischen Hausarchitekten Kapeis, der es als abrisswürdig eingestuft hatte! Einschätzungen/Beurteilungen erfolgen offenbar jeweils frei nach Interessenlage. Die Interessen des am Neubau Strandsparkasse beteiligten Büros Kapeis wurden durch deren Angestellten, den Ratsherrn Biebricher im Rat angemessen vertreten. Bei den Abstimmungen schien ihm seine Doppelfunktion als Ratsherr und Angehöriger des beauftragten Architektenbüros keinerlei Bauchschmerzen zu bereiten. Wenn das kein Paradebeispiel eines klassischen Interessenkonfliktes ist!?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Bedeutung für die Bauleitplanung.
		Welch schlechten Tausch die Stadt mit der Aufgabe der Kuranlage Deichhörn gegen den Neubau am Wasser getätigt hat, erkennt man auch daran, dass etliche wichtige 5 Funktionen des medizinischen Kurbetriebes aus Platz- oder Finanzmangel in dem Neubau nicht mehr vertreten sind, mit entsprechenden Konsequenzen für die Einstufung Dangasts als Kurort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomische oder medizinischen Angebote im Ort ansiedeln werden. Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt. Die Stadt Varel kann im Zuge ihrer Möglichkeiten die bauleitplanerischen, d.h. baurechtlichen Grundvoraussetzungen für diese Infrastruktureinrichtungen schaffen. Dangast hat weiterhin den Status eines Nordseebades.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Auch der Streit um die Bewertung der Immobilie durch den Gutachterausschuss ist mir in schlechtester Erinnerung. Aufgrund der städtischen Vorgaben zum Bauvolumen konzentrierten sich die Gutachter lediglich auf den Sachwert der Anlage, obwohl nie ein Zweifel an der auf Ertragsmaximierung gerichtete Interessenlage des Investors bestanden hat. Deshalb wäre eine Bewertung der Immobilie unter Ertragsgesichtspunkten zwingend geboten gewesen, mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die städtischen Finanzen. Die unbefriedigende Würdigung kritischer Stimmen durch die Kommunalaufsicht lässt diese in ihrer Kontrollfunktion in einem denkbar schlechten Licht erscheinen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht relevant.
		Doch inzwischen ist nicht mehr die Stadt mit ihren Bürgern Eigentümer der Immobilie, sondern der Investor entscheidet über deren Nutzung. Er hat bereits eine Gesichtskontrolle eingeführt, indem er beschloss, die BI auf seine schwarze Liste zu setzen und ihr das Bistro im Deichhörn-Gebäude als allwöchentlichen Stammtisch-Treffpunkt zu verbieten. Vermutlich wird er irgendwann ähnlich rigoros mit der Handhabung des Überwegungsrechtes über sein neues Grundstück verfahren!? Varel, die Stadt zwischen Wald und Meer, hat dem Besucher und ihren Bürgern vergleichsweise wenig Erbauliches zu bieten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist auch die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert. Hierzu wird es vertragliche Regelungen geben, die seitens des Investors einzuhalten sind.
		Da fällt es umso stärker ins Gewicht, wenn sie durch den Verkauf und die Bebauung des Dangaster Kurparks jetzt auch noch die vorletzte ihrer lediglich 2 öffentlichen Parkflächen verschleudert. Der als Kuhle bezeichnete Park, dem der noch gültige Flächennutzungsplan eine wesentliche Rolle als Ruhezone mit diversen Erholungsfunktionen innerhalb Dangasts zuordnet, soll nun den Baumaschinen preisgegeben werden. Dabei ist er noch relativ jung und derzeit im Begriff, seine Funktion als Naturrefugium zu entwickeln und zu stabilisieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Dieses Konzept ersetzt die bisherige städtebauliche Zielsetzung in diesem Bereich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Durch ihn führt derzeit ein bedeutender Teil des ohnehin nur aus wenigen ungepflasterten öffentlichen Spazier- und Wanderwegen bestehenden Wegenetzes Dangasts, auf denen man sich unbeeinträchtigt vom Straßenverkehr mit seinen Gefahren, seinem Lärm und seinen Abgasen gefahrfrei bewegen kann. Die Umgestaltung dieser Wege und deren teilweise Nutzung als Zuwegung für die zu errichtenden Gebäude beraubt den ruhesuchenden Naturliebhaber einiger seiner letzten Rückzugspfade.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die o.g. Aussagen zurückgewiesen.
		Der Touristentypus, dessen Anforderungsprofil die geplanten neuen Bauten entsprechen, hatte Dangast als Urlaubsziel bislang noch nicht im Visier. Ihm ist vermutlich auch der Verlust einiger der bisherigen touristischen Alleinstellungsmerkmale Dangasts durch den Strukturwandel nicht bewusst oder sogar gleichgültig. Gleichzeitig werden diese besonderen Merkmale des Urlaubsortes durch die Umstrukturierung bis zur Unkenntlichkeit verfälscht und verdrängt, so dass der bis dahin Dangast treu verbundene Stammgast seines traditionellen Urlaubserlebens beraubt wird.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.
		Für das Nordseebad Dangast bedeutet dies, dass aus einem Juwel des Individualtourismus ein Profitcenter der Investoren werden wird, die das lockere Geld einer Überflussgesellschaft in den Beton von Urlaubsdomizilen gießen und dabei eine Spur architektonischer Gesichtslosigkeit und baulicher Monotonie hinterlassen, deren bezeichnendes Merkmal die Verdichtung von Bausubstanz zu Lasten des freien Raumes ist. Dagegen erhebt sich mein entschiedener Einspruch.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht relevant.
		Der Investor 'Peters Küstenimmobilien' ist trotz der noch nicht erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes bereits hyperaktiv bei seinen Verkaufsbemühungen der geplanten Feriendomizile, deren Verwirklichung im Moment noch reine Zukunftsmusik ist. An der Intensität und Hektik dieser Bemühungen erkennt man die wahre Zielsetzung des Taddigsplanes aus Sicht der Investoren. Angesichts dieser eindeutig kommerziell ausgerichteten Intention der Bauplanung darf bezweifelt werden, ob die 6 mehr ideell ausgerichteten Einwendungen aus den Reihen kritischer Bürger überhaupt eine Chance haben, angemessen berücksichtigt zu werden.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	In den aufgehübschten Wohnblocks konventioneller Prägung Kapitänshäuser zu erspähen (wie es die Prospekte der Investoren werbewirksam verheißen!), die sich nahtlos in das dörfliche Bild ihrer Umgebung einfügen, darf man getrost bezweifeln!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht relevant.
		Welcher Druck muss auf Ihnen als den Entscheidungsträgern Varels gelastet haben, als Sie den riskanten Schachzug des Deichhörn- / Kurparkverkaufes beschlossen, obwohl eine erfolgreiche Änderung des Flächennutzungsplanes erst noch zu erwirken ist. Meines Erachtens hätte eine Änderung des Flächennutzungsplanes längst vor der Bekanntgabe des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Diese Reihenfolge einzuhalten ist in Dangast wegen des grundlegenden Charakters der Neuausrichtung des städtebaulichen Konzeptes geboten. Gegen die gleichzeitige Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplan- und des Bebauungsplanverfahrens erhebe ich meinen Einspruch!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im sogenannten Parallelverfahren ist in der Gesetzgebung in § 8 (3) BauGB explizit genannt. Die Beschlusslage der politischen Gremien hat diese Verfahrensweise als sachgerecht angesehen.
		Auch die Stückelung der Bebauungspläne dient zur Verschleierung der Auswirkungen der Gesamtplanung auf die dörfliche Infrastruktur. So mögen die Auswirkungen des Bebauungsplanes 212A überschaubar sein, doch addieren sie sich mit denen der Folgepläne und müssten deshalb zuvor einer kumulativen Betrachtung unterzogen werden (mehr als 30%iger Bettenzuwachs mit überproportionalem Zuwachs der prognostizierten Übernachtungszahlen bedingt entsprechenden Bedarf an Versorgungseinrichtungen aller Art, an Geschäften, Restaurants, etc. Wann wird in Dangast der Ruf nach Aldi und McDonalds laut?).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die gutachterliche Begleitung des Vorhabens hat immer unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens stattgefunden und wurde so auch öffentlich gemacht. Daher kann nicht von einer „Verschleierung“ infolge der Stückelung von Plänen geredet werden.
		Angesichts der absehbaren Mehrbelastungen für die Dangaster Bevölkerung ist die leichtfertige Vorgehensweise nicht nachvollziehbar. Ein umfassendes Verkehrskonzept war seitens der Projektgegner schon lange angemahnt worden. Gegen die unzureichende Beachtung dieses Problemkreises richtet sich ebenfalls mein Einspruch!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die gutachterliche Begleitung des Vorhabens hat immer unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens stattgefunden, so dass die vorhabenbezogenen Auswirkungen der Planung in vollem Umfang Berücksichtigung gefunden haben und einer ordnungsgemäßen Abwägung zugänglich sind. Insofern verweist die Stadt Varel auf die verkehrstechnische Untersuchung zur vorliegenden Bauleitplanung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Immer wieder sind die Gegner der städtischen Planung in den Fragestunden der Ausschuss- und Ratssitzungen mit der Arroganz und auch Ignoranz der Amtsträger konfrontiert worden. Scheitert Ihre Planung, so wird der Investor vom Kaufvertrag zurücktreten und gegenüber der Stadt Regress für frustrierte Aufwendungen fordern wollen. Auch eine derartige Entwicklung könnte Ihr Bemühen um eine Konsolidierung des städtischen Haushaltes bzw. des Eigenbetriebs ins Gegenteil verkehren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Weshalb die Bauten des Bebauungsplanes 212A überwiegend in der 50m-Deichschutzzone liegen und die Deichbehörde grünes Licht für eine derart krass rechtswidrige Planung geben konnte, ist mir auch nach Rücksprache mit Herrn Meier von der Deichbehörde des Kreises vollkommen schleierhaft. Ich hatte meine diesbezüglichen Bedenken bereits in einem Schreiben an diese Behörde Anfang März 2015 artikuliert, werde sie aber hier der Form halber meinen Widerspruch erneut in Form einiger meiner Einspruchsargumente vorbringen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Mich empört, dass die Stadt Varel in ihrem Bebauungsplanentwurf die Vorschriften zur Deicherhaltung in Dangast gem. § 16 NDG verletzt. Die Deichbehörde begeht mit ihrer anstandslosen Erteilung einer Sondergenehmigung zur baulichen Nutzung der Deichschutzzone einen eklatanten Gesetzesverstoß.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt. Von der geplanten Maßnahme geht aus Sicht des Küstenschutzes keine Gefahr aus, noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehenden Deichabschnitt ein besonderes Bruchrisiko zu erwarten ist.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Meiner laienhaften Interpretation des Gesetzestextes zufolge, der mir klar und unzweideutig formuliert zu sein scheint, ist die Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung ausgeschlossen. Die .Deichbehörde führt zur Begründung ihrer Entscheidung lapidar an, dass, die Verweigerung einer solchen Genehmigung eine nicht beabsichtigte Härte für den Investor darstellen würde. Wirtschaftliche Erwägungen -nur auf diese bezieht sich die 'nicht beabsichtigte Härte' - dürfen kein Kriterium sein, wenn Leib und Leben, Hab und Gut der Küstenbewohner auf dem Spiel stehen.	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Zwischenzeitlich hat das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Datum vom 07.07.2015 den Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde um eine ergänzenden Prüfung der Ausnahmetatbestände der Befreiung gemäß § 16 (2) Satz 2 NDG) gebeten. Die grundsätzliche Sachentscheidung des Landkreises Friesland, Untere Deichbehörde wurde nicht angezweifelt. Die Genehmigung hat mit der ergänzten Begründung weiterhin Bestand. Der Landkreis Friesland, Untere Deichbehörde hat im Zuge des laufenden Verfahrens zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Vorhaben die Begründung hinsichtlich der Atypik des Sonderfalls wie gefordert ergänzt. Durch den Befreiungsvorbehalt des § 16 (2) NDG ist die Möglichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung für den Bereich der Deichschutzzone nicht im Grundsatz ausgeschlossen. § 16 NDG steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, wenn die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 (2) NDG nicht auszuschließen ist. Einzelheiten der Frage, ob eine Befreiung gemäß § 16 (2) NDG in Betracht kommt, sind dem späteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Baugenehmigung vorbehalten und müssen nicht im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes abschließend getroffen werden. Die Prognose der möglichen Befreiungslage reicht hierfür aus (OVG Lüneburg, 1. Senat, 04.05.2000, 1 L 2995/98). Im Ergebnis ist der gesetzlich geforderte 50 m Deichschutzbereich für den Regeldeich bemessen; eine strikte Einhaltung im konkreten Fall nicht im Sinne des Gesetzgebers zu sehen, da ansonsten die Ausnahmeregelung gemäß § 16 (2) NDG) von vorneherein ausgeschlossen wäre. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	In Fragen der Deichsicherheit dürfen keine faulen Kompromisse erfolgen! In der bloßen Absicht, einen Bebauungsplan für neu zu erstellende Wohnbebauung zu erstellen, kann ich bei bestem Willen keinen zwingenden Grund für eine Sondergenehmigung erkennen. Ich selbst wohne am Südrand Varels in einem von Überschwemmung bedrohten Gebiet und fühle mich daher direkt von der fragwürdigen Planung betroffen. Mir stellt sich die potentielle Gefährdung folgendermaßen dar:	In der vorliegenden Abwägung werden die Argumente der Unteren Deichschutzbehörde dargelegt, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an. Unter Berücksichtigung der besonderen Einzelfallsituation (Einzelfallbetrachtung) wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen.
		Die Deichschutzzone im Bereich des B-Planes Nr. 212A stellt für mich einen besonders kritischen Abschnitt des Hauptdeiches dar. Denn einerseits stellt das Deichdreieck, in dem das Dangaster Quellbad / der Neubau liegt, einen Polder dar, der im Fall einer Sturmflut-bedingten Überflutung das Wasser festhalten würde, mit der möglichen Folge einer tidenunabhängigen Dauerbelastung des Hauptdeiches. Andererseits bilden hier Schutz- und Hauptdeich einen nach Nordwesten geöffneten Winkel, dessen Halbierende die typische Windrichtung bei Sturmfluten definiert, mit der Folge eines besonders belastenden Wellenaufbaus und -Staus an dieser kritischen Stelle, wobei die den Bereich säumenden Bauten (auch der Neubau des WNP) diese Belastung durch einen windverstärkenden Trichter- / Venturieffekt noch verstärken.	Zu 1: Prüfung des Einzelfalls: Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten. Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Diese (Wohn)Gebäude, stehen aufgrund der Siedlungsgeschichte bereits heute in der genannten Deichschutzzone und haben Bestandsschutz. Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Der Einzelfall wurde somit berücksichtigt und geprüft. Zu 2 „Nicht beabsichtigte Härte“ Die Stadt Varel sieht in der Realisierung der Maßnahme ein nachvollziehbar öffentliches Interesse. Das Gelände des Kurparkes soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen einer anderen Nutzung – Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes, Schaffung von Wohnraum für das Dauerwohnen - zugeführt werden. Diese Nutzungen wurden in Abstimmung mit den Belangen der Deichsicherheit formuliert und geplant. Das öffentliche Kaufangebot für diese Flächen hat insbesondere auf die Aufrechterhaltung sowie

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet für die allgemeine Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Deiches zum Zweck der Deichverteidigung hingewiesen. Eine Nichtdurchführung und Realisierung der vorliegenden Planung widerspricht dem politischen Willen der Stadt Varel, der diese Maßnahme per Ratsbeschluss als geltende politische Meinung beschlossen hat. Durch eine Rücknahme der Planung entgegen der bislang formulierten Willensbildung blieben die Belange der Deichsicherheit unverändert bestehen. Zu 3: Deichsicherheit: Das öffentliche Interesse an einem wirksamen Küstenschutz ist wesentlich für die Genehmigungslage möglicher Vorhaben im ´Bereich der Deichschutzzone und wird durch das Vorhaben in der genehmigten Form nicht beeinträchtigt. Durch das Vorhaben selbst wird ein schmaler Streifen auf diesem Geeststreifen landseitig als Eingriffsbereich definiert. Für eine erfolgreiche Ausnahmegenehmigung ist relevant, ob die Belange des Küstenschutzes und der Deichverteidigung beeinträchtigt werden. Gemäß der Stellungnahme der unteren Deichbehörde werden durch die Maßnahme die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt. Da sich z.B. bedingt durch die planungsrechtliche Absicherung eines Weges innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A in einer Breite von 3,50 m die Erreichbarkeit des Deiches für erforderliche Maßnahmen der Deichverteidigung wesentlich verbessern wird. Die für die Belange des Küstenschutzes relevante Infrastruktur wird durch das Vorhaben insgesamt verbessert. So ist auch weiterhin ausreichend Raum für die Deichverteidigung und insbesondere im Katastrophenfall Raum für Einsatzkräfte, Geräte und Material vorhanden. Die fünf geplanten Baukörper befinden sich zum Teil innerhalb der landseitigen Deichschutzzone, von der aus den vorgenannten Gründen abgewichen wurde. Zum einen ist die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie zur Wahrung des Küstenschutzes gewährleistet. Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereiche grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel		Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.
		Ein mir vorliegendes Urteil zu den Anforderungen an die Bauleitplanung in Deichschutzzonen des OVG Lüneburg aus dem Jahre 2000 unterstreicht meinen Rechtsstandpunkt.	Die Falllage des in Rede stehenden Urteils behandelt eine andere, nicht vergleichbare Fallsituation einer Küstenstadt an der Elbe. Hierbei handelte es sich um ein Plangebiet im Außenbereich, welches hinsichtlich der Siedlungslage keinen Vergleich zur Struktur in Varel ermöglicht. Die Beurteilung einer freien Deichlage ist kann nicht mit der Deichsituation am Kukshörner Weg verglichen werden. Dieser Umstand ist durch die erfolgte Einzelfallbetrachtung der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung auch erfolgt.
		Die erforderliche Erhöhung des Hauptdeiches steht noch aus. Schon die Bemessung des sog. Sommerdeiches und die Interpretation der Gefährdungslage anhand vorgelegter Sturmflutprognosen für Quellbad und Neubau in den kommenden Jahrzehnten ließ in Reihen des Rates aus meiner Sicht mangelnden Sachverstand und mangelndes Problembewusstsein erkennen.	Wie bereits dargelegt, ist die Einzelfallentscheidung maßgeblich zu prüfen, welches durch die Deichbehörde erfolgt ist. Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereiche grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen. Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
58	Fortsetzung Werner Vogel	Ein durch Gerichtsentscheid herbeigeführter Widerruf der Ausnahmegenehmigung wird zu weiteren Rechtsstreitigkeiten in Haftungsfragen führen. Die Deichbehörde erlaubt die Erstellung des Bebauungsplanes. Darauf verlässt sich die Stadt, darauf basiert die Bauaktivität des Investors, der wiederum die Wohnungen seiner Wohnblocks verkauft. Der Käufer weiß nichts von dem Widerrufsrecht lt. Deichgesetz für die Ausnahmegenehmigung. Dem Investor entstehen Folgekosten, die er nicht tragen kann. Er wird insolvent. Dadurch verlagern sich die Folgekosten vom Investor auf den Wohnungskäufer. Kann der Investor als Genehmigungsinhaber der Sondergenehmigung, oder können die künftigen Wohnungseigentümer die Folgekosten, die durch den Widerruf entstehen, nicht tragen, so gehen sie zu Lasten des Steuerzahlers.	Ein Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird seitens der unteren Deichbehörde für nicht geboten angesehen. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an und hat den Investor über die Folgen des Widerrufes in Kenntnis gesetzt. Wie bei jedem Verwaltungsakt kann auch diese Entscheidung der Deichbehörde beklagt werden. Daraus zu schließen, dass jegliche Erteilung von Genehmigung unterbleiben sollte, weil möglicherweise Kosten durch Dritte zu tragen sind, ist nicht das Ergebnis der Abwägung der Stadt Varel.
		Wegen der Gefährdung meiner Sicherheit durch die Planung sowie der finanziellen Risiken für mich als Steuerzahler erhebe ich massivsten Einspruch gegen den Bebauungsplan 212A.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
59	Georg Wilhelm Verena Schröder Kohlhöfen 51 49356 Diepholz 30.05.2015	Ich bin Eigentümer des Wohngebäudes „Kukshömer Weg 7b" und bin betroffen von der obigen Aufstellung der Bauleitplanung, daher bitte ich folgende Einwände zu berücksichtigen. Beim Kauf meines Hauses wurde mir vom Verkäufer (OLB) gesagt: „Nie wird das parkähnliche Grundstück, zwischen unserer Wohnanlage und dem Mutter-Kind-Heim, bebaut. Es muss und wird der Zugang für den Deich bleiben!" Dreigeschossige Bauweise ist in Dangast nicht üblich und passt meines Erachtens auch nicht in die eher dörfliche Bebauung.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. Die allgemeine Zugänglichkeit zum Deich wird aufrecht gehalten und ist aus Gründen der Deichverteidigung ein wesentliches Ziel der Erschließungsplanung.
		Das Verkehrsaufkommen wird logischerweise bei der Neubauplanung erheblich steigen! Wo bleiben die vielen Fahrzeuge dann? Es ist jetzt schon sehr schwierig, zu bestimmten Zeiten, zum eigenen Haus zu gelangen, bzw. von dort weg zu fahren.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
59	Fortsetzung Georg Wilhelm Verena Schröder	Wenn Rettung sein muss (Krankenwagen, Feuerwehr oder Polizei) werden diese Fahrzeuge mit Flügel ausgestattet? Ist dieses alles mit bedacht?! Ich glaube nicht! Vor Jahren waren es unsere eigenen Kinder, jetzt sind es unsere Enkelkinder, die im „Kurpark" spielen. Fußball, Tischtennis, Drachen steigen lassen, den Spielplatz benutzen, etc., wo sollen sie dann zum Spielen gehen.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt") zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Wir fahren nach Dangast um uns vom Alltag zu erholen und um Urlaub zu machen mit viel Ruhe und Gemütlichkeit. Alles das wird durch diese große Bauplanung zu Nichte gemacht! Zu unserer Wohnanlage gehören noch die Häuser 7a, 7c, d und e. Die 3 Häuser c, d u. e sind noch viel mehr von der Neubauplanung betroffen. Auch ich stehe hinter den Einwänden der jeweiligen Besitzer. Wir sind eine Gemeinschaftswohnanlage und somit alle zusammen sehr stark betroffen.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Wo bleibt unsere Wohnqualität?! Vom Wasser aus gesehen in der 2. Reihe ein Haus zu besitzen ist in jedem Urlaubsort eine „Top-Lage", und dieses will ich auch in Dangast behalten. Meine Frau hat einen Aufkleber im Auto auf den sie eigentlich sehr stolz ist „Nix Sylt... Dangast"! Machen Sie unser schönes zu Hause nicht kaputt!!!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Lagegunst des Hauses Kukshörner Weg wird durch die Bauleitplanung nichts verändert, es ändern sich die nachbarschaftlichen Verhältnisse. Unter Berücksichtigung des natürlichen Potentials wurde eine Bebauung der Kuranlage entwickelt zum Zwecke der Stärkung der touristischen Ausstattung von Dangast mit qualitativ hochwertigen Wohneinheiten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
59	Fortsetzung Georg Wilhelm Verena Schröder	Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen 2x1 verteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
60	Regina Ehmler Dohlenweg 6 26316 Varel 26.05.2015	**Die v.g. Planungen berücksichtigen ganz offensichtlich nur die Interessen des Investors. Dem Ort und seinen Bürgern bringen sie nur Nachteile, Lasten, Risiken - aber keine erkennbaren Vorteile!!!** **Das Vorgehen der Stadt beinhaltet eine Reihe von erheblichen Abwägungsfehlern. Infolge derer wir hiermit Einspruch gegen die o.a. Planungen einlegen.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift. Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen und Schattensituationen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Mit dem Verkauf der gemeindeeigenen Filetgrundstücke an einen Investor verzichtet die Stadt auf deren kommunale, kulturelle und touristische Nutzung zu Gunsten der Allgemeinheit. Die geplante Bebauung zerstört den Bürgerpark und bringt architektonische Tristesse ins Ortszentrum. Das Bauprojekt führt zum unwiederbringlichen Verlust des Kurparks, der Sandkuhle als Ruheraum und eines schützenwertes Feuchtbiotops. Der Ort verliert sein Hochprädikat als Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb.	Dieser Bauleitplanung liegt ein politischer Beschluss zugrunde zum Verkauf dieser Flächen und der Neuplanung hinsichtlich einer touristischen Aufwertung des Ortes Dangast, der weiterhin den Status eines Nordseebades hat.
		Es ist daher blanker Hohn, wenn in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf immer wieder angeführt wird, dass das vorgesehene Bauprojekt der touristischen Entwicklung des Ortes dient. Tatsache ist vielmehr, dass die öffentliche Diskussion über das touristische Leitbild des Ortes verweigert, eine Bürgerbefragung zu den tiefgreifenden Veränderungen nicht zugelassen und ein Bürgerbegehren juristisch ausgehebelt wurde. Die Einwände und Bedenken der Bürger wurden in einem atemberaubenden Tempo abgeräumt. Zu Lasten der Allgemeinheit weist die Stadt Bauland in einem nach § 16 NDG deichrechtlichen Verbotsbereich aus und erlaubt dem Investor weiter	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
60	Fortsetzung Regina Ehmler	> in einem widersprüchlichen und wahrscheinlich angreifbaren Bieterverfahren die Filet-Grundstücke zu einem Preis zu erwerben, welcher weit unter dem ortsüblichen Verkehrswert liegt	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen, da im Bauleitplanverfahren nicht relevant.
		> eine bauliche Verdichtung, welche allein dem Investor Einnahmen in zweistelliger Millionen Euro Höhe bringt, das Flair des Ortes zu Lasten der Allgemeinheit aber komplett zerstört	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		> eine ortsunübliche Bebauung, dergestalt, dass im B-Plan eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen ist, bisher in Dangast zu 99 % maximal zweigeschossig gebaut werden durfte	Die städtebaulichen Ausnutzungsziffern des Plangebietes entsprechen den Vorgaben des Eckwertepapiers und bleiben noch unter den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zurück. Der Umfang des städtebaulichen Vorhabens ist Ergebnis der zugrunde liegenden Angebotsunterlagen für die verkaufte Fläche und Ergebnis eines politischen Entscheidungsprozesses.
		> die Deichschutzlinie zu negieren, sogar innerhalb dieser zu bauen und damit etwaige Sicherheitsmaßnahmen im Notfall (z.B. Deichbruch) zu gefährden	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
60	Fortsetzung Regina Ehmler	> eine Ausnahmegenehmigung zum Bau innerhalb der Deichschutzlinie zu erwirken, allein um für den Absatz seiner Wohneinheiten verkaufsfördernde Inhalte zu schaffen	Der Hinweis wird zurückgewiesen Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten.
			Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Diese (Wohn)Gebäude, stehen aufgrund der Siedlungsgeschichte bereits heute in der genannten Deichschutzzone und haben Bestandsschutz. Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Der Einzelfall wurde somit berücksichtigt und geprüft. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen.
		> den Hinweis auf die bevorzugte Lage seiner Bebauung schon jetzt werbetechnisch mit den Worten „1. Reihe an der Wasserkante" u. ä. zu nutzen in der klaren Absicht, Aufpreise beim Verkauf zu erzielen	Diese Aussage ist für die in Rede stehende Bauleitplanung nicht relevant.
		Die Stadt negiert das öffentliche Interesse vollumfänglich und leistet im vorliegenden Fall sogar kostenlose Werbeunterstützung.	Diese Aussage ist für die in Rede stehende Bauleitplanung nicht korrekt. Die deichschutzrechtlichen Aspekte werden von der Stadt auf der Grundlage der Ausnahmegenehmigung des Landkreis Friesland berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
60	Fortsetzung Regina Ehmler	Das Vorgehen der Stadt ist ein Vertrauensbruch gegenüber den Bürgern. Vielmehr wäre es die Pflicht der Verwaltung, spätestens jetzt eine gründliche Abwägung der schützenswerten Interessen der Allgemeinheit gegenüber den einseitigen Profitinteressen eines Investors vorzunehmen und öffentlich vorzustellen. Solange das nicht passiert, fordere ich, diesen, einseitig zu Lasten des Ortes angelegten Bebauungsplan zurückzuziehen.	Der Anregung wird durch die Vorlage einer umfänglichen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gefolgt. Das ist eine erforderliche Vorgehensweise und entspricht dem gesetzlichen Beteiligungsverfahren des BauGB. Die Stadt muss dabei ergebnisoffen abwägen, was bedeutet die betroffenen Belange gegeneinander und untereinander gerecht zu werten.
		An dieser Stelle rügen wir die Vorgehensweise der Verwaltung und beharren nunmehr auf Umsetzung und Berücksichtigung der Bedenken der zahlreichen Bürger.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die vorgemachten Aussagen zurückgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
61	Annemarie Laux Kuckucksweg 15 26316 Varel 25.05.2015	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Dangaster Bauleitplanung. Für die touristische Entwicklung in Dangast sollte der Begriff der Nachhaltigkeit gelten. Sie sollte nicht kurzfristigen ökonomischen Interessen unterworfen werden. Die Folgen der geplanten Bebauung wären unumkehrbar. Dangast hat noch die Chance, sich aus der Masse an Angeboten positiv herauszuheben und damit auch in Zukunft zu bestehen. Negativbeispiele für touristische Fehlentwicklungen gibt es an Nord-und Ostsee in Hülle und Fülle.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als „Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.
		Jeder weiß, dass in Deutschland täglich eine freie Fläche in der Größe von 16 Fußballfeldern der Versiegelung durch Bebauung anheimfällt. In Varel hat dieser Trend besonders angesichts der demographischen Prognosen schon fast groteske Züge angenommen, wenn man sich die Vielzahl der Bauprojekte der letzten Jahre vor Augen führt. Jedes freie Fleckchen wird zugepflastert. Bäume verschwinden und somit der innerörtliche Lebensraum der Tiere. Gerade deshalb gewinnt eine Fläche wie die des Dangaster Kurparks an besonderer Bedeutung.	Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde. Gemäß der Stellungnahme der IHK wird die Errichtung von qualitätsvollen Ferienwohnungen begrüßt, um eine insgesamte Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes in Dangast zu erreichen. Ergänzend wird eine Zertifizierung angestrebt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
61	Fortsetzung Annemarie Laux	Bezogen auf das Dorf ist er die einzig verbliebene Ruhezone, in der ich mich unbeschwert entspannen kann. Die Vareler Alternativen wären das Webereigelände und der Vareler Wald. Beide Optionen leiden unter starker Belastung durch immer weiter ansteigenden Verkehrslärm. Bei der geplanten Bebauung geht überflüssigerweise Erholungs- und Freizeitgelände zur individuellen Nutzung für alle verloren. Die Lebenswelt von Kindern ist heute durch die Reize virtueller Welten geprägt, für eine gesunde Entwicklung benötigen sie aber auch körpernahe Erfahrungen in der Natur und Umwelt. Erwachsene Berufstätige sind heute mehr und mehr durch Stress am Arbeitsplatz belastet und benötigen zur Erholung die Ruhe der Natur.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant. Weiterhin verfügt die Stadt Varel über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umland, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensation). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Ein zubetoniertes Umfeld mit Eigentumswohnungen und sterilen, pflegeleichten Alibi-Restgrünflächen wird diesen Bedürfnissen nicht gerecht. Derartige Strukturen kennen die Feriengäste von zu Hause zur Genüge und suchen an ihrem Urlaubsort die dörfliche Idylle, die Dangast bislang noch zu bieten hat. Die geplanten Bauten dienen nur einer kleinen Gruppe finanzstarker Geldgeber als Kapitalanlage in Zeiten niedriger Zinsen und nimmt -falls verwirklicht - dem Ort seinen restlichen dörflichen Charakter.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
61	Fortsetzung Annemarie Laux	Weiteres Tourismuswachstum in Dangast beraubt den Ort der natürlichen Grundlagen, auf denen seine Attraktivität für viele Gäste aus nah und fern derzeit noch beruht. Ich bin erbost darüber, dass der Stadt Varel die Interessen einiger finanzstarker Immobilienkäufer wichtiger sind, als mein Wohl als Bürgerin dieser Stadt und das der zahlreichen Gegner der städtischen Pläne. Ihr völliges Ignorieren dieser vielfach geäußerten Bedenken führen bei mir und vielen meiner Freunde und Bekannten zu totaler Politikverdrossenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus eigener schmerzlicher Erfahrung in Verbindung mit der Erschließung eines Baugebietes in meiner Vareler Nachbarschaft weiß ich außerdem, was auf die Anlieger zukommt, wenn die städtischen Pläne verwirklicht werden.	Die Belastungen durch Baulärm sind zeitlich begrenzt und unterliegen den gesetzlichen Vorgaben und der Kontrolle durch den Landkreis Friesland. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr.
		Der Dangaster Kurpark ist für mich eine unverzichtbare Grünfläche, die ich selbst nutze. Urlauber schätzen die umfangreichen Grünflächen, die für Spiel und Sport (z.B. Versteckspiele, Seilspringen, Laufspiele, Fußball und andere Ballspiele) genutzt werden können. Ausreichend Platz dafür ist in keinem anderen öffentlichen Bereich in Dangast vorhanden. Der Kurpark ist damit im Vergleich zu anderen Orten mit ähnlichen Anlagen fast eine rühmliche Ausnahme, da er nicht nur begangen, sondern auch bespielt werden darf. Der Bereich hat zudem gute natürliche Begrenzungen ohne PKW-Verkehr, so dass auch kleinere Kinder gefahrlos spielen können. Nicht nur der Strand- und Wattbereich, sondern auch dieses mehr windgeschützte Areal mit seinem milderen Kleinklima ist für die Parkbesucher von erheblicher Bedeutung. Mein Herz schlägt GRÜN!	Der Kurpark mit seinem Gehölzbestand ist eine innenliegende Grünfläche, für die die Stadt Varel für den Eigenbetrieb eine grundsätzlich neue konzeptionelle Entwicklung vorgesehen hat. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
62	Klaus Köwing Gorch-Fock-Str. 9 26316 Varel 26.05.2015	Einspruch gegen die Bebauung der Dangaster Kuranlage Deichhörn und des Kurparks Der Verkauf der Dangaster Kuranlage Deichhörn und die Freigabe des Geländes zur Bebauung stellt die Grablegung Dangasts als Kurort dar. Das Gelände des Kurparks mit seinem eigenen Kleinklima bietet bislang eine Rückzugsmöglichkeit für die Gäste vom Tourismusbetrieb.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Gast muss sich nach erfolgter Bebauung, wenn also die bisherige Rückzugsmöglichkeit in den ruhigen Kurparkbereich nicht mehr gegeben sein wird, den mit Glyphosat (Roundup) behandelten Maisäckern in der näheren und weiteren Umgebung stellen. Maisanbau als landschaftsprägendes Element innerhalb eines Touristenortes wie Dangast, in dem der Mensch Natur erleben und sich in ihr wiederfinden will, stellt ein gestalterisches Armutszeugnis dar. Maisanbau mit massivem Herbizideinsatz passt nicht zum Konzept eines nachhaltigen Tourismus. Ein touristisches Leitbild zu schaffen hat der Rat nicht gewollt. Hätte man beispielsweise den unkonventionellen Iko Chmielewski mit der Leitung des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast beauftragt, so hätte sich selbst bei Deckelung des Defizits ein belastbares Konzept eingestellt.	Die nebenstehenden Aussagen zur Landbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		Die Mehrheit des Rates unter Führung des Bürgermeisters hat Dangast und auch Varel mit dem Verkauf von Deichhörn und Kurpark einen Bärendienst erwiesen. Bei der gegenwärtig herrschenden Geldpolitik werden die Altschulden der Stadt täglich unbedeutender (wachsende Geldmenge). Deichhörn mit der Sole und der Kurpark hingegen blieben als Ressource für nachhaltigen Tourismus wertstabil. Enttäuscht bin ich auch darüber, dass man die Mutter-Kind-Klinik zum Bau von Ferienwohnungen genötigt hat, statt sie zu animieren, den Kurgästen die Sole als zentrales Element des örtlichen Gesundheitstourismus anzubieten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
62	Fortsetzung Klaus Köwing	Fadenscheinig war außerdem die Behauptung, die bauliche Substanz von Deichhörn sei marode. Dieses Argument diente lediglich dazu, den Verkaufspreis für die Immobilie weiter zu drücken, um dem Investor entgegenzukommen. In der Immobilienbranche gelten Bauten wie Deichhörn ohnehin noch als Neubauten. Die Bewertung der Kuranlage als abrisswürdig war also rein politisch motiviert. Dies belegt das städtische Engagement für eine vergleichsweise alte, unattraktive, durch Vandalismus schwerbeschädigte, in Randlage befindliche, von Altlasten betroffene Kasernenanlagen, bei der man seitens der Stadt von einem Kauf mit möglicher anschließender, kostenträchtiger Sanierung keinesfalls zurückschreckt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
63	Finja Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast 26.05.2015	Ich bin Bewohner des Hauses Kukshörner Weg 5 und bin in Dangast aufgewachsen, wodurch ich mich mit dem Ort sehr verbunden fühle. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben ausgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		1. Dangast ist nur durch eine einzige Straße zu erreichen, dadurch kommt es gerade am Wochenende zu Kilometer langen Staus. Welche Lösungsansätze verfolgen Sie, wenn sich der Verkehr durch die Bebauung noch verdichtet? Hinzu kommt, dass die Parkmöglichkeiten in Dangast begrenzt sind, gerade am Wochenende herrscht ein heilloses Durcheinander, da nicht genügend Parkplätze vorhanden sind. Wie wollen Sie dieses Problem lösen?	Die Auswertung der Verkehrsuntersuchung hau aufgezeigt, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.
		2. Ich habe vor einigen Monaten Neuseeland besucht und dort sanften Tourismus erlebt. Die Bebauungen passten zum Dorfcharakter und die Natur stand immer im Mittelpunkt. Nirgendswo konnte man Bettenburgen oder ähnliches finden. Ich will nicht sagen, dass man Neuseeland mit Dangast vergleichen kann, aber hier befindet sich das Wattenmeer und dieses zieht jährlich Familien aus ganz Deutschland nach Dangast. Damit man das Wattenmeer erleben kann, muss man an den Strand gehen. Der Dangaster Strand ist bereits jetzt an Sommertagen überfüllt, sodass man sich höchstens noch einen „Stehplatz" sichern kann.	Das Nordseebad Dangast in der Stadt Varel ist einer der Schwerpunktorte für den Fremdenverkehr an der ostfriesisch-friesischen Küste. Die aktuell ca. 550.000 Übernachtungen (Stand 2013) unterstreichen die hohe touristische Bedeutung. Neben den beiden großen Campingplätzen werden die Übernachtungsangebote durch Privatvermieter sichergestellt, die in überwiegend kleinen Einheiten Quartiere anbieten. Defizite ergeben sich teilweise in der Modernität und in der Breite des Angebotes. Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel die ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.
		3. Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird zu nehmen, was mit einer erhöhten Lärmbelastung für die Anwohner einhergeht.	Die Zunahme des fußläufigen Benutzungsfrequenz wird erwartungsgemäß zunehmen, was aber nicht mit einer wesentlich höheren Lärmbelästigung verbunden sein wird, zumal es sich um eine öffentlich zugänglichen Weg handelt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
63	Fortsetzung Finja Lübben	4. Im Sommer sitze ich gerne im Garten und genieße meine Ruhe und Privatsphäre. Durch die dreistöckige Bebauung würde mir mein letztes bisschen Privatsphäre genommen werden, da der Blick aus den oberen Etagen direkt auf unseren Garten gerichtet wäre.	Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		5. In meiner Kindheit haben wir oft in der Sandkuhle Fußball gespielt oder sind im Winter den „Hang" mit dem Schlitten runtergefahren. Welche Grünflächen bleiben Dangast dann noch?	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant. Weiterhin verfügt die Stadt Varel über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umland, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.
		6. Der Kursaal in der Kuranlange bietet Platz für Veranstaltungen mit über hundert Leuten. Gerade die Auftritte des Shanty Chors Varel füllen den Kursaal und ziehen gerade ältere Besucher an. Wo sollen solche Auftritte in Zukunft stattfinden? Außerdem ist die Existenz eines Kursaals für das Prädikat „Nordseebad" von Bedeutung.	Der Hinweis wird im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der Kursaal hat gemäß seiner Genehmigungslage Bestandsschutz und kann entsprechend weiter betrieben werden, auch wenn gewisse Einschränkungen hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Das Foyer des Weltnaturerbeportals bietet Potenzial für die Durchführung von Veranstaltungen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
63	Fortsetzung Finja Lübben	7. Durch die Bebauung der Grünflächen würde der dörfliche Charakter Dangast zerstört werden.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft, ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist und gehen muss. Städtebauliche Veränderungen unterliegen immer dem jeweiligen Zeitgeist und spiegeln auch immer die jeweiligen Planungsansätze des Jahrzehnts wieder. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
64	Konstanze Radziwill Sielstr. 3 26316 Varel-Dangast 27.05.2015	Ich bin Eigentümerin des Wohnhauses und Künstlerhauses Franz Radziwill in der Sielstraße Nr. 3 in Dangast. Dort bin ich geboren und aufgewachsen, habe aber als Autorin und Filmemacherin seit über dreißig Jahren meinen ersten Wohnsitz in Bremen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Doch behielt ich das Dangaster Haus immer als zweiten Wohnsitz bei. Zudem übe ich in Dangast als Mitbegründerin der Franz Radziwill Gesellschaft und deren zweite Vorsitzende seit dem Tod meines Vaters, des Malers Franz Radziwill (1983), eine umfangreiche ehrenamtliche Tätigkeit ans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus diesem Grund war mein Heimatort in den letzten drei Jahren wieder mein Lebensmittelpunkt. Ein weiterer Grund ist die Bürgerinitiative gegen die umfassenden Umgestaltungspläne des Dorfes, gegen die ich mich aus persönlicher Betroffenheit und Sorge um den Künstlerort Dangast wende.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Als ältestes Nordseebad an der deutschen Festlandsküste ist Dangast seit über zweihundert Jahren nicht nur ein Fischer- und Bauernort, sondern immer auch ein Kurort gewesen. Seit über hundert Jahren gilt das Dorf darüber hinaus als Künstlerort von inzwischen internationaler Berühmtheit. Meine Einwände gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich hauptsächlich auf die Gefährdung dieses Künstlerortes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dabei plädiere ich einmal mehr für die Entwicklungsperspektive eines nachhaltigen „sanften Tourismus", bei dem Kunst und Natur ein unzertrennliches, höchst attraktives Bündnis eingehen. Im Gegensatz dazu verlöre der Künstlerort Dangast, in dem Weltkunst entstand, durch die Realisierung der überdimensionierten Bauvorhaben und dem daraus resultierenden Zuwachs an Verkehr endgültig seine Beschaulichkeit und sein unverwechselbares Gesicht. Die ausliegenden Pläne sind aus meiner Sicht für den Künstlerort die falsche Weichenstellung, wie ich im Folgenden begründe:	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
64	Fortsetzung Radziwill	Auch wenn es derzeit „nur" um einen ersten Bauabschnitt geht - der allerdings bereits einen irreparablen Eingriff in die Landschaft darstellt - muss die in aufeinanderfolgende Abschnitte aufgeteilte Planung in ihrer Gesamtheit beurteilt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich bereits auf die gesamte Fläche. Durch die „Verbauung" letzter zusammenhängender Freiflächen (und Ruhezonen!) des Dorfes, die noch bis ans Wasser reichen, Würde das Orts- und Landschaftsbild unwiederbringlich zerstört.	Eine Gesamtbetrachtung des Gesamtvorhabens erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans. Hierbei werden auch die Auswirkungen im Landschafts- bzw. Ortsbild thematisiert.
		„Die Gegend ist großartig, man muss das alles unbedingt malen!" schrieb Karl Schmidt-Rottluff 1907, nachdem er Dangast entdeckt hatte, an Erich Hecke!. Für beide Maler (und nicht nur für sie!) wurde der Ort zu einer wichtigen Station auf der Suche nach einer neuen, modernen Kunst, die einem freien Lebensgefühl entsprach: Die erlebte Natur verwandelten sie in ausdrucksstarke Visionen. Dass Schmidt-Rottluff seine malerische Liebeserklärung angesichts der geplanten Neubauten wiederholen würde, ist kaum vors teilbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Es war der dörfliche Charakter mit seinen regional typischen Häusern, erweitert um die Bauten der Grafen Bentinck, der Künstler und Künstlerinnen anzog. Die einzigartige Natur der Wattenmeerregion am Jadebusen mit dem für Dangast typischen Geestrücken begeisterte sie. Die Motive, die sie in dieser Verbindung von Natur und Kultur zu ihren Werken inspirierten, würden durch die Flächen deckende dreistöckige Bebauung ihrer natürlichen Umgebung endgültig beraubt. Der freie Blick über Land und Meer wäre noch weiter verstellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Die Blickrichtung der Gebäude nach Norden mit direktem Meerblick wird durch von Osten mögliche heranrückende Baukörper nicht eingeschränkt. Der erforderliche Mindestabstand zur Sicherung der Licht- und Sichtverhältnisse ist auch bei den seitlichen Öffnungen sichergestellt. Eine Sichtverbindung zum Strand ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang des Kukshörner Weges und aufgrund des Deiches bereits heute eingeschränkt, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Wohnqualitäten eintritt. Eine Wertminderung für die Eigentums- und Mietobjekte ist daher nicht festzustellen oder zu erwarten. Die direkte Seesicht ist innerhalb des Parks insbesondere im südlichen Bereich aufgrund der Tiefenlage heute nicht gegeben.
		Zu befürchten ist, dass zahllose Menschen, die bis jetzt der Kunst und Natur wegen nach Dangast kamen, dem nicht mehr wiederzuerkennenden Ort enttäuscht den Rücken kehren. Entsprechende Äußerungen, Unverständnis und Entsetzen über die geplante Entwicklung sind schon jetzt bei kunstinteressierten Besuchern die Regel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
64	Fortsetzung Radziwill	Der Künstlerort lebt nicht allein von Straßennamen, aktuellen Aussteilungen, Kursangeboten oder künstlerischen Aktionen - so sehr solche Initiativen zu begrüßen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt den ortsansässigen Personen und Interessierten das Thema Kunst in Dangast bereitzustellen. Gemäß der Vorhabenbeschreibung soll genau dieser Themenbereich innerhalb des Freiraumes bedacht werden.
		Der Künstlerort Dangast lebte bis jetzt vom Weltruhm der Brücke Maler (z.B. Karl Schmidt-Rottluff, Erich Hecke], Max Pechstein), des Magischen Realismus (z.B. Franz Radziwill) und der Künstler der Akademie Oldenburg (z.B. die Beuys-Schüler Anatol Herzfeld, Blinki Palermo, Eckard Grenzer und Buthjatha). Ortsansässige Malerinnnen und Maler wie Trude Rosner und Willy Hinck runden das Bild ab. (Detaillierte Informationen zu einzelnen Vertretern sind im Radziwill Haus erhältlich. Einen ersten Überblick liefern die Tafeln des Dangaster Kunstpfades.)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Bei aller Unterschiedlichkeit dieser drei aufeinanderfolgenden Strömungen der „Moderne" waren die Künstler und Künstlerinnen sämtlich fasziniert von dem Gesamteindruck des auf einer Halbinsel gelegenen Dorfes. Ein Künstlerort zeichnet sich dadurch aus, die Atmosphäre zu vermitteln, in der Kunstwerke entstanden sind und weiter entstehen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Dass Dangast in eine linke Hälfte (unverwechselbar, traditionsbewusst, künstlerisch wertvoll) und in eine rechte Hälfte (neu, kommerzorientiert, dem Massentourismus überlassen) aufzuteilen wäre, ist abwegig. Verkehr, Lärm und Gestank breiten sich wie eine Lawine über das ganze Dorf aus. Stattdessen braucht Dangast ein stimmiges Profil als Leitbild. So bliebe der Ort für wachsende touristische Zielgruppen attraktiv, die Inspiration und Erholung suchen durch das authentische Erlebnis von Kunst und Natur. Dieses Erlebnis ist durch die Pläne mehr als gefährdet, eine entsprechende Werbung droht, zum „Etikettenschwindel" zu werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Eine städtebauliche Teilung des Ortes ist weder geplant noch vollzogen. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		Aufgrund der Meisterwerke, die Künstler in Dangast schufen, und die heute in den Museen dieser Welt hängen, wurde der Ort in die erste Kategorie der Künstlerorte bei EuroArt aufgenommen. Das Netzwerk EuroArt pflegt das Erbe historischer Künstlerkolonien, darüber hinaus befasst sich EuroArt mit der Entwicklung einer zeitgemäßen Form des Kulturtourismus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
64	Fortsetzung Radziwill	Von unseren holländischen, französischen und skandinavischen Nachbarn kann man lernen, wie Künstlerorte in Verbindung mit ihrer jeweils besonderen Natursicht touristisch behutsam „vermarkten" lassen: Barbizon in Frankreich, Bergen in Holland, Skagen in Dänemark, sind nur drei herausragende Beispiele. Aber auch in der Nähe sind Anregungen zu finden, z.B. in Fischerhude und Worpswede oder in Ahrenshoop an der Ostsee, deren Künstlergenerationen mit den Dangastern gut bekannt waren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.
		Die Einrichtung des hiesigen Kunstpfades ist ein Schritt in die richtige Richtung. Er zeigt Dangaster Meisterwerke in ihrer natürlichen Umgebung. Die große Publikumsresonanz beweist, welche Anziehungskraft Kunst heute besitzt. (Die Schlangen vor den Museen sprechen ihre eigene Sprache!) Eine Kunsthalle („KunsTraum") für Gegenwartskunst und ein Dangaster Kunstpreis sind diesbezüglich weiterführende Ideen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Demgegenüber würden die geplanten Großbauten alle bisherigen Maßstäbe sprengen und den Charakter des Künstlerortes Dangast bis zur Unkenntlichkeit verändern, ja zerstören. Das Gesicht des Dorfes würde vollends nivelliert. Die phantastische Chance, stattdessen seine natürlichen und künstlerischen Alleinstellungsmerkmale zu nutzen und im Einklang mit der noch unbebauten Natur ein überzeugendes Konzept des Kulturtourismus zu entwickeln, wäre vertan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Varel verfolgt ein anderes Entwicklungskonzept für den Ort Dangast, als es die Einwenderin vorschlägt.
		Die oben gemachten Ausführungen liefern aus meiner Sicht ausreichend Argumente, die vorliegenden Pläne, die dem einseitigen wirtschaftlichen Interesse von Investoren dienen, zurückzuziehen. Darum lege ich im Interesse der Kunst und Natur gegen die vorliegenden Bauleitpläne Einspruch ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
65	P.-H. und M.-Th. Fischer Im Schmalen Bruch 10a 42369 Wuppertal 25.05.2015	Wir sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in Dangast in der Danksteder Straße. Die Aufstellung der o. a. Bauleitplanung beeinträchtigt unsere schutzwürdigen Interessen, weil Struktur und Charakter des gesamten Ortes negativ verändert werden. Aus diesem Grund mache ich gegen den Bebauungsplan sowie die Änderungen des Flächennutzungsplans folgende Einwände geltend:	
		- Es ist bisher nicht ausreichend geklärt, welche Auswirkungen die Planung auf den Charakter des Dorfes hat insbesondere bezüglich der Touristenströme, des Verkehrsaufkommen und der Lärmbelästigung.	Die Ermittlung möglicher Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich immer bezogen auf das Gesamtvorhaben der geplanten 6,5 ha Vorhabenfläche ermittelt und anschließend auf die einzelnen zu erwartenden Realisierungsabschnitte gezoomt. Das betrifft die Themenbereiche Verkehr, Lärmimmissionen und Schattenwurf als auch die Belange von Natur und Landschaft. So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden und einer Abwägung zugänglich.
		- Der Charakter des Ortes muss in der heutigen Form erhalten bleiben, denn gerade dies ist der Grund für die heutigen Besucher. Schon heute ist das Verkehrsaufkommen an manchen Tagen derart, dass sich lange Autoschlangen bilden, sich die Luft deutlich verschlechtert und Massen von Touristen sich förmlich durch den Ort „schieben".	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		- Schon gar nicht ist eine dreigeschossige Bebauung mit dem Bild Dangasts vereinbar. Eine solche Bebauung gibt es bisher in Dangast nicht, sie ist mit dem Gesamtbild auch nicht vereinbar. - Im Übrigen ist auch eine derart dichte Bebauung nirgendwo vorhanden und sollte ebenfalls aus den vorgenannten Gründen unterbunden werden.	Die städtebaulichen Dichtewerte wurden auf Grundlage des politisch beratenen Eckwertepapiers umgesetzt. Hierin wurde eine Gebäudehöhe von 11 m bei einer maximalen Dreigeschossigkeit formuliert. Diese Vorgaben sind mit der Planung umgesetzt worden

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
65	Fortsetzung P.-H. und M.-Th. Fischer	- Letztlich werden durch die vorgesehene Bebauung notwendige Erholungs-, Freizelt- und Verweilflächen vernichtet, was in Anbetracht der Feriengäste nicht akzeptabel ist.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert.
		- Auch wird das jetzige Wegenetz z. T. zerstört, bestimmte Bereiche wären nur unter Schwierigkeiten zu erreichen.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die Planbegründung sowie Vorhabenbeschreibung zurückgewiesen.
		Wir möchten Sie bitten, obigen Brief an die im Rat vertretenen Fraktionen in Kopie weiter zu geben.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
66	Sigrid Menke Dauenserstr. 11 g 26316 Varel 26.05.2015	**1. Die bisherigen Einwendungen der Bürger in obiger Sache sind bisher weder beantwortet noch berücksichtigt!!!** In den Abwägungen der Stadt zum Bebauungsplanentwurf wird immer nur pauschal darauf verwiesen, dass die zahlreichen, gegen die Bebauung der „Kuranlage" und der „Sandkuhle" gerichteten Einwände „zur Kenntnis genommen wurden"; sie werden aber nicht umgesetzt. Ein Grund für die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung wird nicht angegeben. Dies zeigt auf Seiten der Verwaltung eine gewisse Überheblichkeit, der zu einem Vertrauensbruch führt.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die erfolgte Abwägung zum frühzeitigen Planverfahren zurückgewiesen. Der Hinweis „wird zur Kenntnis genommen" ist auch so zu verstehen. Im Zuge der Bauleitplanung sind alle Eingaben sachlich und fachlich zu werten, zu bewerten und gegeneinander und untereinander abzuwägen, § 1 (7) BauGB. 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. Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die **grundsätzliche** Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen.
		Es kann nicht sein, dass die zahlreichen Bedenken und Einsprüche der Bürger mit dem Hinweis auf „Kenntnisnahme" vom Tisch gefegt werden, ohne sich vielleicht doch noch einmal grundsätzlich Gedanken hierzu zu machen oder gar die Planung in Frage zu stellen. Wozu haben wir Bürger das Recht zu Einwendungen und schreiben wir diese? - Auf die Fragen in den Bürgerfragestunden gab es keine Antworten. Die für die Zukunft des Ortes äußerst relevanten Entscheidungen, wie z.B. zur Aufgabe und Verzicht auf kassenübliche ambulante Badekuren, auf das Sole-Bewegungsbecken, auf den Badearzt, auf das Hochprädikat „Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb" u.a.m. wurden unter Ausschluss der Öffentlichkeit getroffen. Viele Funktionen der bisherigen Kuranlage werden vom WNP nicht ersetzt.	Die hierzu erforderliche Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt über die Vorlage von Fachgutachten und der offen geführten Diskussion über die Inhalte mit den betroffenen und interessierten Bürgern. Dieses ist seitens der Stadt immer erfolgt; alle Gutachten und Planbegründungen sowie Zeichnungen haben im Internet zum Download zur Verfügung gestanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. beregelt werden können (z.B. städtebauliche Dichtewerte, Kompensationsfragen, Festsetzungsinhalte). Die Ansiedlung möglicher Kurärzte, gastronomischer Betriebe oder sie Ausgestaltung eines Kurbetriebes gehören nicht dazu.
		An dieser Stelle rügen wir die Vorgehensweise der Verwaltung und beharren nunmehr auf der Umsetzung und Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken zahlreicher Bürger, und bis dahin die Planungen zurückzufahren.	Die nebenstehende Rüge wird unter Darlegung der o.g. Ausführungen zurückgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
66	Fortsetzung Sigrid Menke	**2. Die Planungsvorhaben verstoßen gegen § 1 BauGB !!!** Nach § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden dann Bauplanungen aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Das Planerfordernis wird seitens der Stadt Varel der Art gesehen, dass mit der Neuplanung der Kuranlage eine verbesserte Angebotssituation für Feriengäste geschaffen werden kann. Neben den beiden großen Campingplätzen werden die Übernachtungsangebote durch Privatvermieter sichergestellt, die in überwiegend kleinen Einheiten Quartiere anbieten. Defizite ergeben sich teilweise in der Modernität und in der Breite des Angebotes. Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel die ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Dieses Konzept wurde zeitlich gesehen nach der Dorferneuerung verabschiedet und ersetzt insofern den Dorferneuerungsplan in diesem Bereich.
		Für die Beurteilung dieser Erforderlichkeit ist es u.a. unumgänglich, in den eingeleiteten Planungsvorhaben auch und vor allem den (Flächen-)Bedarf darzustellen und zu begründen. **Und genau das ist bisher unterblieben, infolge sich dieser Einspruch gegen das Versäumnis der Verwaltung richtet und fordert, die für die Kuranlage sowie Sandkuhle vorliegenden Planentwürfe zurückzuziehen.**	Der Hinweis wird unter Verweis auf die gemachten Erläuterungen zu den Planzielen zurückgewiesen.
		3. Es gibt keinen für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bedarf!!! Die im Bebauungsplan zur Bebauung von (a) Ferienwohnungen, Ferienapartments und (b) Wohnungen ausgewiesene Fläche ist gemessen am tatsächlichen Bedarf deutlich zu groß. Der Bedarf für eine derart große Ausweisung von Bauland ist von der Verwaltung nicht einmal in den Anfängen und sicher wohlweislich **nicht untersucht worden.** Daher liegen dem Bebauungsplan absolut utopische Annahmen zu Grunde, die zu Fehlentwicklungen zu Lasten der Bürger führen. Die offiziellen Zahlen zum Tourismus an der Nordseeküste weisen gem. TVN Tourismus Verband Niedersachsen belegen, dass	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Insofern entspricht eine weitere Verdichtung in Dangast für touristische Zwecke und Wohnungen den raumordnerischen Vorgaben. Tourismus funktioniert nur mit aktuellen Preis- Leistungsgerechten Angeboten. Es ist eine Aufgabe des touristischen Eigenbetriebes der Stadt Varel 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. Die Klassifizierung wird seitens der Industrie- und Handelskammer ausdrücklich begrüßt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
66	Fortsetzung Sigrid Menke	> In den letzten Jahren die **Übernachtungszahlen** an der Nordseeküste um ca. 1 % steigen > Die jährliche **Auslastung der Gästebetten** zwischen 30 und 34 % liegt.	
		Auch Dangast liegt dabei absolut im Branchentrend, und die Vermieter von Ferienwohnungen beklagen die hohen Vakanzen außerhalb der unmittelbaren Sommermonate. Dangast verfügt derzeit über ca. 2.300 Betten, die nur zu einem Drittel ausgelastet sind.	Für die neuen Quartiere sind neben den herkömmlichen Vermarktungswegen, an denen alle Vermieter partizipieren (Tourist Info, Dangast Gastgeberverzeichnis, www.dangast.de zusätzliche Direktbuchungskanale und auch eine Vermarktung über Reisebüros avisiert. Diese Vermarktungsschienen werden bisher nicht oder nur im geringsten Maße im Nordseebad Dangast genutzt. Damit wird ein ständig wachsender Buchungsmarkt nicht bedient.
		Gegen alle Vernunft und gegen die Erfahrungen der Branche ermuntert der Bebauungsplan zur Schaffung von 700 - 900 neue Betten vor, was einer Steigerung von rd. 35 % entspricht Die Zahl der Übernachtungen beträgt rd. 500.000 pro Jahr. Der Bebauungsplan stimuliert eine Steigerung von 180.000 Übernachtungen, was einer Steigerung um 36 % entspricht.	Die Gästeströme, die über diesen Vertrieb das Nordseebad Dangast erreichen, haben Angebote aus Dangast bisher auf ihren Nachfragplattformen nicht vorgefunden. Aus diesem Grund erwartet der Kurbetrieb durch den zusätzlichen Vertrieb neue Gästepotentiale, die bisher nicht erreicht wurden und damit keinen Wettbewerb für den Bestand darstellen.
		Eine Utopie sondergleichen, die „nach hinten" losgeht; d.h. zu Lasten der Allgemeinheit, wie die aktuellen Entwicklungen an einigen Orten von Niedersachsen belegen. Die immer wieder zur Rechtfertigung der Planung dieser neuen Wohneinheiten angeführte Nachfrage gibt es nicht - im Gegenteil. Durch die aktuellen Zahlen, die einen Stillstand auf hohem Niveau schon als Erfolg werten, ist die Argumentation für die im Plan ausgewiesenen Bauprojekte zusammengebrochen. Ungehemmt die weiteren Neubaugebiete auszuweisen ist nach aktuellen Erkenntnissen in keiner Weise zielführend, ganz zu schweigen von einer sozialen, wirtschaftlichen oder gar ökologischen Bedrohung öffentlicher Ressourcen. Die geplanten Bauvorhaben fördern zudem (1) den Massentourismus im Sommer, (2) leere Geisterquartiere außerhalb der Ferienzeiten, (3) die „toten Zonen" sowie (4) die sattsam bekannten und bedrohlichen „Rollo-Siedlungen".	Das Verkaufsangebot des Eigenbetriebs der Kurverwaltung hat im Wesentlichen eine touristische Prägung und Entwicklung des Gebietes gesetzt. Das vorliegende Planvorhaben wurde gemäß der politischen Beschlusslage hinsichtlich eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnen erweitert. Die Entwicklung in überwiegend touristisch geprägten Gebieten führt dazu, dass der zur Erhaltung des prägenden Gebietscharakters vorwiegende Anteil an Dauerwohnen nur noch in sehr geringen Anteilen vorhanden ist. Als mögliche negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude und eine insgesamt nicht einladende Situation für das Ortsbild und die örtliche Infrastruktur zu nennen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
66	Fortsetzung Sigrid Menke	**Solange also die Ergebnisse einer methodisch einwandfreien Bedarfsanalyse nicht vorliegen, ist die Planung nicht weiter zu betreiben;** dies ist sonst die sinnlose Verschwendung von Steuergeldern in Verbindung mit dem Herbeiführen von bisher in keinster Weise untersuchten Risiken zu Lasten der Bevölkerung sowie der orts- und umweltverträglichen Entwicklung von Dangast.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die öffentlich zugänglichen Gutachten und Pläne zurückgewiesen. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen. Alle planungsrelevanten Belange wurden berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
67	Fritz Ahlrichs Achterweg 18 26340 Zetel 20.05.2015	Wie der Tagespresse zu entnehmen war, hat die Mutter-Kind-Klinik Dangast von der Stadt Varel Baugelände für die Errichtung weiterer Gebäude erworben. Der an- und abfließende Verkehr der Bewohner dieser Häuser soll nicht über eigenes Gelände erfolgen, sondern auch über eine Stichstraße, die vor dem Haus Dauenser Str. 44 (bestehend aus sechs FeWo) vorbeiführt, erfolgen.	Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf ein weiteres Planverfahren der Stadt Varel (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214) und ist nicht innerhalb des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A zu beraten.
		Mit dieser Maßnahme bin ich, als Eigentümer einer dieser FeWo, nicht einverstanden und lege hiermit Widerspruch ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es ist für die Anwohner der Klinik unzumutbar und nicht hinnehmbar, den Verkehrslärm 24 Stunden am Tag zu dulden, obwohl Klinikeigenes Potenzial für derartige Zwecke vorhanden ist. Hinzu kommt noch eine Wertminderung unserer FeWo.	Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf ein weiteres Planverfahren der Stadt Varel (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214) und ist nicht innerhalb des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A zu beraten.
		Die geplanten Häuser passen nicht zu Dangast. Ich möchte Sie dringend bitten, die vorliegenden B-Pläne noch einmal zu überdenken und im Sinne der Dangaster Bürger zu entscheiden.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beschlussfassung prüfen die politischen Gremien der Stadt Varel alle planungserheblichen Belange.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
68	Rainer Komfort Hollwert 29b 26316 Varel 25.05.2015	Ich bin Eigentümer und Bewohner der Eigentumswohnung Nr. 5 in Dangast, Hollwert 29b. Die Aufstellung der o.g. Bauleitplanung beeinträchtigt meine schutzwürdigen Interessen, weil ich die Parksituation in Dangast jetzt schon als absolut katastrophal empfinde. In den Straßen Danksteder Straße, Hollwert und Dauenser Straße, die als verkehrsberuhigt/Spielstraße ausgewiesen sind, werden wir von Parkplatzsuchenden und viel zu schnell fahrenden PKW's derart belästigt, die hin- und herfahren, wenn/weil sie keinen Parkplatz finden. Fußgänger, Hunde und besonders spielende Kinder sind stark gefährdet. Außerdem gibt es viele wilde Parker, die Ihr Auto dort stehen lassen, wo es ihnen gefällt, was ja leider von der Stadt zu wenig kontrolliert wird. Wenn durch den Verkauf der Parkplätz an der Kuranlage demnächst noch mehr Parkplätze wegfallen, ist anzunehmen, dass das zunehmen wird.	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung. 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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
68	Fortsetzung Rainer Komfort	Durch die geplante Bebauung sind weitere Gästeströme in Richtung Dangast zu erwarten. Anwohnern ist es nicht möglich, Samstags Besorgungen in Varel zu machen, oder an Sonn- oder Feiertagen Ausflüge mit dem PKW zu unternehmen, denn für die Rückfahrt nach Dangast ist die einzige Zufahrtstraße derart mit Pkw's verstopft, dass zwei Stunden kalkuliert werden müssen. Mit Spannung erwarte ich ein entsprechendes Verkehrskonzept von der Stadt.	Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
		Nach der Bebauung sind die Fußwege in Ost-West-Richtung derart verbaut, dass es für Fußgänger mit Hunden und Familien mit Kinderwagen schwierig werden dürfte, denn die Verbindung über den Deich dürfte dann mit Fahrrädern blockiert sein.	Die Erschließung des Gesamtvorhabens als auch die Erschließungssituation des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A ist so aufgebaut, dass eine allgemeine Durchgängigkeit für den Fußgänger und die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer bestehen bleibt. Diese Vorgabe seitens der Stadt Varel wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.
		Zum FNP: Dangast macht Werbung mit dem (nicht vorhandenen) Hundestrand im Internet. Viele Gäste kommen mit Hunden deshalb nach Dangast. In Zukunft wird es keine Möglichkeit mehr geben, wo diese Gäste mit den Hunden laufen können. Bisher wird die Sandkuhle genutzt, die Hunde an der langen Leine laufen zu lassen. Wo wird das in Zukunft möglich sein?	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Dangast verfügt über ein ausgedehntes und attraktives Umland in dem auch Spaziergänge mit angeleintem Hund möglich sind.
		Wo ist in Zukunft der Bolzplatz, die Tischtennisplatte und die Minigolfanlage? Schon das neue Kinderspielzimmer in der neuen Kurverwaltung ist ein Scherz im Vergleich zu den früheren Möglichkeiten. Wo sollen die vielen neuen (gewünschten) Gäste sich denn überhaupt aufhalten?	Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden in Dangast wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
68	Fortsetzung Rainer Komfort	Dass ich als Anwohner keinen Arzt mehr in Dangast habe, sondern nach Langendamm fahren muss, damit muss ich ja leider leben. Aber Gäste, die einen KURORT besuchen, können erwarten, dass ein Arzt im Ort ist. Als Kurort sollten aber auch für die gesetzlichen Kassen Badekuren möglich sein. Ich könnte diese Liste noch fortsetzen, doch das sind mir die wichtigsten Anliegen. Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomischen und medizinischen Angebote im Ort ansiedeln werden. Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
69	Ruth Anke Gerdes Hollwert 29 b 26316 Varel 26.05.2015	Stellungnahme/Einspruch gegen - die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 A und - die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes	
		Begründung: Ich bin Eigentümerin der Wohnung Hollwert 29 b in Dangast. Der **Charakter** unseres kleinen **Dorfes Dangast** wird durch den Bau von dreigeschossigen teuren Luxus - Wohnungen zerstört. Sie **passen nicht** zu den vorhandenen Strikturen von Dangast, (Mu-Ki-Klinik). Unser kleines Dangast kann diesen **zusätzlichen Strom an Touristen** nicht aufnehmen, denn Dangast ist über nur über eine **einzige Straße erreichbar.**	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist und gehen muss.
		An den **Wochenenden** und in der **Hauptsaison** kommt es zu den **Stoßzeiten zu dicken Staus** von der Länge bis weit über Dangast hinaus. Über dieses Verkehrsproblem sollte nachgedacht werden.	Diese Sondersituation ist der Stadt Varel bewusst und gutachterlich bewertet worden. Im Ergebnis werden seitens der Stadt Varel derzeit Verbesserungsmöglichkeiten geprüft, um diese Rückstausituation an den Spitzentagen aufzulösen und eine grundsätzliche Verkehrsentspannung zu erreichen
		Die **Besucherquoten** haben ihre **Grenzen erreicht, die Zahlen belegen es, Dangast zählt zu den Orten der niedersächsischen Küste, die einer der höchsten Quoten an Gästeübernachtungen je Einwohner aufweist.** Übertroffen wird dieses **nur** von den **ostfriesischen Inseln. Massentourismus/Bustourismus** sind eher für wesentlich **größere Nordseebäder** geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen.
		Die wundervolle grüne Nord-Südachse und das Biotop sind das letzte Stück Natur direkt in Dangast, dort **gehe ich sehr gerne spazieren, um Ruhe zu tanken,** gerade dann, wenn in der **Hauptsaison sehr viel Betrieb ist.** Da ich **kein Auto besitze, verweile ich** sehr viel in **Dangast**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
69	Fortsetzung Ruth Anke Gerdes	**Wo bleiben Fußballplatz, Tischtennisplatten und die wunderschöne Minigolfanlage???** Wo finden zukünftig die **verschiedenen Veranstaltungen** statt, wie z. B. **Ökonomischer Pfingstgottesdienst, Mittelaltermarkt und Winterzauber??? Ich besuche** diese Veranstaltungen **regelmäßig, denn sie gefallen mir sehr.**	Die erwähnten Freizeiteinrichtungen werden in Dangast wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		Auch vermisse ich den **Badearzt** mit den dazu **gehörigen ambulanten Badekuren,** so viele Gäste haben dieses in Anspruch genommen.	Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende gastronomischen und medizinischen Angebote im Ort ansiedeln werden. Hier sind vor allem die ortsansässigen Unternehmer und Vereine gefragt.
		Mein Mann und ich **leben in Dangast,** eben weil es **klein und überschaubar ist und diesen unvergleichlichen ländlichen Charme versprüht.** Deshalb besuchen **auch die Gäste Dangast. Auf jeden Fall** sollte **mit der Zeit gegangen** werden, aber **Dangast** sollte nicht vom **Massentourismus/Bustourismus überladen werden.**	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Im Hinblick der Qualitätsansprüche des heutigen und des künftigen Publikums wird es als dringend erforderlich angesehen, dass auch im bestehenden Wohnungsbestand Investitionen getätigt werden, um diese Defizite, die auch zu einer „Angst vor einem Wettbewerb“ führen, behoben werden. Das Ziel ist explizit kein Massentourismus.
		Dangast wird von Familien, Natur, Kultur und Kunstliebhabern und Menschen die Ruhe suchen besucht. Ich lege 6 Kopien meiner Stellungnahme bei und bitte höflich darum, mein Schreiben an die Ratsfraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
70	Hanehop GbR Am Neuen Weg 6 31039 Rheden 25.05.2015	Wir sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in Dangast. Hollwert 29. Wir und unsere Gäste die schon Jahrelang nach Dangast kommen, lehnen Ihre o.g. Bauleitplanung total ab, und wollen in Zukunft nicht mehr nach Dangast kommen. Das ist für uns geschäftsschädigend.	Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben
		Seit Jahren sind wir über die Infrastrukturportal verärgert, selbst in den Übergangszeiten wenn wir selbst vor Ort sind, ist an den Wochenenden das Betreten der Straßen und Plätze ein Hindernis-Parkour. Die Orte Dangastermoor und Langendamm fühlen sich total genervt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das generelle Verkehrsproblem in Dangast ist, wie die Gutachten ermittelt haben, nicht durch das Vorhaben ausgelöst und besteht bereits im Bestand an den sogenannten Spitzentagen Zur Ferienzeit oder an den Wochenenden. Die Stadt Varel lässt aktuell einige Verbesserungsmöglichkeiten prüfen, die die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches erhöhen.
		Durch die Aufstellung der o.g. Bauleitplanung wird/der Ort Dangast total verdichtet, es entsteht ein Ghetto-Wohnen wie in einer Großstadt, dafür wählt man nicht Dangast als Urlaubsziel. Wo bleiben die Grünflächen, das Spielhaus, der Minigolfplatz? überhaupt was tun Kinder in der Nebensaison in Dangast?	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		Bei so einem Ministrand mit 2 Campingplätzen ist eine Wohnraumerweiterung mit geplanten 700 Betten das totale nogo. Wie heißt es täglich in den Medien? Wir müssen den Bürger mitnehmen. Warum geht die Stadt Varel nicht auf die Wünsche und Anliegen der Bürger von Dangast ein?	Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen. Die hierzu erforderliche Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt über die Vorlage von Fachgutachten und der offen geführten Diskussion über die Inhalte mit den betroffenen und interessierten Bürgern. Dieses ist seitens der Stadt immer erfolgt; alle Gutachten und Planbegründungen sowie Zeichnungen haben im Internet zum Download zur Verfügung gestanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. beregelt werden können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
70	Fortsetzung Hanehop GbR	Dass die Kuranlage Deichhörn für die Stadt Varel angeblich ein Minus-Geschäft war, lag allein an der Kommunalen Verwaltung. Wäre die Anlage von Anfang an von einem privaten, flexibleren Betreiber geführt worden, hätten wir, und unsere Gäste, die Anlage mehr und öfter genutzt. Wir befürchten Dangast wird ein 2. Tossens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist aber nicht im Zuge der Bauleitplanung zu entscheiden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
71	Dieter und Elke Brendt Johannesweg 10 53937 Schleiden-Olef 26.05.2015	Seit geraumer Zeit sind wir Eigentümer der Eigentumswohnungen in Dangast, Am alten Deich Nr. 2 Wohnungen 2 u. 3 Varel Land Blatt 6583/11 u. Varel Land Blatt 6584/9. Wir sind der Auflistung und Aufstellung obiger Bauleitplanung massiv betroffen, weil die bisherige Ruhe der Erholungsmöglichkeiten vernichtet wird, da fest am Anwesen, durch die Straßenführung, mit akutem Lärm zu rechnen ist. Dies war nur und hauptsächlich der Grund die ruhigen Wohnungen zu kaufen. Da aber mit einem gesundheitsschädlichen Lärm zu rechnen ist, wäre zu berücksichtigen, dass Lärm und Autoabgase gesundheitsschädigende Auswirkungen mit sich führen.	Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastungen wurde ebenfalls gutachterlich unter Maßgabe der zuvor ermittelten Verkehrsdaten die zu erwartenden Verkehrslärmbelastung und durch die Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ausreichend gewürdigt. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben.
		Es darf doch nicht sein das Profit und Geldgier der Investoren ein Interesse haben eine solche einmalige Natur zu vernichten, es bestünden viele dieser Projekte die Möglichkeit am Rand von Dangast zu Erstellen. Der wirtschaftliche Aufschwung wäre auch dann gewährleistet. Die von Herrn Peters geplantes Vorhaben liest inmitten der von Ihm jahrelang vermittelte und verkaufte Wohnungen, nun aber zählt nur Profit, wir hoffen, dass unsere Einwände Gehör finden. Nun ist die Stadt Varel bereit, den gleichen Fehler zu machen, wie vor Jahren an der Nordseeküste, welchen die Verantwortlichen sehr bedauern. Wir hoffen sehr, dass unsere schutzwürdigen Interessen Beachtung und die zahlreichen Einwände Gehör finden. Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen zu verteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensation). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
72	Marin Otto Möörte 22 26316 Varel 26.05.2015	Ich bin Bürger der Stadt Varel, wohne im OT Dangastermoor und bin durch das derzeitige Verkehrsaufkommen in Dangast und in unserem kleinen Dorf sehr stark belastet. Ich verbringe einen großen Teil meiner Freizeit in Dangast um zu entspannen. Mein Hobby ist die Natur-Fotographie. Die Grünanlagen im Bereich der ehemaligen Sandkuhle neben der Kuranlage Deichhörn sind ein idealer Ort sich etwas abseits des lauten Tourismus am Strand und auf der „Promenade" an der Rennweide zu erholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Gegen den o.g. B-Plan bzw. FNP möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben: Seit Jahren ist die Verkehrssituation an „Gut-Wetter-Wochenenden" nur noch mit katastrophal zu bezeichnen. Ein normales Nebeneinander zwischen Fußgängern und dem PKW-Verkehr ist nicht mehr möglich und Konflikte sind vorprogrammiert. Im Monat April gab es in diesem Jahr schon die ersten Wochenenden mit wildem Parken auf Weiden und Grünflächen. Pfingsten wurden sogar Flächen, die für die Tierfuttergewinnung (Mais) genutzt werden zugeparkt.	Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.
		Eine Erweiterung um ca. 300 PKW bzw. 700 Betten bringt neue Probleme und setzt eine Überarbeitung der bestehenden Infrastruktur (Straßen, Wege, Fahrradwege) voraus.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die vorliegende Vorhabenbeschreibung und Erschließungsplanung zurückgewiesen. Alle vorhabenbedingten Ausbauten und Erweiterungen der Verkehrswege werden durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
72	Fortsetzung Marin Otto	Das Gegenteil erfolgt mit der Veräußerung des Geländes und endgültig mit der Aufstellung des B-Plans durch die Streichung von ca. 200 vorh. städtischen Parkplätzen bzw. dem Verkauf dieser Flächen an einen privaten Investor. Die Plätze fehlen schon jetzt für den Kursaal und die bestehende Gastronomie.	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung. 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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.
		Es wird ein FNP im Parallelverfahren für ein sehr großes Gebiet (6 ha) aufgestellt. Der vorhabenbezogene B-Plan 212 A bezieht sich nur auf einen kleinen Teil (12.500 m^2) dieser überplanten Fläche. Es liegt eine Verkehrsuntersuchung für diesen B-Plan sowie eine Abwägung bisheriger Einsprüche vor.	Der Hinweis ist korrekt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
72	Fortsetzung Marin Otto	In dieser Untersuchung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der Möglichkeit von Rückstaus in der Fortführung der K 110 erwähnt. Das Gutachten führt hierzu aus, dass sich die bestehende Situation nicht wesentlich durch den neuen Verkehr verschlechtert und die neuen Verkehre in den bestehenden Verkehrsraum zu integrieren sind.	Der Hinweis gibt das Ergebnis des Gutachtens korrekt wieder.
		Auf Grund der derzeitig schon sehr angespannten Situation kann jede weitere - wenn auch wie Sie es bezeichnen „nicht wesentliche" - Verschlechterung der Situation nicht hingenommen werden und ist mit dem bestehenden Baurecht (s.o.) in keiner Weise zu vereinbaren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft. Unter dieser Maßgabe ist eine störungsfreie Integration der neuen Verkehre zu werten und in die Abwägung einzustellen. Die Bewältigung einer erkannten planerischen Konfliktlage genügt einer ordnungsgemäßen Abwägung.
		Die Teilung der Gesamtfläche des FNP in einzelne Abschnitte zur Erstellung von 5-6 Vorhaben bezogenen B-Plänen erscheint fragwürdig, da sich nach bestehendem Baurecht ein Vorhaben bezogener B-Plan nicht nur auf einen Teil der zu überplanenden Fläche beschränken darf.	Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
72	Fortsetzung Marin Otto	Diese Vorgehensweise kann möglicherweise den Wünschen des Investors entsprechen, jedoch nicht den Ansprüchen der Bewohner und Vermieter. Der einzelne Bürger kann den Gesamtzusammenhang der Planung - wenn es denn überhaupt gibt - erst nach der Veröffentlichung des 5. oder 6. B-Plans erahnen.	Der Hinweis ist nicht korrekt, da die bislang vorliegenden Planunterlagen als Anfangsplanung auch das gesamtvorhaben beschrieben haben, daraus abgeleitet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt wurde.
		Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Stadtverwaltung bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet, nicht selbst „federführend" ein Gesamtkonzept aufstellt.	Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren. Ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 BauGB muss gesetzeskonform ein Angebot liefern für eine „Auswahl“ an möglicher Bebauung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB sichert eine Kommune gegenüber ungewollten städtebaulichen Fehlentwicklungen über ein zusätzliches Vertragswerk, den Durchführungsvertrag rechtlich ab. Daran ändert auch nicht die Zuordnung der Planung zu einem Vorhabenträger, die Kommune bleibt im Verfahren federführend.
		Ich bitte um eine detaillierte Stellungnahme und möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP nicht zu beschließen, um unser Dorf als einzigartigen Künstlerort am Meer zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der detaillierten Stellungnahme unter Verweis auf die vorgemachten Äußerungen berücksichtigt. Die Stadt Varel sieht jedoch keine hinreichenden Gründe vorliegen, von einer Beschlussfassung über die Pläne Abstand zu nehmen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
73	Thomas Breitenfeldt Deichstr. 9 26316 Varel/Dangast 26.05.2015	Hiermit wende ich mich gegen eine Bebauung des Kurparks in Dangast (Sandkuhle). Der o.g. Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den Ergebnissen der Dorferneuerung und berücksichtigt keinen der dort erarbeiteten Vorschläge. Wichtige Freizeit- und Erholungsflächen gehen unwiederbringlich verloren. Sie sind für die touristische Infrastruktur des Ortes unverzichtbar. Ich bitte um Abwägung meiner Bedenken.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
74	Cordula Breitenfeldt Deichstr. 9 26316 Varel Dangast 26.05.2015	Im Folgenden lege ich Ihnen meine Einwände gegen die Bebauung der so genannten Sandkuhle in Dangast dar mit der Bitte um eingehende Prüfung.	
		1. Die Verkehrsbelastung durch die weitere Bebauung der Flächen in der Sandkuhle weiter erheblich zunehmen. Ein Konzept, das diesbezüglich Lösungen für das Dorf entwickelt, fehlt bisher.	Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft.
		2. Die letzte Erholungs- und Freizeitfläche im Ort wird durch die Bebauung vernichtet. Die Gäste nutzen diese Flächen sehr gerne als Alternative zum überfüllten Strand in der Hauptsaison und an Wochenenden.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
74	Fortsetzung Cordula Breitenfeldt	3. Das angekündigte touristische Leitbild, das in Zusammenarbeit mit den Bürgern entwickelt werden sollte, ist bisher nicht in Angriff genommen worden und wird mit der Bebauung der Sandkuhle letztendlich obsolet, da dann bereits sämtliche Flächen, die gestaltet werden könnten, verschwunden sein werden.	Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als „Künstlerdorf“ und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Unter Berücksichtigung des natürlichen Potentials wurde eine Bebauung der Kuranlage entwickelt zum Zwecke der Stärkung der touristischen Ausstattung von Dangast. Das Freiraumkonzept sieht neben dem Erhalt von Gehölzen auch die Beibehaltung der Wasserfläche sowie spätere Ergänzung von Wasserflächen als grundsätzliches Gestaltungsmerkmal vor.
		4. Der „Künstlerort" Dangast gehört der Vergangenheit an und entwickelt sich zu einem beliebigen Touristenort, in dem sich jeder auf Volkshochschulniveau „künstlerisch" betätigen kann und die „Werke" ausstellen kann. Hauptsache das neue Gebäude am Strand kann irgendwas an die Stellwände im Eingangsbereich pinnen. Beliebigkeit ohne Konzept!	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Es obliegt den ortsansässigen Personen und Interessierten das Thema Kunst in Dangast bereitzustellen. Gemäß der Vorhabenbeschreibung soll genau dieser Themenbereich innerhalb des Freiraumes bedacht werden.
		5. Architektonische Ungetüme ohne jegliches Alleinstellungsmerkmal ästhetischer oder künstlerischer Art sind von der Bebauung der Sandkuhle ebenso zu erwarten, wie bereits mehrfach am Strand geschehen!	Die spätere Außengestaltung der Gebäude wurde in Abstimmung mit den städtischen Gremien erarbeitet und entspricht den Gegebenheiten in diesem Bereich von Dangast.
		Sollten Sie Fragen zu meinen Einwänden haben, sprechen Sie mich bitte auf keinen Fall an. An einem Dialog mit Vertretern aus Rat und Verwaltung bin ich nach drei Jahren „Bürgerbeteiligung" nicht mehr interessiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
75	Dipl. - Ing. Berit Wodtke Auf der Gast 34 26316 Nordseebad Dangast 25.05.2015	Als Bürgerin des Nordseebades Dangast wie auch als selbständige Unternehmerin bin ich betroffen von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212A und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Daher lege ich Einspruch ein gegen den Bebauungsplan Nr. 212A sowie die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die sechs anliegenden Kopien leiten Sie bitte weiter an die Stadtfraktionen der SPD CDU Menschenmüll Wähleraktion Bündnis 90/Die Grünen Friesland Zukunft Varel BBV	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		EINSPRUCH Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212A Und die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung:	
		Verkehr und (Bau-)Lärm Verkehrsgefährdungen von Fußgängern und Fahrradfahrern durch das aktuelle Verkehrsaufkommen im Bereich "Auf der Gast" sind jetzt schon kritisch. Rettungseinsätze sind jetzt schon problematisch. Diese Sachlage wird verschärft, wenn im Zuge der Planumsetzung weiterer Verkehr hinzukommt.	Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
75	Fortsetzung Dipl. - Ing. Berit Wodtke	Das Ordnungsamt fordert Bußgeld von mir als Anwohnerin und selbständige Unternehmerin, weil ich meinen Transporter mit großem Anhänger (Länge des Gespanns ca. 13m) in der Schmidt Rottluff Straße parken musste. wohlwissend, dass ich weder den Transporter auf das eigene Grundstück rangieren konnte aufgrund der hohen Verkehrsdichte noch ich die Möglichkeit hatte, den Anhänger in die Sielstraße auf eine zur Verfügung stehende Fläche zu verbringen aufgrund der hohen Verkehrsdichte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die körperliche Unversehrtheit der Dangaster Bürger sowie der Gäste des Nordseebades erscheinen mir in hohem Maße gefährdet, sollte das Vorhaben realisiert werden. Kinder sind meines Erachtens in höchsten Maß als gefährdet zu betrachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung muss eine ordnungsgemäße Erschließung gesichert und nachgewiesen werden. Das bedingt auch die Vorgaben zur Bereitstellung der erforderlichen Rettungswege.
		Erst kürzlich ereignete sich beinahe ein Verkehrsunfall, als ein Kind auf einem Fahrrad im Beisein eines Erwachsenen aus der Störtebekerstraße kommend, die Straße Auf der Gast überqueren wollte um in den Mehdenweg zu gelangen. Mehrere Autofahrer passierten die Störterbekerstraße bis sich der Fahrer eines PKW offensichtlich an die hier geltende Rechts-vor Links-Verkehrsregel erinnerte und an der Einmündung stoppte. Nachfolgender Verkehr wollte an dem stehenden PKW vorbeifahren. Dieser Versuch misslang, da das Kind in Begleitung des Erwachsenen bereits zum Überqueren der Straße angesetzt hatte. Muss ein Kind erst zu Schaden kommen, bevor geeignete Maßnahmen greifen? Ein tragfähiges Verkehrs- und Parkplatzkonzept fehlt bislang. Die Lärmbelästigung durch die Verkehrsbelastung auf der Straße Auf der Gast ist hoch, Tendenz steigend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Benutzung des öffentlichen Verkehrsraumes steht allen Verkehrsteilnehmern offen. Die Gefahr von Unfällen besteht auf allen Verkehrswegen und nicht nur in Dangast. Die Bauleitplanung muss dabei berücksichtigen, dass keine Unfallschwerpunkte impliziert werden, was eine Beteiligung der Straßenbaubehörden im Verfahren bedingt. Diesbezüglich wurden keine Anregungen oder Bedenken der Straßenbaubehörde geäußert. Die Einhaltung von Verkehrsregeln kann nicht über das Bauleitplanverfahren geregelt werden, sondern muss im sozialen Miteinander beachtet werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
75	Fortsetzung Dipl. - Ing. Berit Wodtke	Tagestouristen, auf ihrer Suche nach einer Parkmöglichkeit, fahren mitunter mehrfach die Straße auf und ab, Pendelverkehr mit Reise- und Wohnmobilen von Gästen, die den Strandcampingplatz ansteuern bzw. von dort abfahren, schieben sich lautstark an entgegenkommendem Liefer- und Entsorgungsverkehr vorbei. Mit Vorstehendem nehme ich aktuellen Bezug auf das Pfingstwochenende von Freitag- bis Montagabend, 22. bis 25.05.2015.	Im Ergebnis der gutachterlichen Immissionsschutzbetrachtung wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III. zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. In der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen planerisch den jeweiligen Bauleitplänen zugeordnet und so gesichert. Das schalltechnische Gutachten hat unter Darlegung von organisatorischen Schallschutzmaßnahmen wie auch unter der Maßgabe von textlichen Festsetzungen die Verträglichkeit dieses touristischen Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lärmminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.
		Einen "Vorgeschmack" an Lärm (und Dreck) auf die geplante Realisierung gab es bereits ab Ende des Jahres 2010 bis Mitte des Jahres 2011, als das alte Deichhaus dem Erdboden gleich gemacht und der Baukomplex. "Strandidyll" Auf der Gast 38 errichtet wurde. Die Belastung durch zusätzlichen Baulärm bei den geplanten Bauvorhaben wird wie hoch sein und wie lange anhalten? Ein belastbares Konzept zur Lärmbelastung fehlt bislang.	Unter Maßgabe der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Bürger vor Baulärm sind keine weiteren Maßnahmen seitens der Stadt Varel vorgesehen. Bereits heute sind die Bürger in Dangast immer wieder mit Baulärm konfrontiert worden, wie in jeder anderen Kommune bei städtebaulichen Entwicklungen auch. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Aufgrund der vorgesehenen Abschnittsbildungen bei der Realisierung des Gesamtvorhabens wird es zu zeitlich begrenzten Belastungen der Bürger durch Baulärm kommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Kurpark Mit der Realisierung der geplanten Bebauung soll die grüne Mitte des Nordseebades Dangast mit fast 7 ha wegfallen.	
75	Fortsetzung Dipl. - Ing. Berit Wodtke	Die Nord-Süd-Achse und die Ost-West-Achse des Kurparks führen dann durch Siedlungsgebiet und nicht mehr durch die Parklandschaft. Das Recht auf Nutzung der Wege durch das Siedlungsgebiet obliegt dem Investor.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert.
		Als kurze Reminiszenz sei erwähnt, dass der Investor schon einmal von seinem Hausrecht Gebrauch machte und bestimmt, wer das Restaurant "Bistro am Deich" betreten darf und wer nicht. Es ist zu befürchten, dass die Bürger des Nordseebades Dangast und die Gäste des Ortes zukünftig weite Wege inmitten von hohem Verkehrsaufkommen zurücklegen müssen, um zu ihrem Ziel in Dangast zu gelangen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Kurpark des Nordseebades Dangast dient den Bürgern des Nordseebades Dangast, den Touristen und den Tagesgästen gleichermaßen als Ruhe- und Rückzugsraum. Das Biotop inmitten der grünen Mitte ist Geburtsstätte von Kröten und Libellen und bietet Lebensraum für zahlreiche Insekten, eine bunte Vogelwelt und für nachtaktive Fledermäuse.	Die Bedeutung der Freifläche als Lebensraum für verschiedene Tiergruppen und hinsichtlich der Biotopstrukturen wurde im Rahmen verschiedener Fachgutachten untersucht und dargelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufgenommen und somit für die gesamtplanerische Abwägung aufbereitet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
75	Fortsetzung Dipl. - Ing. Berit Wodtke	Zudem ist der Kurpark der einzige Ort im gesamten Nordseebad, an dem Kinder sicher Fahrradfahren, Jugendliche ungestört Fußball spielen und Hundeführer mit ihren Fellnasen einmal ausgelassen toben können. Wo werden sich Kinder und Jugendliche in Zukunft austoben und wo Erholungssuchende ihren Rückzugsraum finden? Eine Alternative um die Nutzungsvielfalt des Kurparks im Nordseebad Dangast sicherzustellen, fehlt bislang.	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 Tennisfläche ist bereits seit mehr als 10 Jahren außer Betrieb und wird durch moderne Tennisanlagen des Tennisverein Varel von 1904 e. V. in Varel kompensiert. Die Freizeiteinrichtungen werden wie folgt angeboten. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		Fazit Anstelle dringend notwendige Maßnahmen einzuleiten um den Verkehr zu beruhigen, schiebt sich eine immer größer werdende, laut stinkende Blechlawine durch das Nordseebad Dangast und gefährdet Kinder, Fahrradfahrer und Menschen mit Handicap.	Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der gemachten Abwägung zurückgewiesen.
		Die Arbeitsergebnisse des AK Dorferneuerung werden ad absurdum geführt. Der Erhalt innerörtlicher Grünflächen als Herzstück der Raum- und Ortsplanung werden zugunsten des sog. Taddigs-Plans vom Tisch gefegt.	
		Die avisierte bauliche Verdichtung im Kurpark wird den dörflichen Charakter des Nordseebades unwiderruflich zerreißen. Rücksichtslos wird Dangast seiner einzigartigen Atmosphäre und seines charmanten Flairs beraubt werden.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
76	Gerd Jakubowski Auf der Gast 34 26316 Nordseebad Dangast 26.05.2015	Hiermit erhebe ich ***Einspruch*** gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 A und die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes	
		Laut bestehendem Bebauungsplan darf in der 50m-Schutzzone nicht gebaut werden. Jetzt wird eine Bebauung mit einer Entfernung von 20m bis zum Deich vorgesehen. Mit welchem Recht versuchen sich Stadt und Investor hier gegen ein bestehendes Deichgesetz durchzusetzen?	Mit Datum vom 13.01.2015 wurde seitens der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreis Friesland auf Basis des eingereichten Bauvorhabens der Firma Peters Wohnbau GmbH & Co.KG eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 16 (1) Nds. Deichschutzgesetz und unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt. Gemäß den Auflagen muss das Bauvorhaben gemäß der beantragten Gebäudestellung realisiert werden, Abweichungen von der erteilten Ausnahmegenehmigung sind unzulässig. Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an.
		Es sollen Wohneinheiten in 2 und 3-geschossiger Bauweise entstehen. Dies passt nicht nach Dangast. Es hat den Charakter von Wohnsilos.	Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast spricht Familien explizit an.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
76	Fortsetzung Gerd Jakubowski	Der Bebauungsplan Nr. 212 A sollte nach Aussage des Bürgermeisters und der Ratsmitglieder nur in einem Stück verkauft werden. Fakt ist jedoch, der Bebauungsplan wurde zerstückelt und für „kleines Geld" verramscht. Auch hier hält sich weder Stadtrat noch Bürgermeister an bestehendes Recht. Die angedachte bauliche Verdichtung wird den dörflichen Charakter Dangast zerstören und letztlich aus Dangast ein „Massen-Tourismus-Dorf“ machen.	Der Verkauf der erworbenen Flächen ist bereits vollzogen und nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ handelt es sich um städtebaulich hochwertige Lagen, die zum heutigen Zeitpunkt als Kuranlage/ Grünfläche baulich weitgehend ungenutzt sind. Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele eine bauliche Nachnutzung dieser Freifläche einschließlich der Kuranlage erreichen. Dabei waren die Vorgaben des bestehenden Eckwertepapieres mit der Vorgabe einer touristischen Nutzung, die sich in die Gegebenheiten einfügt, als Ziel einzuhalten. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf, der Grundlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bleibt mit seinen Verdichtungsraten der GRZ noch hinter diesem Eckwertepapier zurück. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
77	Wieland Golder Im Tulpengrund 1 26316 Varel 25.05.2015	**Stellungnahme / Einspruch** gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Dangast und die Änderung des Flächennutzungsplanes. Begründung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Ich, Wieland Golder, wehre mich gegen die umfassenden Änderungen in unserem bisherigen Kurbades Dangast. Ich befürworte nicht die dreistöckige Bebauung auf der einzigen Grünzone gleich hinter dem Deich. Die Deichschutzlinie ist zwingend einzuhalten und eine Bebauung gefährdet Sicherheitsmaßnahmen im Notfall.	Bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ handelt es sich um städtebaulich hochwertige Lagen, die zum heutigen Zeitpunkt als Kuranlage/ Grünfläche baulich weitgehend ungenutzt sind. Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele eine bauliche Nachnutzung dieser Freifläche einschließlich der Kuranlage erreichen. Dabei waren die Vorgaben des bestehenden Eckwertepapieres mit der Vorgabe einer touristischen Nutzung, die sich in die Gegebenheiten einfügt, als Ziel einzuhalten. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf, der Grundlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bleibt mit seinen Verdichtungsraten der GRZ noch hinter diesem Eckwertepapier zurück. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt. Von der geplanten Maßnahme geht aus Sicht des Küstenschutzes keine Gefahr aus, noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehenden Deichabschnitt ein hohes Bruchrisiko zu erwarten ist.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
77	Fortsetzung Wieland Golder	Ich bin außerdem gegen den Bau der Häuser, weil sie die freie Sicht auf den Jadebusen nehmen. Die Bebauung der Sandkuhle nimmt den Gästen die letzte Möglichkeit im Grünen spazieren zu gehen, um die einzigartige Natur zu genießen. Diese Oase / Schneise sollte den Touristen erhalten bleiben.	Eine Sichtverbindung zum Strand ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang des Kukshörner Weges und aufgrund des Deiches bereits heute eingeschränkt, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Wohnqualitäten eintritt. Eine Wertminderung für die Eigentums- und Mietobjekte ist daher nicht festzustellen oder zu erwarten. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant.
			Weiterhin verfügt die Stadt Varel über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umland, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert.
		Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs und der Mangel an Parkmöglichkeiten ist sowohl den Erholung suchenden Gästen wie auch den Tagestouristen nicht zuzumuten und wird viele Menschen von einem Besuch in Dangast abschrecken. Deshalb scheint mir eine moderatere Bauweise dringend zu sein, um den Kurort Dangast mit seinem dörflichen Charakter nicht zu zerstören.	Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung sind die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die Nachbarschaften zu ermitteln und darzulegen. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft. Unter Aufrechterhaltung des grundsätzlichen Gestaltungs- und Entwicklungsziels wird an den getroffenen Festsetzungen festgehalten

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
78	Ursula Golder Im Tulpengrund 1 26316 Varel 25.05.2015	Stellungnahme / Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Dangast und die Änderung des Flächennutzungsplanes. Begründung: Ich, Ursula Golder, wehre mich gegen die umfassenden Änderungen in unserem bisherigen Kurbades Dangast.	
		Ich befürworte nicht die dreistöckige Bebauung auf der einzigen Grünzone gleich hinter dem Deich. (Einhaltung der Deichschutzzone). Ich habe große Bedenken, dass diese Lage aus vielerlei Sicht hochwassergefährdet ist. Ich habe ebenfalls Sorge, dass die bis zu 800 neu zu erwartenden „Betten" das Verkehrsaufkommen derart zum Chaos bringen kann, dass sich noch mehr Autoschlangen gen Ortseinfahrt Dangast nur in Schritttempo bewegen können. Dieses birgt eine große Gefahr in Notfallen und wirkt abschreckend für die Besucher in Dangast.	Bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ handelt es sich um städtebaulich hochwertige Lagen, die zum heutigen Zeitpunkt als Kuranlage/ Grünfläche baulich weitgehend ungenutzt sind. Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele eine bauliche Nachnutzung dieser Freifläche einschließlich der Kuranlage erreichen. Dabei waren die Vorgaben des bestehenden Eckwertepapieres mit der Vorgabe einer touristischen Nutzung, die sich in die Gegebenheiten einfügt, als Ziel einzuhalten. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf, der Grundlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bleibt mit seinen Verdichtungsraten der GRZ noch hinter diesem Eckwertepapier zurück. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt. Von der geplanten Maßnahme geht aus Sicht des Küstenschutzes keine Gefahr aus, noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehenden Deichabschnitt ein hohes Bruchrisiko zu erwarten ist. Ein Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird seitens der unteren Deichbehörde für nicht geboten angesehen
			Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
78	Fortsetzung Ursula Golder		Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Mögliche Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung von 8 km bis ins Zentrum Varels in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft.
		Ich befürchte, dass die bisherigen Urlauber sich in solch einem Ballungsgebiet nicht mehr wohl fühlen können. Sie finden nicht mehr die Oase der Gemütlichkeit, der stillen Winkel. Der kleine Strand ist niemals einem Andrang gewachsen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Fazit Mir scheint, dass man nur die Sichtweise des touristischen Profites hat, ohne die Gefahr für die Idylle des dörflichen Urlaubsortes Nordseebad Dangast im Auge zu behalten. Ich habe Angst, dass die Rechnung nicht aufgeht. Lässt sich dann etwas rückgängig machen? ' Ich bin für sanfte Gestaltung, angepasste Bauweise. Urlaub für Familien, Alte und Junge, Anziehung für Menschen, die das Beschauliche lieben. Etwas anderes wird Dangast in seiner Größe auch nicht mit Gewalt hergeben können.	Die Kurverwaltung hat ein Konzept entwickelt mit der eine zukunftsorientierte Vermarktung gerade auch für Familien mit Kindern erreicht werden soll. Gemäß der Stellungnahme der IHK wird die Errichtung von qualitätsvollen Ferienwohnungen begrüßt, um eine insgesamte Verbesserung des touristischen Übernachtungsangebotes in Dangast zu erreichen. Ergänzend wird eine Zertifizierung angestrebt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
79	Ulrike Hinck An der Rennweide 42 26316 Dangast 23.05.2015	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen oben genannte Vorhaben mit nachfolgenden Begründungen 1. Dangast ist ein anerkannter und bekannter Künstlerort mit einer bedeutenden Tradition. Weltberühmte expressionistische Maler, Franz Radziwill aber auch mein Vater Willy Hinck wirkten hier. Alle diese Künstler liebten Dangast und schätzten seine Einmaligkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich selbst bin in Dangast geboren, lebe und arbeite hier. Meine Familie brachte sich, wie ich als bekannt voraussetzen darf, über Generationen mit kreativem und sozialem Gestaltungswillen in das Dorf ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Als Mitglied der Dorferneuerung habe ich mich gemeinsam mit meinen Mitstreitern für eine der „Halbinsel" Dangast angemessene, sanfte, organische und die Ressourcen schonende Erneuerung und Gestaltung von Dangast eingesetzt. Mit der Verabschiedung des obigen Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes würde grob fahrlässig gegen die Dorferneuerung und damit gegen die Bürgerwünsche gehandelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.
		Der besondere Charme und Flair von Dangast konnte, trotz großer Bausünden in der Vergangenheit, zum Teil erhalten werden. Nunmehr aber würde bei Durchsetzung der Investoren wünsche Dangast völlig zerstört. Ehemals gemachte Baufehler würden, trotz besseren Wissens und gemachter Erfahrungen, nochmals wiederholt und nochmals gesteigert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist und gehen muss.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
79	Fortsetzung Ulrike Hinck	Von Dangastals Ort des anspruchsvollen Kunsterlebnisses (Galerien, Skulpturenpfad und Kunstpfad) bliebe nicht viel mehr übrig als Rummel, Aktion und hektisches Treiben. Alle Gewerbetreibenden waren meines Wissens nach mit ihrem Umsatz zufrieden, haben ihre Steuern, Mitarbeiter und Handwerker gezahlt. Die Gäste waren zufrieden und auch die Bewohner lebten gerne hier.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Weshalb muss jetzt aus dem Ort noch mehr herausgeholt werden - statt 500.000 Übernachtungen werden 700.000 Übernachtungen anvisiert. Das sind wahnsinnige 40% mehr - bis Dangast dann kollabiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundlage für die geplante Entwicklung ist das vom Rat der Stadt Varel beschlossene Entwicklungskonzept.
		- Kunstinteressierte würden abgeschreckt. - Das Dorf wird verschandelt und zu einer Betonwüste gemacht. - Dringend nötiger grüner Raum wird zubetoniert und für uns Einwohner und die Gäste fehlen dann der Kurpark und die beschauliche Kuhle. - Die Gäste müssten dann in die bisher noch einigermaßen ruhigen Ecken von Dangast fliehen und so würden dann auch z.B. das Wäldchen neben meinem Haus und die Seufzer Allee überrannt und überlaufen. - Unruhe und Geschäftigkeit wären dann überall in Dangast zu finden. - Wer so mit Dangast umgeht, kann das Dorfleben nicht verstehen und schätzen, sondern benützt den Ort nur, um kurzfristig die Steuerkasse noch mehr zu füllen. Was in seiner Einmaligkeit auch langfristig gutes Geld bringt, wird durch Unersättlichkeit zerstört und auch finanziell geschädigt.	Die nebenstehenden Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensation). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Ich wünsche und erwarte von den politisch Verantwortlichen, dass sie der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplanung 212A nicht zustimmen.	Die vorliegende Bauleitplanung wird gemäß der Planungsgrundsätze in einer öffentlichen Diskussion und einer Abwägung unterzogen. Die politischen Beschlüsse trifft letztendlich der Stadtrat als von der Bevölkerung gewähltes Gremium.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
80	Anton-Günther Willers Humenser Str. 1 26316 Varel 25.05.2015	**EINSPRUCH** **gegen** **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.212 A und** **die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes** **Begründung:**	
		1. Ich bin Eigentümer einer Wohnung in der Humenser Str. 1 und bin durch die im Bebauungsplan und die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes deutlich werdende Veränderung des Ortscharakters sehr erbost. Durch den Wegfall des Kurparks infolge der Bebauung werden Erholungsmöglichkeiten der Bewohner und auch Tagesgäste stark beeinträchtigt. Unter diesen Umständen hätte ich mir keine Wohnung in Dangast gekauft, denn die Attraktivität von Dangast vor allem in Hinblick auf Natur, Kultur und Kunst wird stark verändert.	Die nebenstehenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
		2. Die Zerstörung der „grünen Lunge" Dangasts, die Sandkuhle, ist ein katastrophaler Fehler vor allem aus ökologischen Gesichtspunkten. Hier zeigt sich die unverantwortliche Kurzsichtigkeit der Stadt Varel: Ökonomische Kriterien (mehr Übernachtungen..mehr Profit..) vor Schutz der Umwelt Gedanken hinsichtlich „Nachhaltigkeit" werden hier offensichtlich nicht berücksichtigt.	Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel die ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Das Konzept sieht zum einen eine deutliche Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast vor. Zum anderen soll mit der Umsetzung des Konzeptes ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der die Zukunftsfähigkeit des Ortes sichern soll

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
80	Fortsetzung Anton-Günther Willers	In diesem Zusammenhang möchte ich klarstellen, dass durch weitere Bebauung höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Grenze der Belastbarkeit ist in Dangast jetzt schon überschritten. Nicht nur an stark frequentierten Wochenenden ist der Autosuchverkehr unerträglich, die allgemeine Parkplatznot ist offenkundig, die Lärmbelastung steigt.	Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft. Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
80	Fortsetzung Anton-Günther Willers	3. Gänzlich unverständlich bleibt für mich der Verkauf des gesamten Kurparks einschließlich der Kuranlage im Deichhörn. Der Ersatz durch das „Narurerbeportai" ist überflüssig ,und wie sich jetzt schon abzeichnet, finanziell viel zu aufwendig. Das ist für mich nur ein reines kostenträchtiges „Prestigeobjekt", denn die ausgewiesenen Nutzungsbereiche wären im Deichhörn sowieso möglich gewesen.	Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt. Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Arten der baulichen Verdichtung vor, die Bezug zur Lage am Deich nehmen. So ist entsprechend der Bebauungsstrukturen in den Nachbarbereichen eine höhere Bebauung entlang der favorisierten Deichkante vorgesehen. Dies trägt insbesondere der touristischen Ausrichtung des Vorhabens Rechnung. In Richtung Süden ist die Bebauung mit im Wesentlichen Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen vorgesehen, welche für den ländlichen bzw. dörflichen Raum eine angemessene und typische Bauform darstellt.
		5. Ich fordere hiermit die Gemeinde auf, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 A und die durchgeführte 23.Änderung des Flächennutzungsplanes zurückzunehmen und mit den Bewohnern von Varel und Dangast erneut in Kontakt zu treten, um ein für die Mehrheit der Bevölkerung tragfähiges Konzept zu erarbeiten. 6.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung basiert auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
81	Marianne Schäfer Danksteder Str. 17 26316 Varel 24.05.2015	EINSPRUCH und STELLUNGNAHME gegen : -die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212A -die Änderung des Flächennutzungsplans Begründung: ich bin Besitzerin des Hauses Danksteder Str. 17 in Dangast und fühle mich persönlich beeinträchtigt durch die geplanten Durchführungen.	
		Die grüne Mitte und Lunge Dangast fällt durch die Bebauung völlig weg, der noch teilerhaltene dörfliche Charakter unseres Ortes mit° natürlich" gewachsener Architektur wird mit einer zeittypischer Allerweltssiedlung verkleistert werden. Für mich persönlich fällt eine schöne Spazier-sowie Joggingrunde mit der Bebauung weg und der Bolzplatz für meine Enkelkinder ebenfalls.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt dabei vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
82	Urana Frauke Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast 26.05.2015	**<u>Stellungnahme / Einspruch</u>** **gegen** • **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212A „Deichhörn Nord" und** **die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes**	
		Ich bin gebürtige Dangasterin und wohne im Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen. Ich fühle mich mit dem Ort sehr verbunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dangast besitzt eine hohe Heilenergie. Deshalb kommen so viele Urlauber nach Dangast, um Ruhe zu finden und sich zu regenerieren. Die Menschen möchten im Urlaub vor der Hektik der Stadt fliehen und sich aufladen. Wenn Dangast nun zugebaut würde, ginge genau dieser Erholungswert verloren. Versiegelte Flächen und große Häuserblocks bieten kaum Energie zum Aufladen und zum Erholen. Genau dafür brauchen wir die grünen Wiesen im Zentrum von Dangast.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung basiert auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.
		Mittlerweile ist Dangast, was die Bettenkapazitäten angeht, völlig ausgereizt. Dangast verzeichnete im Jahr 2011 bei 545 Einwohnern 412.076 Übernachtungen, was einer Tourismusintensität von 756,1 Übernachtungen pro Einwohner entspricht. Damit liegt Dangast im Vergleich noch über den Werten der Festlandsorte der Ostfriesischen Küste, ja sogar über denen einiger Inseln (s. Prof. Dr. Enno Schmoll: „Gutachterliche Bewertung und Stellungnahme zum touristischen Status Quo sowie zum Entwicklungspotenzial des Nordseebades Dangast" vom 02. Juni 2013). Eine weitere Anzahl von 700 Betten würde die Situation für die Dangaster Bewohner unerträglich machen. Eine Berücksichtigung unserer Interessen findet nicht statt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Des Weiteren bietet der kleine Strand nicht die Kapazität um noch mehr Menschen aufzunehmen. An schönen Sommertagen wird es jetzt schon sehr eng, mit noch mehr Übernachtungsgästen gibt es nur noch „Stehplätze".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
82	Fortsetzung Urana Frauke Lübben	Auch der Verkehr, der jetzt schon oft kollabiert, wird dann ganz zum Erliegen kommen. An schönen Wochenendtagen kommen wir mit dem Auto nicht mehr vom Hof, alles ist zugeparkt. Außerdem ist es dann fast unmöglich, nach Dangast reinzufahren, da die Schlange oft bis hinter Dangastermoor reicht.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei
		Unser Garten ist dann unser Rückzugsort, in dem wir uns vor den Menschenmassen verstecken. Außerdem ist es mein Arbeitsplatz, denn bei gutem Wetter veranstalte ich meine Yogakurse im Garten. Der Garten wäre von den Neubau-Wohnungen einsehbar, so dass die Abgeschiedenheit und Ruhe fehlen. Diese Ruhe ist aber auch für mich und meine Familie sehr wichtig zur Erholung.	Die Neubebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsregelungen vollständig ein. Demnach ist ein Gebäudeabstand von 1/2h zur benachbarten Grenze und im Minimum 3 m einzuhalten. Bei einer Traufhöhe von 6,20 m und einer Gebäudehöhe von 8,50 m Gesamthöhe und einem festgesetzten Abstand der Baugrenze von 4 m sind die Bedingungen der Landesbauordnung erfüllt. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Die Häuserblocks wären für Dangast völlig über proportioniert. Bei der jetzt angegebenen Höhe der Gebäude könnten wir morgens nicht mehr in der Sonne frühstücken und meine Gemüsebeete und das Gewächshaus legen im Schatten. Eine entsprechende Betrachtung fehlt im Schattenwurfgutachten. Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird weiter zunehmen, was mit einer vermehrten Lärmbelastung der Anwohner einhergeht.	Die Architektur des Vorhabens wurde zuvor als Ergebnis des Verkaufsangebotes weiter entwickelt und den Bürgern in Dangast vorgestellt. Die Betrachtung des Hauses Kukshörner Weg 5 hat im Schattenwurfgutachten stattgefunden. Die Ergebnisse sind insofern dargestellt, dass unter Maßgabe der geltenden Werte und Normen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Schattenwurf eintreten werden. Die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs ist auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
82	Fortsetzung Urana Frauke Lübben	Der Bodenrichtwert für Dangast liegt bei 210,- € pro qm. Das Grundstück Deichhörn und Sandkuhle von insgesamt 6,5 ha wurde für 80,- € pro qm verkauft. Somit sind gerade die hochwertigen Grundstücke mit Meerblick verramscht worden. Das Wertgutachten stützt sich bei der Ermittlung auf eine eingeschossige Bebauung. Der Käufer darf aber dreigeschossig bauen. Warum wurde hier kein höherer Grundstückspreis angesetzt? Hier wurden offensichtlich in erster Linie die Interessen der Investoren berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die Bauleitplanung nicht relevant. Das Wertgutachten berücksichtigt die wertbildenden Faktoren aus Sicht der Stadt Varel korrekt.
		Das Ortsbild und der ursprüngliche Fischerort-Charakter ginge durch die zu großen und vor allem zu hohen Häuserblocks verloren. Die Stadt Varel hat mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha zugesichert, dass parallel zur Bauleitplanung ein Leitbild für das Nordseebad Dangast entwickelt wird. Ist damit mittlerweile begonnen worden?	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		Die erfolgte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einer Bebauung bis 20 m an die Deichlinie ist rechtlich nicht vertretbar. Seit wann muss der Deichschutz dem Gewinnstreben eines privaten Investors weichen? Durch die geplante überdimensionierte Bebauung wäre meine Lebensqualität massiv beeinträchtigt. Der Charakter des Dorfes Dangast würde unwiederbringlich zerstört werden.	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Die Stadt Varel schließt sich dieser Argumentation an und sieht kein Erfordernis, den Aussagen der Deichbehörde Fehlerhaftigkeit oder gar einen Mangel zuzusprechen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Johannes Detlef Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast 26.05.2015	**<u>Stellungnahme / Einspruch</u>** **gegen** • **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212A „Deichhörn Nord" und** • **die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes**	
		Ich bin Bewohner des Hauses Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		1. Der Ortsteil Dangast weist einen Halbinselcharakter auf und ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, die den einfahrenden und ausfahrenden Verkehr bewältigen muss. Hier kommt es zu Stoßzeiten gerade an Wochenenden zu chaotischen Zuständen. Eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Wie will man diese Probleme lösen, wenn der Verkehr sich noch weiter verdichtet? Dem Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit der Dangaster Bürger und Gäste wird im Rahmen der Planung nicht der gebührende Respekt entgegengebracht.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt") zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.
			Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	2. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist bereits daraufhin, dass Dangast von der Entwicklung her an seine Grenzen gestoßen ist. „Der kleine Küstenkurort hat durch seine besondere Lage und lange Tradition eine hohe Präferenz für die touristische Erschließung. Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen...." (FNP 2006, Erläuterungsbericht, S. 111).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an, darunter eben auch die Familien. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast spricht Familien explizit an. Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 172 Wohnungen mit bis zu 600 Betten.
		3. Mittlerweile ist Dangast, was die Bettenkapazitäten angeht, völlig ausgereizt. Dangast verzeichnete im Jahr 2011 bei 545 Einwohnern 412.076 Übernachtungen, was einer Tourismusintensität von 756,1 Übernachtungen pro Einwohner entspricht. Damit liegt Dangast im Vergleich noch über den Werten der Festlandsorte der Ostfriesischen Küste, ja sogar über denen einiger Inseln (s. Prof. Dr. Enno Schmoll: „Gutachterliche Bewertung und Stellungnahme zum touristischen Status Quo sowie zum Entwicklungspotenzial des Nordseebades Dangast" vom 02. Juni 2013). Eine weitere Anzahl von 700 Betten würde die Situation für die Dangaster Bewohner unerträglich machen. Eine Berücksichtigung unserer Interessen findet nicht statt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Bauleitplanung wurde auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.
		4. Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird weiter zunehmen, was mit einer vermehrten Lärmbelastung der Anwohner einhergeht.	Die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs ist auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	5. Bisher dient unser Garten als Rückzugsort, um dem Trubel in Dangast gerade an den Wochenenden zu entkommen. Die geplante Bebauung sieht u.a. ein ca. 8 m hohes Gebäude direkt an unserer Grundstücksgrenze vor. Dadurch müssten wir nicht nur mehr Lärm ertragen, von dem geplanten Gebäude aus wäre ein ungehinderter Blick auf unser Anwesen und in unseren Garten möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Grenzabständen ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse konstatiert. Ein 8 m hohes Gebäude entspricht vollumfänglich den baulichen Gegebenheiten der benachbarten Gebäude und fügt sich somit in die Struktur des Gebietes ein. Im Zuge der städtebaulichen Planung ist bei geänderten Planungszielen mit den veränderten Bedingungen durch eine Neubebauung zu rechnen. Einen gesetzlichen Anspruch auf dauerhafte Unbebaubarkeit gibt es innerhalb einer Kommune nicht.
		6. Die Beurteilungen der Auswirkungen möglicher Verschattungen beziehen sich nur auf die Gebäude Kukshörner Weg 7. Das Gebäude Kukshörner Weg 5 ist in dieser Hinsicht auch negativ von der geplanten Bebauung betroffen. Warum wurde es nicht berücksichtigt?	Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Betrachtungen des Schattenwurfes haben das Gebäude Kukshörner Weg 5 mit betrachtet, in den ermittelten Auswirkungen waren die Beeinträchtigungen durch eine Neuverschattung gemäß den formulierten Bedingungen für eine unzumutbare Beeinträchtigung nicht betroffen.
		7. In der Öffentlichen Ausschreibung bzw. Verkaufsangebot der Stadt Varel von bebauten und unbebauten Grundstücken im Nordseebad Dangast vom 7. September 2013 ist ausdrücklich vermerkt, dass die gesamte Fläche nur an einen Investor veräußert wird. Unter Punkt 2. Ist zu lesen: „... Die aufgeführten Grundstücke werden ... nur insgesamt zum Verkauf angeboten. Der Erwerb einzelner Flurstücke ist ausgeschlossen...." Dennoch wurden die Grundstücke an zwei Investoren verkauft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Der Verkauf der Fläche ist durch Ratsbeschluss erfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Maßgeblich für die Durchführung des Verfahrens ist die rechtliche Zuordnung des Investors zur Stadt Varel. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben ist ausschließlich ein Vorhabenträger genannt, der das Vorhaben entwickelt.
		8. Das für Dangast erstellte Verkehrsgutachten ist nicht wirklichkeitsgetreu, da es nicht alle relevanten Bereiche und die damit verbundenen Verkehrsströme berücksichtigt.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die vorliegenden Gutachten und Planinhalte zum Verkehrsgutachten zurückverwiesen. Es wurden alle durch das Planvorhaben in seiner Gesamtbetrachtung ausgelösten Bedingungen berücksichtigt.
		9. Die durch den B-Plan bedingte Verkehrsbelastung führt „Am Alten Deich/Edo-Wiemken-Straße zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. 116 zusätzliche Fahrzeugbewegungen (Verkehrsgutachten in den Planungsunterlagen Anlage 4.1). Diese durch den B-Plan hervorgerufenen Verkehre bewirken eine zusätzliche Belastung der Wohnbevölkerung, insbesondere durch Lärm. Eine Abwägung dieser Interessen der Bewohner erfolgt nicht.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die vorliegenden Gutachten und Planinhalte zur Verkehrsuntersuchung bzw. zum Schalltechnischen Gutachten zurückverwiesen. Es wurden alle durch das Planvorhaben in seiner Gesamtbetrachtung sowie heruntergezoomt auf den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgelösten Bedingungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Entwurfsplanung eingeflossen und somit einer sachgerechten Abwägung zugänglich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	10. Der B-Plan zeigt Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen bzgl. des Verkehrsaufkommens, der Lärmbelästigung, der Abfallentsorgung und Schallschutzmaßnahmen sowie eine verkehrliche Nutzung der Saphuser Straße auf. Die Lösung dieser Probleme wird in dem B-Plan auf nachgelagerte Teilschritte verschoben. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig und planungsrechtlich massiv zu beanstanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Saphuser Straße wird, wie in den der Planung beigefügten Verkehrsunterlagen und Vorhabenbeschreibungen erläutert, weder für eine Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 212 a noch für den Bereich südlich der Straße Am Alten Deich genutzt. Sie verbleibt als reine Anliegerstraße mit einer Durchfahrtsbeschränkung auf Höhe des Stellplatzbereiches Am Alten Deich. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	11. Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast". Der Bebauungsplan Nr. 212 A (B-Plan) ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (Vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planungsvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan ist zu beanstanden. Dieses „scheibchenweise" Vorgehen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.10.2011 Az. 5 S 920/10, BeckRS 2011, 56682 RN. 108; Kukk, in: Schröder, BauGB, 8. Auflage 2015 § 12 Rdnr. 57).	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben		Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		12. Die ortsbildprägende Grünfläche zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast" ist die einzige noch unbebaute Fläche und ein Erholungs- und Rückzugsgebiet für Einheimische und Feriengäste. Außerdem handelt es sich hierbei um eine seewärts ausgerichtete Frischluft-Schneise (Kurterrainweg), die jetzt kurzerhand zugebaut werden soll. Durch die geplante Bebauung wird dieses Areal unwiederbringlich zerstört und damit das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die gegenteilige Aussage des entsprechenden Gutachtens ist nicht nachvollziehbar. Zudem erweckt die Begründung des B-Plans den Eindruck, dass der darüber hinaus noch in einem krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Dorferneuerung stehende Verlust dieses Areals keine Beachtung findet.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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. Die Stadt Varel hat sich im Rahmen der Umweltprüfung mit den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. In der Tat werden allerdings infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert. Weiterhin hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Wie zum Entwurfsstand in den jeweiligen Planunterlagen dargelegt war, wird die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitete Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da die ausgewiesenen Baufenster nördlich des Gebäudebestandes des Kurzentrums angeordnet sind und somit keine erstmalige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur erfolgt. Anders stellt sich die Situation bei Betrachtung des Gesamtvorhabens im Rahmen der 23. FNP-Änderung dar. Hier wird dargelegt, dass der weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche eine erhebliche Beeinträchtigung verursacht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	13. Durch den Ratsbeschluss vom 28.11.2013 und dem Eckwertepapier wurden städtebauliche Rahmenbedingungen vorgegeben: a) „Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben." b) „Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen."	Die nebenstehenden Aussagen sind korrekt wiedergegeben.
		Zu a): Mit der geplanten Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche würde Dangast seinen dörflichen Charakter komplett verlieren. Mein Heimatdorf wäre unwiederbringlich zerstört.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann.
		Zu b): Die dem Investor laut B-Plan ermöglichte 3 1/2-geschossige Bebauung führt zu einer „Verstädterung" von Dangast. Bisher wurden in Dangast zu 99% nur maximal 2 Geschosse zugelassen. Hier wird dem Gewinnstreben eines Investors wesentlich mehr Beachtung geschenkt als dem Ort Dangast und den Interessen der Bewohner. Diese Vorgehensweise sagt viel über das Demokratieverständnis von Bürgermeister und Ratsmehrheit aus.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die Aussagen des Eckwertepapiers zurückgewiesen. Dort ist eine Gebäudehöhe mit maximal 11,0 m und eine maximale Dreigeschossigkeit für das nördliche und eine Zwei bis Dreigeschossigkeit für das südliche Areal vermerkt. Im Zuge der politischen Diskussion wurde das Gesamtvorhaben weitaus moderater formuliert, so dass im südlichen Bereich eine Ein- bis Zweigeschossigkeit realisiert werden soll. Somit entsprechen diese städtebaulichen Dichtewerte durchaus vergleichbaren Dangaster Verhältnissen.
		14. Der Bodenrichtwert für Dangast liegt bei 210,- € pro qm. Das Grundstück Deichhörn und Sandkuhle von insgesamt 6,5 ha wurde für 80,- € pro qm verkauft. Somit sind gerade die hochwertigen Grundstücke mit Meerblick verramscht worden. Das Wertgutachten stützt sich bei der Ermittlung auf eine eingeschossige Bebauung. Der Käufer darf aber dreigeschossig bauen. Warum wurde hier kein höherer Grundstückspreis angesetzt? Hier wurden offensichtlich in erster Linie die Interessen der Investoren berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und richtig gestellt. Das Wertgutachten ist auf der Grundlage der Vorgaben des Eckwertepapiers erstellt worden. Das Gutachten ist aus Sicht der Stadt Varel korrekt erstellt worden.
		15. Der Rat der Stadt Varel hat vor einiger Zeit die Ergebnisse der Dorferneuerung per Ratsbeschluss angenommen. Die jetzige Planung widerspricht diesem Beschluss in elementaren Bereich wie z.B. der Sandkuhle.	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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	16. Die Stadt Varel hat mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha zugesichert, dass parallel zur Bauleitplanung ein Leitbild für das Nordseebad Dangast entwickelt wird. Ist damit mittlerweile begonnen worden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungsziel für den 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. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen.
		17. Die geplanten externen Ausgleichsflächen am Tangermoorweg sind als solche nicht geeignet. Hinzu kommt noch, dass die Flächen zuvor einem Ratsmitglied gehörten, welches diese an die Stadt verkaufen konnte.	Die Einschätzung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Wie bereits im Entwurfsstand der Planunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A dargelegt ist, werden durch die vorgesehenen Maßnahmen (Entfernung standortfremder Ziergehölze, extensive Nutzung als Dauergrünland, Belassen eines unebenen Kleinreliefs) auf der Ausgleichsfläche am Tangermoorweg die Biotopwertigkeit erhöht, auf eine Niederschlagsrückhaltung hingewirkt, nutzungsbedingte Einwirkungen auf den Boden reduziert und die Habitatqualitäten für naturraumtypische Brutvogelarten optimiert. Trotz der deutlichen Entfernung zum Eingriffsraum und der abweichenden naturräumlichen Prägung wird die Ausgleichsfläche sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als geeignet für die Eingriffskompensation eingestuft. Der Eingabe sind keine inhaltlichen Argumente zu entnehmen, die diese Einstufung substantiiert wiederlegen würden. Bei der Beurteilung wurde auch mit berücksichtigt, dass die ökologische Wertigkeit der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A betroffenen Flächen geringer ist als im Bereich der südlich gelegenen Sandkuhle, so dass für diesen B-Plan auch geringere funktionale Anforderungen an die Kompensation bestehen. Es ist nicht zutreffend, dass die externe Kompensationsfläche durch die Stadt Varel erworben wurde. Die Eigentumsverhältnisse sind für die fachliche Eignung der Fläche auch nicht relevant. Die Eignung wurde im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt, von dort wurden keine Bedenken hinsichtlich der fachlichen Eignung vorgebracht. Insofern behält die Stadt Varel die vorgesehene Kompensationsfläche bei.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	18. Die erfolgte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einer Bebauung bis 20 m an die Deichlinie ist rechtlich nicht vertretbar. Seit wann muss der Deichschutz dem Gewinnstreben eines privaten Investors weichen?	Die Prüfung der Ausnahmebedingungen gemäß § 16 (2) NDG wurde seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes durchgeführt und durch den Landkreis Friesland geprüft. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot gemäß § 16 (2) NDG wurde erteilt, da die Maßnahme als mit der Deichsicherheit vereinbar gewertet wurde. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Grundlage dieser deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung war insbesondere die Verbesserung der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet, die mit Festsetzungen eines für die Deichverteidigung vorgesehenen Weges explizit in die Ortssatzung übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der seitens des II. Oldenburgischen Deichbandes geforderte 20 m Raum zum Hauptdeich von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Fläche ist ausreichend, um im Katastrophenfall das erforderliche Material, Gerätschaften und Personen vorhalten zu können. Die Stadt Varel schließt sich in der vorliegenden Abwägung den Argumente der Unteren Deichschutzbehörde an, die diese im Rahmen der Erteilung der deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als entscheidungsleitend angesehen hat.
		19. Wie wirken sich die nachgewiesen Altlasten in der Sandkuhle auf die Bebauungsplanung aus? Müssen diese entsorgt werden? Wenn ja, wer trägt die Kosten?	Die Altlastensituation in der Sandkuhle wird derzeit weiter untersucht. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A hat dies keine Auswirkungen. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorerst nur für den nördlich der Straße Am Alten Deich beschlossen. Bis zur abschließenden Vorlage der Gefahrenabschätzung wird der betreffende südliche Planbereich der Flächennutzungsplanänderung, Teil B von der Beschlusslage zurückgestellt.
		20. Wie soll die fußläufige Durchlässigkeit des überplanten Gebietes in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung gewährleistet bleiben? Ich erinnere in diesem Zusammenhang an die gegebene Zusage der Durchlässigkeit des Areals der heutigen Mutter-Kind-Kurklinik. Stand heute ist der Bereich durch Schranken versperrt und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich!	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dieses Prinzip wird bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
83	Fortsetzung Johannes Detlef Lübben	21. Der bisher öffentliche Parkplatz am Kurzentrum Deichhörn soll Bewohnern der neuen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Wird dafür neuer Parkraum geschaffen? Beteiligt sich der Eigentümer an den Kosten?	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung. 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. Eine Beteiligung an den Kosten über den Bedarf des Vorhabens hinaus ist nicht vorgesehen. Ergänzend muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.
		22. Die Existenz eines Kursaals ist für das Prädikat „Nordseebad" von Bedeutung. Wie wird hier in Zukunft die Öffentlichkeit gewährleistet? Unter Berücksichtigung des Verhaltens des neuen Verpächters (Bl-Verbot im Bistro) ist diese Gewährleistung mehr als zweifelhaft.	Die touristische Zielsetzung des Gesamtvorhabens beinhaltet auch eine Nutzung mit einem gewerblichen touristischen Angebot. Die Füllung dieses Angebotes obliegt dem Vorhabenträger. Das Prädikat Nordseebad bleibt dem Ort Dangast weiterhin erhalten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		23. Der B-Plan sieht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung eine touristische Vermietung von mindestens 80% und Dauerwohnen bis zu maximal 20% der Gesamtwohneinheiten vor. Diese Vorgehensweise stellt keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung dar, die unzulässig ist.	Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben und gilt im Übrigen für das gesamte Vorhaben, also ebenso für die folgenden Bauabschnitte südlich hiervon, ist demnach eine vorhabenbezogen Festsetzung. Gemäß den formulierten Zielen für dieses Gesamtkonzept im Allgemeinen sowie für diese Planung im Speziellen (siehe Vorhabenbeschreibung) ist eine Nutzungsmischung gewollt, um eben auch der Bevölkerung einen qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.
84	Anika Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast 26.05.2015	**Stellungnahme / Einspruch** **gegen** • **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212A „Deichhörn Nord" und** • **die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes**	
		Ich bin Bewohnerin des Hauses Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen: Das Grünflächen-Areal, welches sich zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast" befindet, diente mir in meinen Kindheitszeiten als Entfaltungsraum. Kinder brauchen die Natur um zu spielen und sich zu entwickeln. Diese Möglichkeit würde den Kindern durch die Bebauung genommen werden. Ein beliebtes Ziel im Winter bei Schnee ist für viele Kinder der Hang am sogenannten Minigolf-Teich. Dieser würde durch die Bebauung wegfallen. Hiervon sind dann nicht nur die Kinder aus Dangast, sondern auch Kinder aus Varel und der Umgebung betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Derzeit wird in die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball zu integrieren. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert. Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
84	Fortsetzung Anika Lübben	Unseren Garten nutze ich als Ruhe- und Ausgleichsort, da es in Dangast gerade am Wochenende voll ist. Neben unsere Grundstücksgrenze soll ein über 8 m großer Komplex gebaut werden. Aus den oberen Wohnungen hätte man dann einen ungehinderten Blick auf unseren Garten. Dadurch würde uns ein großes Stück Privatsphäre genommen, denn wer möchte an seinem Rückzugsort ständig beobachtet werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Grenzabständen ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse konstatiert. Ein 8 m hohes Gebäude entspricht vollumfänglich den baulichen Gegebenheiten der benachbarten Gebäude und fügt sich somit in die Struktur des Gebietes ein. Im Zuge der städtebaulichen Planung ist bei geänderten Planungszielen mit den veränderten Bedingungen durch eine Neubebauung zu rechnen. Einen gesetzlichen Anspruch auf dauerhafte Unbebaubarkeit gibt es innerhalb einer Kommune nicht.
		Dangast hätte für so eine große Zahl von Feriengästen nur einen kleinen Strand zu bieten. Dieser Strand ist dann auch noch mit Strandkörben so zugestellt, dass die Strandnutzungsfläche sich auf ein Minimum reduzierte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die vorliegende Bauleitplanung.
		Dangast ist nur durch eine Straße erreichbar. Diese ist an sonnigen Wochenenden schon jetzt völlig überfüllt und es bildet sich ein mehrere Kilometer langer Rückstau. Einem so großen Zuwachs an Feriengästen wäre die Infrastruktur in Dangast nicht gewachsen.	Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Die Stellplatzbelegung zeigt in der Auswertung, dass insbesondere zu den Saisonspitzenzeiten am Sonntag durch die Tagesgäste eine 70 – 90 % ige Auslastung aller bestehenden Parkplatz-flächen erreicht wird, wobei der Mittagszeitraum hierfür maßgeblich ist. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
84	Fortsetzung Anika Lübben	Hinzu kommt noch, dass der fußläufige Verkehr am Kukshörner Weg sehr zunehmen würde. Dadurch würde nicht nur der Lärmpegel erhöht werden, sondern auch die Verschmutzung durch Staub. Mit der geplanten Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche würde Dangast seinen dörflichen Charakter komplett verlieren. Mein Heimatdorf wäre unwiederbringlich zerstört.	Die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs ist auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden. Auch unzumutbare Staubemissionen stehen nicht zu befürchten. Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft verändert aber nicht zerstört. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Das gilt für viele Städte, Gemeinden und Ortschaften, die sich in den letzten 40 – 50 Jahren baulich weiter entwickelt haben, was immer mit einem Flächenverbrauch und Ortsbildveränderungen einhergegangen ist und gehen muss.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
85	Otto Speckels Raiffeisenstr. 23 26316 Varel 26.05.2015	**Stellungnahme/Einspruch gegen** **> die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212 A, und** **> die parallel durchgeführte 23. Änderung des Flächennutzungsplans**	
		1. Die Aufteilung der B-Pläne in flächenmäßig kleinere Einheiten ist nicht zulässig !!! Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen Deich und Straße „Auf der Gast" in einer Größe von rd. 6,5 Hektar.	Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das Gesamtvorhaben wurde inhaltlich dargestellt, ebenso wie die geplante Aufteilung der Realisierung und planungsrechtliche Absicherung über mehrere darauf aufbauende Vorhabenbezogene Bebauungspläne. Ergänzend zu bereits bekannten Meldungen wurde im Zuge des Auslegungsverfahrens eine weitere potentielle Altlastenfläche im Bereich des Minigolfplatzes gemeldet. Um diesem weiteren Verdachtsmoment sach- und fachgerecht nachgehen zu können, werden die Bodenuntersuchungen um diese Meldung hin erweitert. Um das Planverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Gänze zu verzögern, werden die nicht von diesen Verdachtsmomenten betroffenen Planbereiche abgetrennt und als separater Nord- und Südteil (Teil A und Teil B) den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Diese Vorgehensweise wird seitens der Stadt Varel für sachgerecht angesehen, da sich für den abgetrennten nördlichen Teil keinerlei Verdachtsmomente im Verfahren hinsichtlich Altlasten ergeben haben und dieser Planteil A somit zur Rechtskraft gebracht werden kann. Bis zur Vorlage der endgültigen Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird der südliche Planbereich (Teil B) von der weiteren Beschlusslage zurückgestellt und erst nach Vorlage des Ergebnisses einer weiteren politischen Diskussion zugeführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
85	Fortsetzung Otto Speckels	Der Bebauungsplan erfasst im Wege der vorhabenbezogenen Planung nach § 12 BauGB dagegen nur einen Teilbereich dieser Fläche **und ist deswegen allein schon unzulässig.** Die gesamte Bauleitplanung für das Gebiet Kuranlage/Sandgrube wird in 5 - 6 einzelne B-Pläne gestückelt. Die Aufteilung von B-Plänen in -wie vorgesehen- flächenmäßig kleinere Einheiten stellt einen Umgehungstatbestand dar und folgt allein den Planungsvorstellungen des Investors, weil an die Teilflächenplanung geringere Anforderungen gestellt werden.	Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A für einen ersten Bauabschnitt im Norden des Plangebietes setzt dieser die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufbauend und konzeptionell an das konkrete Vorhaben gebunden, die formulierten städtebaulichen Absichten in diesem Bereich planerisch und vertraglich in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag um. Die Vorstellungen des Investors für das Gesamtvorhaben wurden zuvor anhand von mehreren Präsentationen einer politischen Willensbildung unterzogen und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis. § 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. Das oben beschriebene Vorgehen einer Kommune ist gerade in der Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB begründet. Die Verknüpfung eines konkreten Vorhabens, mit der Bauleitplanung ermöglicht es der Kommune eben genau DAS politisch abgestimmte Vorhaben vor Ort auch zu realisieren.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
85	Fortsetzung Otto Speckels	**Dieses „scheibchenweise" Vorgehen ist nach geltender Rechtsauffassung planungstechnisch nicht zulässig (VGH Mannheim v. 26.10.2011). Gegen das o.a. Planvorhaben wird an dieser Stelle daher eingesprochen.**	Die Falllage des genannten Urteils entspricht nicht der in Rede stehenden Situation in Varel Dangast. In dem beurteilten Fall wurde seitens des Gerichts gerügt, dass sich der Bebauungsplan nicht an dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert hat und nur einen Teil des Vorhabens (möglicherweise leichter umzusetzen) umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
85	Fortsetzung Otto Speckels	**2. Das Vorhaben ist UVP-pflichtig** Die hier in Frage stehenden Grundstücke befinden sich **nicht** im Innenbereich der Gemeinde, sondern klar im Außenbereich, d.h. im Sinne des § 34 BauGB außerhalb „der im Zusammenhang bebauten Ortsteile".	Die Eingabe ist nicht korrekt. Die in Frage stehenden Grundstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 Teil A und B und somit weder in einem Bereich im Sinne des § 34 BauGB noch im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.
		Da kein zulässiger Gegenstand eines B-Plans der Innenentwicklung ist das Planvorhaben gem. Anhang 1 Nr. 18.1 UVPG jetzt auch UVP-pflichtig.	Wie oben dargestellt, handelt es sich nicht um einen bisherigen Außenbereich. Insofern ist nicht Nr. 18.1, sondern Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG einschlägig. Zusätzlich ist § 17 UVPG beachtlich, wonach im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.
		3. Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen Weil UVP-pflichtig und nicht im Innenbereich ist gem. § 13a,Abs. 1,Satz 4 auch ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen. Ein beschleunigtes Verfahren ist immer ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen **Die von der Verwaltung eingeschlagenen Wege zur Durchführung der o.a. Planungsvorhaben sind fehlerhaft bzw. unzulässig und werden daher an dieser Stelle zum Gegenstand meines Einspruchs gegen die eingeleiteten Verfahren.**	Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A wird nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und es wird auch nicht von der Umweltprüfung abgesehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung waren zum Entwurfsstand im Umweltbericht dokumentiert und den Planunterlagen beigefügt. Das durchgeführten Schritte im Rahmen des vorliegenden Bauleitplan-Verfahrens stehen somit im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
86	Karin Zimmer Störtebekerstraße. 16 26316 Varel 23.05.2015	Als Eigentümerin des o.g. Grundstückes und Vermieterin fühle ich mich durch die beabsichtigten Maßnahmen in folgenden Punkten direkt und mittelbar betroffen:	
		1. Gästereaktion Insbesondere meine langjährigen Stammgäste bedauern die beabsichtigten Baumaßnahmen im Ort, den Verlust an zentralen Frei- und Ruheflächen ebenso wie die reduzierten Möglichkeiten zu Kuranwendungen. Außerdem werden die Baumaßnahmen zu längerfristigen Lärm-, Schmutz-und Verkehrsbelästigungen führen. Damit gehen die bisherigen Alleinstellungsmerkmale / Vorteile Dangasts weitgehend verloren. Aus diesem Grunde erwarte ich als unmittelbare Folge der Baumaßnahmen- zumindest für die nächsten Jahre - bis zur Umstellung meiner Gästeklientel deutliche Mietausfälle.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensation). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben.
		2. Verkehrssituation Es ist aufgrund der von der Kurverwaltung durch die Baumaßnahmen beabsichtigten Attraktivitätssteigerung des „Kurortes Dangast" mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
86	Fortsetzung Karin Zimmer	Schon heute wird (an Spitzentagen) der Bürgersteig in der Störtebekerstraße häufig von parkenden Fahrzeugen belegt, die dadurch verursachten Schäden an Bürgersteigen als auch an der Fahrbahn selbst sind nicht unerheblich. Außerdem wird der Verkehrsfluss durch Verkehrszunahme erschwert. Lärm-und Abgasbelästigungen kommen hinzu, insbesondere, falls Baustellenverkehre durch die dafür bautechnisch nicht ausgelegte Straße geführt werden sollten.	Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Die Stellplatzbelegung zeigt in der Auswertung, dass insbesondere zu den Saisonspitzenzeiten am Sonntag durch die Tagesgäste eine 70 – 90 % ige Auslastung aller bestehenden Parkplatz-flächen erreicht wird, wobei der Mittagszeitraum hierfür maßgeblich ist. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden.
		Ebenso scheint die verkehrliche Situation im Falle von Rettungsaktionen noch ungeklärt zu sein. Die Kumulation aller Zu- und Abläufe über die Kreuzung Edo-Wiemken-Str. / Auf der Gast ist bereits jetzt problematisch und bei weiterer Verkehrszunahme m. E. unverantwortlich. Ich bitte Sie, meine Einwände bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
86	Fortsetzung Karin Zimmer		Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
87	Gutner Zimmer Störtebekerstraße. 18 26316 Varel 24.05.2015	Als Eigentümer des o.g. Grundstückes fühle ich mich durch die beabsichtigten Maßnahmen in folgenden Punkten direkt und mittelbar betroffen: 1. Zur baurechtlichen Vorgehensweise. Die Aufgliederung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 separat zu behandelnde Bebauungspläne (obwohl städteplanerisch ein Gesamtvorhaben) halte ich - wegen der dann nicht im Gesamtzusammenhang betrachteten Auswirkungen -für unsachgemäß und rechtlich fragwürdig. Muss hier nicht eine gesamtheitliche Betrachtung zu den Auswirkungen aller Maßnahmen erfolgen?	Die angesprochene Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel fehl. 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) 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 auf einzelne Realisierungsabschnitte (Bereiche Verkehr, Lärm, Schattenwurf, naturschutzfachliche Kompensation) ergänzend beurteilt. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist innerhalb der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne jeweils gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. 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. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A. Die erforderliche Erschließung ist dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen sind dargelegt. § 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. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
87	Fortsetzung Gutner Zimmer	2. Verkehrssituation Die durch die vorgesehene Bebauung erhöhte Betten- und Besucherkapazität führt logischerweise auch zu zunehmendem Verkehrsaufkommen und somit zur Verschärfung der ohnehin bestehenden Verkehrsproblematik. Im Ernstfall ist m.E. der rechtzeitige Einsatz von Not- und Rettungsdiensten nicht sichergestellt. Dieses Problem beschäftigt Einwohner und Besucher! Sind Notarzt, Feuerwehr, THW etc. bei der Verkehrsplanung beteiligt worden? Wie sind deren Bewertungen?	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Die mit den Baumaßnahmen einhergehende Verkehrszunahme erfordert auch Parkzonen und Zuwegungen, was zu weiteren Einschränkungen von Grünflächen und Wegen führen wird. Wie ist die Verkehrsplanung konkret? Wo sind noch Grün-, Spiel-, Erholungszonen und Wanderwege ausgewiesen (wie in früheren Planungen der Stadt üblich)? Welche Umwidmungen von Wegen zu Straßen sind vorgesehen?	Die grundsätzliche Erschließung des Gesamtvorhabens ist über die nachgewiesen und in der Vorhabenbeschreibung auch beschrieben. Darüber hinaus ist ein Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt den Planunterlagen beigefügt. Die Durchgängigkeit des Plangebietes wird vertraglich im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
87	Fortsetzung Gutner Zimmer	3. Hochwasserschutz Da sich mein Grundstück in Deichnähe befindet und in der tiefstgelegenen Zone der Störtebekerstraße liegt, fühle ich mich durch Eingriffe / Ausnahmeregelungen-, die die Deichschutzzone tangieren, unmittelbar betroffen.	Unter Berücksichtigung der Einzelfallbetrachtung wurde die deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die deichschutzbehördliche Aufsichtsbehörde für dieses Vorhaben erteilt und bleibt auch unter Maßgabe der ministeriellen Prüfung bestehen. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht beeinträchtigt. Von der geplanten Maßnahme geht aus Sicht des Küstenschutzes keine Gefahr aus, noch ist zu befürchten, dass an dem in Rede stehenden Deichabschnitt ein hohes Bruchrisiko zu erwarten ist. Ein Widerruf der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird seitens der unteren Deichbehörde für nicht geboten angesehen.
		Rechtfertigt die Gewinnmaximierung des Investors die durch die Inanspruchnahme der Deichschutzzone für die Öffentlichkeit (Bewohner und Gäste) eintretenden Nachteile, wie hier die Einschränkung der Grünzone am Deich und Rettungserschwernisse im Ernstfall?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fachgutachterlichen Aussagen haben ergeben, dass die nebenstehend genannten Belange des Küstenschutzes sowie der Rettungsdienste durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
87	Fortsetzung Gutner Zimmer	4. Wert als Erholungsort Der Wert als Erholungsort wird durch den Verlust an zentralen Grünflächen und freien Wanderwegen, Sport- und Spielflächen, sowie die stark reduzierten Kuranwendungsmöglichkeiten und den fehlenden Badearzt beeinträchtigt. Der für einen Erholungsort zukünftig fehlende Kurpark kann nicht durch bebaute Straßen- und Wegzonen kompensiert werden. Gerade für ganz junge und ältere Gäste verliert der Ort somit an Attraktivität. Ich sehe das auch als persönlichen Nachteil an. Ich bitte Sie, meine Einwände bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Derzeit wird in die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ein Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball zu integrieren. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand geschaffen. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Weiterhin verfügt die Stadt Varel über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umland, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht. Die allgemeine Zugänglichkeit und Querung des Gebietes bleibt vollumfänglich für den nicht motorisierten Verkehr bestehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert. So ist die Erreichbarkeit des Deiches mit dem dahinterliegenden Strandbereichen gesichert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
88	Barbara Moyseszig Hollwert 37 f 26316 Varel 26.05.2015	**1. Die Abschätzung finanzieller Risiken ist bis heute in keinerlei Hinsicht erfolgt!!!** Eine Aufklärung über die mit der Aufstellung des B-Plans einhergehenden Kosten noch die Abschätzung finanzieller Risiken zu Lasten der Stadt für Unvorhergesehenes sind bis heute in keinerlei Richtung erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zu beraten. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden nicht von der Stadt getragen.
		2. Die Bedenken der Bürger hierzu wurden/werden einfach ignoriert!!! Zweifel und Bedenken gab es in der Öffentlichkeit ja schon zum Verfahren der sog. Ausschreibung, dann ungläubiges Lächeln über die Qualität der Angebote und jetzt Entsetzen über die Ausgestaltung der Verträge mit dem Investor in Bezug auf die Unwägbarkeiten, die zu Lasten der Stadt gehen und welche die Stadt wohlweislich oder aus nicht nachvollziehbaren Gründen verdrängt hat.	Im Zuge der Bauleitplanung sind alle Eingaben sachlich und fachlich zu werten, zu bewerten und gegeneinander und untereinander abzuwägen, § 1 (7) BauGB. Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen. Die hierzu erforderliche Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt über die Vorlage von Fachgutachten und der offen geführten Diskussion über die Inhalte mit den betroffenen und interessierten Bürgern. Dieses ist seitens der Stadt immer erfolgt; alle Gutachten und Planbegründungen sowie Zeichnungen haben im Internet zum Download zur Verfügung gestanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. beregelt werden können. Die Ansiedlung möglicher Kurärzte, gastronomischer Betriebe, Ausgestaltung von privaten Verträgen oder die Ausgestaltung eines Kurbetriebes gehören nicht dazu.
		Im Kern ist die Stadt den Vorwürfen ausgesetzt, dass sie öffentliches Eigentum an einen Investor verkauft hat, ohne dafür Zug-um-Zug den Verkaufserlös einzunehmen, was jedoch erforderlich wäre, um den Bau des WNP zu finanzieren. Dagegen ist die Zahlung durch den Investor an zwei Prämissen gekoppelt, beide und allein zum Vorteil des Investors; i.e.: Zahlung nur dann, > wenn die Stadt dem Investor einen rechtsbeständigen Bebauungsplan verschafft > wenn der Investor auch baut	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zu beraten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
88	Fortsetzung Barbara Moyseszig	**So verbleiben die beiden Ausfallrisiken bei der Stadt und zu Lasten der Allgemeinheit.** Die bei Immobiliengeschäften zu Gunsten des Verkäufers (hier (Stadt) übliche Risikoabsicherung wie Bankgarantie, Finanzierungs-/Bonitäts-absicherungen o.ä. gibt es hier nicht, obwohl bekannt ist, dass die Hausbank des Investors eine Bankgarantie zu seinen Gunsten für das Projekt abgelehnt hat. Infolge trägt die Stadt das Ausfallrisiko, wenn Bau und Abverkäufe der neu geschaffenen Wohneinheiten nicht wie geplant verlaufen und geht in die Vor-/Mitfinanzierung vom WNP, was zuvor immer negiert wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zu beraten. Die Äußerungen betreffen den bereits vollzogenen Grundstücksverkauf und sind im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht mehr zu diskutieren.
		3. Kein Ansatz zur Bewertung aktueller Risiken !!! Eine Abschätzung bzw. Bewertung des v.g. Ausfallrisikos ist also bisher nicht erfolgt. Ebenso wenig gibt es Bewertungen der Risiken aus Baumaßnahmen, welche aktuell sowie nach und nach bekannt werden, wie z.B.:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zu beraten.
		> Kosten und Ausgang von Untersuchungen im Rahmen von Untersuchungen zum Umweltschutz, Hydrologie u.a.m. > Kosten und Umfang von Maßnahmen zur baulichen Erschließung > Kosten und Umfang von Ersatzvornahmen als Folge von Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz > Umfang und Kosten gem. BBodSchV für Erfassung, Abschätzung und Sanierung von Altlasten, deren planungsrelevanter Umfang von der Stadt zunächst eisern negiert wurde, obwohl für dessen Existenz sattsam Bilddokumente und Aussagen von Zeitzeugen vorlagen und daher jetzt der Verdacht besteht, dass weitere Erkundungen weiter nicht so durchgeführt werden, wie es die Problemlage es erfordert bzw. unabhängige Gutachter anstellen würden.	Die nebenstehend genannten Kosten trägt der Investor. Derzeit wird durch weiterführende Altlastenuntersuchungen die Notwendigkeit eventuell erforderlicher Maßnahmen geklärt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
88	Fortsetzung Barbara Moyseszig	Die finanziellen Auswirkungen zu Lasten der Allgemeinheit, welche sich in Verbindung mit den vorgenannten Maßnahmen zwingend ergeben, sind/werden weder beziffert, noch werden sie im Bereich „finanzielle Auswirkungen" dargestellt. Obwohl diese Auswirkungen höchst planungsrelevant sind, setzt die Stadt alles daran, die finanziellen Belastungen für die Allgemeinheit nicht transparent zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zu beraten.
		Die nur in ausgesuchten Fällen eingeholten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange können die Abschätzung und Bezifferung der v. g. finanziellen Risiken nicht ersetzen.	Der Hinweis wird als falsch zurückgewiesen. Die Vorlage von Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange setzt nicht die Nichtbeteiligung dieser voraus. Die Stadt Varel hat in diesem Planverfahren eine Trägerliste von über 40 Behörden und Institutionen am Planverfahren beteiligt.
		Daher ergeht an dieser Stelle Einspruch gegen die o.a. Planungsvorhaben dergestalt, dass die Planungen nicht weitergeführt werden, zumindest nicht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die finanziellen Folgen aus den Planungsvorhaben nicht umfassend vorgestellt, öffentlich behandelt und für die Übernahme der finanziellen Belastungen eine Mehrheit erwirkt worden ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat das in Rede stehende Planverfahren mit der Vorstellung der konzeptionellen Idee für das Gesamtvorhaben in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert und die Unterlagen inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Staat Varel im Internet auch zur eigenen Verwendung zur Verfügung gestellt. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist festzuhalten, dass die Kosten für die Bauleitplanung inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für die Erschließung durch den Vorhabenträger übernommen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
89	Marie-Luise Civis An der Rennweide 26 J 26316 Varel 26.05.2015	An vielen Stellen macht das BauGB ganz deutlich, dass die Planungen und Realisierung von nicht orts- und umweltverträglichen Siedlungen unerwünscht und zu unterlassen, weil schädlich sind. **Die o.a. Bauleitpläne verstoßen gegen diese Gebot ganz erheblich, weil sie nicht einer sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit dienen, so wie im BauGB gefordert. Des Weiteren lassen sie die pflichtgemäßen Abwägungen von berechtigten Individualinteressen vermissen. Gegen die vorliegenden Planungsvorhaben gibt es eine Reihe von ernsthaften Bedenken, und daher wird an dieser Stelle Einspruch gegen die o.a. Bauleitpläne eingelegt!!!**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensation). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer Veränderten Planung hätten führen müssen.
		1. Die Planungen verletzen schützenswerte Interessen !!! Ich bin Eigentümerin des Wohnhauses unter der o.a. Adresse sowie der Häuser (1) in der Dauenserstr. 18a und Dauenserstr. 24 d. Die Aufstellung der v.g. Bauleitplanungen beeinträchtigt meine schutzwürdigen persönlichen Interessen, weil sich dadurch meine Vermietungsmöglichkeiten sehr verschlechtern und mir dadurch die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird.	Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben. Ein Entzug der wirtschaftlichen Grundlage wird zwar behauptet aber seitens des Einwenders nicht nachgewiesen.
		2. Zusagen werden nicht eingehalten !!! Die aktuelle Planung widerspricht den oftmals vorgetragenen Grundgedanken der Dorferneuerung. Die Stadt hatte eine Zusage gemacht, dass parallel zur Entwicklung des Bauleitverfahrens ein Leitbild für Dangast von der FH Wilhelmshaven erarbeitet wird. **Diese Zusage ist und wird nicht eingehalten.**	Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast negiert und beschlossen. Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.
89	Fortsetzung Marie-Luise Civis	**3. Bedenken gegen Lage und Sinn des Bauprojekts !!!!** Die geplante Bebauung zerstört die „Grüne Mitte des Ortes" und hier das zentrale Erholungsgebiet des Ortes; sie bedeutet weiter damit den folgeschweren Verzicht auf das mühsam und teuer erworbene Hochprädikat von Dangast als Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb. Die geplante Bebauung ist ein Ansatz der Zersiedlung mit fehlender Anbindung an den Charakter des Ortes, der sich von Anfang an verbietet,	Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde. Der Status der Ortschaft Dangast als Nordseebad bleibt weiterhin gewährleistet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
89	Fortsetzung Marie-Luise Civis	zumal er mit einer Stückelung von 5-6 Einzelpläne über die schlimmen Auswirkungen der gesamten Baumaßnahme hinwegtäuschen soll. Die Beeinträchtigungen und Trenneffekte aus einer Zersiedlung wirken für den Ort zerstörerisch. Dem Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird keine Beachtung gegeben**.**	Die in Rede stehende Gesamtplanung wird von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt. Auch die Flächen der möglichen Klinikerweiterung sind über diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet. Das gesamte städtebauliche Vorhaben wurde auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung Deichhörn und Sandkuhle durch die Stadt Varel und dem Investor in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt (seit Ende 2014) 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 gelöst und lösbar. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt. So waren bereits zu Beginn des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ersten Bebauungsplanes die Auswirkungen für diesen Teilabschnitt als auch die der zukünftigen Abschnitte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für jeden ersichtlich. Die Stadt Varel hat sämtliche Gutachten zu dieser städtebaulichen Konzeption sowie die Bauleitplanverfahren mit einer größtmöglichen Öffentlichkeit geführt. Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben und der planerischen Praxis. Den Maßgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Standortwahl wie auch durch Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl und zulässige Überschreitung) nachgekommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
89	Fortsetzung Marie-Luise Civis	Wie aus der Vorlage ersichtlich wird, sind die Kernprobleme des geplanten Bauvorhabens: • seine städtebaulich isolierte Lage zum Ortskern • Zerstörung von Ruhe- und Rückzugsraum für Bewohner und Gäste • Zerstörung der wertvollen grünen Achse und Wanderweg Strand - Nationalparkhaus • keine überzeugende Verkehrs-Infrastruktur • Zerstörung der fußläufigen Ost-West und Nord-Süd Querungen • Zuwachs mit in der Regel von 2 Autos je Wohneinheit • damit einhergehende erhöhte Verkehrsbelastung auf der einzigen Dorfstraße • unzumutbare landwirtschaftliche und ökologische Beeinträchtigungen • Architektonische Tristesse und massive und zu dichte Bebauung • Verlust der seewärts ausgerichteten Frischluft-Schneise • Verlust des beliebten „Mittelaltermarktes" u.ä. Veranstaltungen	Die nebenstehenden Aussagen werden innerhalb der Planbegründungen sowie der Fachgutachten abgearbeitet. Mögliche Konflikte konnten aufgezeigt und einer Lösung zugeführt werden. 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. 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 im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. Die bestehende Infrastruktur ist historisch bedingt und mit den bekannten Konfliktpunkten ausgestattet. Hinsichtlich der Spitzentage werden aktuell mögliche Verbesserungsmaßnahmen geprüft. Auf das Vorhaben bezogen hat die Verkehrsuntersuchung noch eine Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre für den bestehende Verkehrssituation ergeben. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild grundsätzlich bereits verändert haben. Die politische Diskussion und städtebauliche Planung bedingen einen Umgang mit den betroffenen Belangen, so dass von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden kann. Ob und wieweit diese Veränderung den Geschmack des Einzelnen trifft bzw. betrifft ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu werten. Infolge der günstigen Luftdurchmischungs-Situation im küstennahen Raum steht nicht zu befürchten, dass durch die in begrenztem Umfang planungsbedingt neu induzierten baulichen Anlagen und Verkehre erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt verursacht werden. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
89	Fortsetzung Marie-Luise Civis	Die vorliegenden Bauleitplanungen bürden der Allgemeinheit eine Reihe von Problemen auf. Sie machen eindeutig klar, dass bei ihrer Aufstellung die öffentlichen und privaten Belange eines Investors gegeneinander und miteinander fehlerhaft abgewogen werden/wurden und damit gegen § 1 Abs. 7 verstoßen wird. Der Vorwurf wird erhoben, dass die vorliegenden Bauleitpläne nicht den im BauGB eingeforderten sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen zum Wohle der Allgemeinheit dienen, dagegen allein und vor allem die wirtschaftlichen Interessen des Investors bedienen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der o.a. Aussagen zurückgewiesen.
		Das Ausmaß der Zerstörungen durch das Neubaugebiet, die resultierenden Belastungen für den Ortskern, die Missachtung aller Öko-Belange sowie die Verletzung wirtschaftlicher Belange von Bürgern sind schwerwiegend, und deswegen ist der B-Plan abzulehnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
90	Ursula Klubescheidt Edo-Wiemken-Str. 52 26316 Varel 26.05.2015	Ich bin Eigentümer sowie Betreiber des Gästehauses „Tofreden" unter der o.a. Adresse und sehe meine Interessen, die meines Mannes als Vermieter von Ferienwohnungen sowie das Recht unserer Gäste auf einen erholsamen Urlaub durch die v. g. Planungsvorhaben sehr stark beeinträchtigt. Unser Gästehaus liegt direkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Str./Alter Deich, der in den Planungen der Stadt nunmehr eine bedeutende Rolle spielt und damit unmittelbar zum Auslöser zahlreicher Störungen wird, welche uns und unseren Gästen in Gestalt von noch-mehr an Verkehr, noch-mehr an Lärm, Staub, Querungsproblemen, Behinderung von Rettungsfahrzeugen, Beschlagnahme hauseigener Parkplätze, Behinderung von An- und Abfahrten u.a.m. das Urlaubsvergnügen nehmen -und darüber hinaus- mehr als tolerierbar belästigen.	Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastungen wurde gutachterlich unter Maßgabe der zuvor ermittelten Verkehrsdaten die zu erwartende Verkehrslärmbelastung und durch die Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
			Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenen Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ausreichend gewürdigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Da mit diesen Beeinträchtigungen erhebliche Rückgänge unserer Einnahmen aus der Vermietung unserer Ferienwohnungen verbunden sind, bin ich gegen die o.a. Planungen und lege an dieser Stelle Einspruch ein.	Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben.
90	Fortsetzung Ursula Klubescheidt	**1. Es gibt kein Verkehrskonzept!!! - Der Fahrzeugverkehr in Dangst: Ungelöste Problem ohne Ende !!!** Von der in den Versprechungen der Stadt, für Dangast ein Verkehrskonzept vorzulegen, scheint gemäß aktueller Planung nicht mehr viel bzw. gar nichts mehr übriggeblieben zu sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde auftragsgemäß ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die mit dem Gesamtvorhaben verbundenen möglichen Beeinträchtigungen darlegt und bewertet. Dabei ist dargelegt worden. Dass die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes auch nach Realisierung des Gesamtvorhabens vorhanden ist.
		Das im September 2013 erstellte „Verkehrsgutachten" ist ein Schlechtachten und kann daher als das geforderte Verkehrskonzept nicht durchgehen. Es enthält keinerlei Planungen zu: > Fahrrad- und fußläufigen Verkehr, welcher für Dangast aber typisch ist > Ersatz des Individualverkehr durch umweltverträgliche Verkehrsmittel, wie auf den Inseln	Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
90	Fortsetzung Ursula Klubescheidt	> Planung von störungsfreien Not- und Rettungseinsätzen für Feuerwehr und Polizei > Sicherstellung der medizinische Versorgung in Stoßzeiten	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen. Das generelle verkehrliche Problem dieses Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		> > Ausfall von Parkplätzen rund um die Kuranlage Deichhörn	Die Gesamtverkaufsfläche des Kurparkes umfasste neben den bestehenden baulichen Anlagen des Kursaals, den Grün- und Freizeitflächen, den Gehölzbeständen und Erschließungswegen auch knapp 40 Kfz-Stellplätze nördlich der Straße Am Alten Deich. Diese Stellplätze werden nach Realisierung des Vorhabens den zukünftigen Nutzungen zugeordnet und stehen für eine allgemeine Zugänglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel sieht diesen Verlust durch die große Anzahl bestehender Stellplatzanlagen in Strandnähe als vollständig kompensierbar an. Dies hat auch eine Analyse der Parkplatzsituation im Jahr 2013 ergeben, die durch das Büro IST, Schortens, erarbeitet wurde und im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast öffentlich vorgestellt wurde. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens werden für das Gesamtvorhaben Bebauung Deichhörn und Sandkuhle 189 Stellplätze erforderlich. Im gesamten Plangebiet können 216 Stellplätze realisiert werden, so dass 27 Stellplätze dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen in den öffentlich zugänglichen Einrichtungen nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Diese stehen in kurzer fußläufiger Entfernung, z.B. am Weltnaturerbeportal zur Verfügung.
		> Sicherung von privaten Parkplätzen vor Fremdnutzung im v.g. Einzugsbereich > Werteverlust für die Anrainer der Edo-Wiemken-Str.	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. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig. Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
90	Fortsetzung Ursula Klubescheidt	> Vermeidung von Schleichverkehr über die Feldwege in Dangast > Einbezug des Verkehrs zum Hafen/Campingplatz, wenn er auch nicht im direkten Geltungsbereich der geplanten Bebauung liegt; mit diesem aber in enger Gegenseitigkeit liegt.	Die nebenstehenden Aussagen können Inhalte eines übergeordneten Verkehrskonzeptes darstellen, welches zum Stand dieser Bauleitplanung nicht erforderlich ist, da die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist. Für die Bewertung der Auswirkungen der Bauleitplanung ist das ausreichend.
		Die durch den B-Plan bedingte Verkehrsbelastung führt am Knotenpunkt Am alten Deich/Edo-Wiemken-Str. jetzt schon zu erheblichen Belastungen und Probleme für die Anrainer. Als Ergebnis der vorgelegten Planungen erhöht sich dann die Verkehrsbelastung mit über 100 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag auf ein Maß an Beeinträchtigungen, welches nicht mehr tolerierbar ist. Die sowieso schon angespannte Situation verschärft sich wesentlich und wird bedrohlich. Der Schutz des Lebens und der Unversehrtheit von Anrainern sowie deren Gäste werden im Rahmen der Planung nicht gebührend berücksichtigt, geschweige ordnungsmäßig abgewogen.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Konfliktlage des Knotenpunktes wurde gutachterlich erkannt und bewertet. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.
		Dieses Versäumnis der Verwaltung ist planungsrechtlich massiv zu beanstanden und nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie erläutert ist die grundsätzliche Verträglichkeit des Verkehrsnetzes gutachterlich nachgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
90	Fortsetzung Ursula Klubescheidt	**2. Die letzte Verkehrszählung ist fehlerhaft und ist schon gar nicht ein Konzept!!!** Zudem ist die durchgeführte Verkehrszählung für den Planungsbereich methodisch höchst fehlerhaft und damit irreführend und nicht zulässig. Ein Kardinalfehler war schon, dass die Zählung keinen Nachweis über die an den Zähltagen gegebenen Wetterverhältnisse führt und somit keine repräsentativen Ergebnisse geliefert hat. Ist doch sattsam bekannt, dass an sog. „Schönwettertagen (i.e.: Sonnig, blauer Himmel, Temperaturen von > 20 Grad)" der Verkehr nach/in/aus Dangast um ein zig-faches intensiver ist als an sog. „Normalwettertagen". Das methodische Versäumnis der „Zähler" ist so gravierend, dass alle Folgerungen aus der sog. Zählung als nicht zulässig gewertet werden müssen. Als Anlieger der Edo-Wiemken-Str. und akademisch ausgebildeter Statistiker hat mein Mann diese methodische Unzulänglichkeit seinerzeit gut verfolgt, und hat in der Sitzung des Eigenbetriebs, in der die v. g. „Zählung" vorgestellt wurde, angemahnt, dass die seinerzeitige Verkehrszählung ausgerechnet in eine Periode von Schlecht- bzw. Normalwetterlage fiel und damit keine repräsentativen Ergebnisse liefern kann. Diese Mahnung wurde von der Verwaltung wohlweislich überhört und nicht zur Kenntnis genommen. Die vorgelegte Zählung basiert klar auf falschen Annahmen, wie man an jedem besucherintensiven Tagen in Dangast auch direkt verfolgen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Bei den Erhebungen in Dangast wurde Wert darauf gelegt, ein möglichst repräsentatives Erhebungsergebnis in der Art darstellen zu können, dass ein erhöhter Urlaubsverkehr berücksichtigt wird, also ein Wochenende mit einer erhöhten Verkehrsbelastung. Daher wurde der Erhebungszeitraum nicht zufällig, sondern aus bestimmten Gründen gewählt. Diese finden sich in den Sommerferienzeiten von sowohl Nordrhein-Westfalen als auch Niedersachsen. Im Jahr 2013 überschnitten sich beide Ferienzeiten um exakt zwei Wochen: vom 20.07.2013 bis zum 04.08.2013. Bewusst wurde sich für die zweite Woche entschieden, da an deren Wochenende in Dangst das Dorffest stattfand. Somit traten am 04.08.2013 die Ereignisse Ferien NDS, Ferien NRW und Dorffest zeitgleich ein - erhoben wurde eine Querschnittsbelastung auf der Edo-Wiemken-Straße von rund 10.000 Kfz/24 h. Dieser Wert kann daher als nah am Maximalwert angesehen werden. Zu den Erhebungen am Sonntag davor wurden ca. 9.000 Kfz/24h gemessen - eine Belastung, die zwar geringer ist, jedoch eine Größenordnung aufweist, die als erhöht angesehen werden kann. Die erhobenen Daten sind schlüssig, der Erhebungszeitraum ist sorgfältig ausgewählt, es wurden Verkehrsbelastungen nahe am möglichen Maximalwert erhoben. Daher sind die erhobenen Daten repräsentativ und decken den gewünschten Planfall ab. Die Wetterbedingungen sind auf den Auswertbögen der Knotenstromzählungen angegeben. Dort findet sich der Hinweis, dass es z.B. am Sonntag, 28.07.2013 bewölkt war (Anlage 3.2 der Auswertung der Erhebungen vom August 2013). Am Erhebungstag des 28.07.2013 war das Wetter wechselhaft. Da es auch sonnige Abschnitte gab, ist davon auszugehen, dass ein für ein Wochenende „normales“ Verkehrsaufkommen geherrscht hat.
		Jetzt eröffnet die Planung der Stadt weiterer Verkehrsbelastung den Weg und sorgt dafür, dass eine große Menge bisher öffentliche genutzter Parkplätze in die Verfügung eines privaten Investors gegeben wird und damit dem öffentlichen Verkehr entzogen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umnutzung städtischer Flächen sowie von Stellplatzbereichen obliegt einer politischen Diskussion mit der Entscheidung diese Flächen einer geänderten Nutzung zuzuführen bzw. die damit verbundenen Veränderungen in der Stellplatzbewirtschaftung ist ein Ergebnis dieser politischen Entscheidungen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
90	Fortsetzung Ursula Klubescheidt	**Solange also kein schlüssiges Verkehrskonzept vorliegt, sind mit Hinweis auf dieses Versäumnis die weiteren Planungen einzustellen. Das Urteil der Verwaltung, dass „es Schwierigkeiten gebe, wenn massenhaft Fahrzeuge nach Dangast rollen", deutet auf ein gewisses Eingeständnis zu bisher nicht erfolgten Planungen hin; ein Katalog mit Lösungen der v. g. Problemzonen gibt es weiter aber nicht; im Gegenteil: die Bauleitpläne sorgen für eine Verschärfung der vorgenannten Problemzonen.**	Das im Zuge des Verfahrens zur Bauleitplanung Dangast Deichhörn vorgelegte Verkehrsgutachten sowie die Erschließungsplanung haben eine Integrationsfähigkeit des zusätzlichen Verkehrs in die bestehenden Verhältnisse aufgezeigt, da es sich bei den Problemzeiten um sog. Spitzenzeiten und nicht den Normalfall handelt. Hinsichtlich der beschriebenen Verkehrsprobleme werden die im Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens angesprochenen allgemeinen Lösungsvorschläge geprüft.
		3. Kein Konzept für den Fußgängerverkehr zur Querung der Edo-Wiemken-Str.!!! Kein Konzept zur belastungsfreien Abwicklung des Bauverkehrs !!! Leider enthalten die Bauleitpläne auch kein Konzept für Fußgänger und Radfahrer. Dies ist jedoch zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern bei der Querung der Edo-Wiemken-Straße dringend erforderlich. Desweitem enthalten die vorliegenden Bauleitpläne keinerlei überzeugende Konzepte, geschweige Abwägungen für die unabdingbare Belastungen der Anrainer aus der Abwicklung des zu planenden Bauverkehrs in Gestalt von Aushubabfahrten, Verkehr mit Baumaterialien u.ä.m.	Dieser Hinweis wird mit Verweis auf die o.g. Ausführungen sowie die Ausführungen des Verkehrsgutachtens zurückgewiesen. Es ist auch nicht die Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung bereits vorhandene verkehrliche Problempunkte in Dangast, die nicht durch die Planung verursacht werden, einer Lösung zuzuführen. Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Bevölkerung vor Baulärm während der Ruhezeiten werden als Vorgabe zu beachten sein, so dass nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Baulärm zu rechnen ist. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr. Einen Anspruch auf Ersatz der Minderung der Mieteinnahmen gibt es nicht.
		Da bereits jetzt schon zu den Spitzenzeiten eine Querung der einzigen Ein- und Ausfahrtstraße nur mit hohen Wartezeiten verbunden und für Personen mit Behinderungen sowie für Kinder nahezu unmöglich ist, wird mit der geplanten Anweisung des Baustellen- und Anliegerverkehrs zu den neuen Wohneinheiten über den Knotenpunkt Edo-Wiemken-Str ./Am alten Deich die jetzt schon bedrohliche Situation enorm verschärft.	Dieser Hinweis wird mit Verweis auf die o.g. Ausführungen sowie die Ausführungen des Verkehrsgutachtens zurückgewiesen. Die Problemlage wurde seitens der Gutachter erkannt und dargelegt. Es ist auch die Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung bereits vorhandene verkehrliche Problempunkte in Dangast, die nicht durch die Planung verursacht werden, einer Lösung zuzuführen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		An dieser Stelle sind im Zusammenhang mit der Bebauung zwingend sicher greifende Konzepte und Maßnahmen zur nachhaltigen Begrenzung des Verkehrs, verbunden mit Eingrenzung von Lärm und Staub, dem Abbau der Gefährdung durch den Straßenverkehr nötig, **aber gar nicht eine Verschärfung durch noch zusätzlichen Verkehr als Folge der vorliegenden Bauleitpläne.**	Dieser Hinweis wird mit Verweis auf die o.g. Ausführungen sowie die Ausführungen des Verkehrsgutachtens zurückgewiesen. Begrenzungen von Staub und Lärm sind für Baustellen durch die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sichergestellt.
90	Fortsetzung Ursula Klubescheidt	Bisher bleibt völlig offen und unklar, wie die verschiedentlich angeführte „Sicherstellung einer Fahrbahnüberquerung durch Fußgänger nur an sicheren Stellen" überhaupt realisiert werden soll bzw. kann. Es sind keine planerischen Maßnahmen bekannt, **und solange ist der o.a. Planung auch aus diesem Grund zu widersprechen.**	Dieser Hinweis wird mit Verweis auf die o.g. Ausführungen sowie die Ausführungen des Verkehrsgutachtens zurückgewiesen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
91	Leo-W. Klubescheidt Edo-Wiemken-Str. 52 26136 Varel 26.05.2015	**1. Die bisherigen Einwendungen der Bürger in obiger Sache sind bisher weder beantwortet noch berücksichtigt!!!** In den Abwägungen der Stadt zum Bebauungsplanentwurf wird immer nur pauschal darauf verwiesen, dass die zahlreichen, gegen die Bebauung der „Kuranlage" und der „Sandkuhle" gerichteten Einwände „zur Kenntnis genommen wurden"; sie werden aber nicht umgesetzt. Ein Grund für die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung wird nicht angegeben.	Den Zielsetzungen in den Stellungnahmen einzelner Bürger stehen die Zielsetzungen des Rates der Stadt Varel. Häufig ist es nicht möglich, die Zielsetzungen der Einwender zu übernehmen ohne den Willen des Rates zu negieren. Bei derartigen Zielkonflikten wird häufig die Formulierung gewählt, dass ein Sachverhalt zur Kenntnis genommen wird. Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen.
		Dies zeigt auf Seiten der Verwaltung eine gewisse Überheblichkeit, der zu einem Vertrauensbruch führt. Es kann nicht sein, dass die zahlreichen Bedenken und Einsprüche der Bürger mit dem Hinweis auf „Kenntnisnahme" vom Tisch gefegt werden, ohne sich vielleicht doch noch einmal grundsätzlich Gedanken hierzu zu machen oder gar die Planung in Frage zu stellen. Wozu haben wir Bürger das Recht zu Einwendungen und schreiben wir diese? - Auf die Fragen in den Bürgerfragestunden gab es keine Antworten. Die für die Zukunft des Ortes äußerst relevanten Entscheidungen, wie z.B. zur Aufgabe und Verzicht auf kassenübliche ambulante Badekuren, auf das Sole-Bewegungsbecken, auf den Badearzt, auf das Hochprädikat „Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb" u.a.m. wurden unter Ausschluss der Öffentlichkeit getroffen. Viele Funktionen der bisherigen Kuranlage werden vom WNP nicht ersetzt.	Die hierzu erforderliche Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt über die Vorlage von Fachgutachten und der offen geführten Diskussion über die Inhalte mit den betroffenen und interessierten Bürgern. Dieses ist seitens der Stadt immer erfolgt; alle Gutachten und Planbegründungen sowie Zeichnungen haben im Internet zum Download zur Verfügung gestanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. beregelt werden können. Die richtungsweisende Entscheidung für die Arbeit der Verwaltung trifft der Rat der Stadt. Dabei kann nicht jeder Wunsch und jede Anregung der Bürger berücksichtigt werden.
		An dieser Stelle rügen wir die Vorgehensweise der Verwaltung und beharren nunmehr auf der Umsetzung und Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken zahlreicher Bürger, und bis dahin die Planungen zurückzufahren.	
		2. Die parallele Durchführung der o.a. Verfahren ist nicht zulässig !!! Wegen des grundliegenden Charakters der Neuausrichtung des städtebaulichen Konzepts muss das FNP-Verfahren **vor** dem B-Planverfahren durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im sogenannten Parallelverfahren ist in der Gesetzgebung in § ((3) BauGB explizit genannt. Die Beschlusslage der politischen Gremien hat diese Verfahrensweise als sachgerecht angesehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
91	Fortsetzung Leo-W. Klubescheidt	Ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann grundsätzlich zwar zugleich durchgeführt werden; jedoch nur in gewissen Fällen, **von denen hier aber keiner zutrifft. Gegen das Vorgehen der Stadt in diesem Zusammenhang wird Einspruch eingelegt.**	
		3. Schon gar nicht ist es zulässig, den B-Plan vor Änderung des FNP-Plans aufzustellen !!! Nur wenn es beim B-Plan um einen sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung geht, kann dessen Aufstellung der Änderung des FNP gem. § 13 Abs. 3 BauGB vorgezogen werden. Und auch dieser Fall ist hier nicht gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Bauleitplanung um ein sog. Parallelverfahren gemäß BauGB, bei dem die vorbereitenden Planungsziele für einen Planungsraum definiert werden und drauf aufbauend die verbindliche Planung erarbeitet wird. Somit sind die Planungsziele für den gesamten Änderungsbereich bekannt.
		Die hier in den Verfahren betroffenen Grundstücke befinden sich ganz klar nicht im Innenbereich der Gemeinde, vielmehr und eindeutig im Außenbereich; d.h. außerhalb „der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" im Sinne des § 34 BauGB, insbesondere schon darum, weil das Gelände nicht zu einem Ortsteil gehört, vielmehr einen breiten Korridor zwischen Ortsteilen darstellt und weil das Gelände nicht im Zusammenhang bebaut ist und deshalb keinen Maßstab für neue Bebauung liefert, sondern auf Planung angewiesen ist.	Die Nennung der § 13 BauGB sowie § 34 BauGB geht hier insofern fehl, als dass es sich um ein Planverfahren gemäß § 30 i.V.m § 12 BauGB handelt welches in zwei Beteiligungsschritten die städtebauliche Planung erarbeitet. Die Eingabe ist auch insoweit nicht korrekt, als die betroffenen Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 Teil A und B liegen und somit weder in einem Bereich im Sinne des § 34 BauGB noch im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.
		4. Die Stadt kaschiert den Tatbestand der Komplettbebauung !!! Offensichtlich verfolgt die Stadt mit der scheibchenweisen Aufstellung von B-Plänen die perfide Strategie, es in Sachen Umwelt- und Naturschutz nicht so genau nehmen zu müssen. Anders ist es nicht zu verstehen, dass sie durch Stückelung in mehrere B-Pläne den Tatbestand der Komplett Bebauung von 65.000 qm zu kaschieren versucht; m. E. eindeutig deswegen, um die Erfordernis einer umfassenden **Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG** zu umgehen. Diese wäre nämlich unabdingbar geworden, wenn von Anfang an das gesamte vom Investor beanspruchte Areal Gegenstand eines Bebauungsplans geworden wäre.	Der Anregung wird unter Berücksichtigung der vorgemachten Aussagen zum Gesamtvorhaben nicht entsprochen. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt, wie durch die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vorgegeben, im Rahmen einer vollumfänglichen Umweltprüfung. Die Prüfinhalte sind in Verbindung mit § 17 UVPG durch die Maßgaben des Baugesetzbuchs bestimmt, insbesondere durch § 2 Abs. 4, § 2a, § 4c BauGB und die Anlage 1. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und somit Bestandteil der Planunterlagen. Eine Umgehung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt vorliegend nicht, insbesondere hat die Stadt Varel keinen Ermessensspielraum, im Bebauungsplanverfahren anstelle der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Zudem wären die Umweltbelange in dem hypothetischen Fall, dass ein Bebauungsplan für das Gesamtvorhaben aufgestellt würde, ebenfalls im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Varel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A gerade nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellt und somit auch nicht von der Umweltprüfung absieht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
91	Fortsetzung Leo-W. Klubescheidt	Die „ersatzweise" jetzt angestrengte Umweltprüfung kann die umfassende UVP nach den Vorschriften des UVPG nicht ersetzen, und daher wird auch an dieser Stelle gegen das Vorgehen der Stadt Einspruch eingelegt.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die o.g. Äußerungen zurückgewiesen.
		Mit Bezug auf die v. g. Begründungen wird gegen das o.a. Planungsvorhaben der Stadt Einspruch eingelegt.	Der Einspruch wurde zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
92	Dr. Sigrid Bergenthal Dauenser Str. 18 D 26316 Varel 25.05.2015	Ich bin Eigentümer des Wohnhauses Dauenser Str. 18 d in Dangast. Gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A und die Änderungen des Flächennutzungsplanes mache ich folgende Einwände geltend:	
		Ich habe das Ferienhaus gezielt in dieser Lage am Kurpark in einem ruhigen, beschaulichen Ort gekauft. Von einer massiven Bebauung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen war damals nicht die Rede. Ruhe und Erholung werden durch die Lärmbelästigung bedingt und durch das Verkehrsaufkommen und den Baulärm - vor allem auch durch die dichte Bebauung – massiv eingeschränkt.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. Gemäß der poltischen Beratung 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 für die Kuranlage zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht. Einen Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes oder Verlust von Mieteinnahmen von Immobilien ist nicht gegeben. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Fremdenverkehrs im Nordseebad Dangast wird vorgeschlagen gegenüber den gesetzlichen Regelungen etwas veränderte Bauzeiten vorzusehen, die zudem Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden: Montags bis Freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr und Samstags von 8:00 bis 14:00 Uhr. Diese Zeiten gehen über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verlängern die Nachtruhe um 1 Stunde von 7:00 auf 8:00 Uhr.
		Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 A und die 23. Änderung des Flächennutzungsplans.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
93	Kaj-Ole Wichmann Dauenser Str. 3 26316 Varel/Dangast 24.05.2015	Ich bin Eigentümer des Wohnhauses in Dangast, Dauenser Straße 3. Die Aufstellung der o. g. Bauleitplanung beeinträchtigt meine schutzwürdigen Interessen, weil die Bewohner des Hauses und ich in Zukunft persönlich durch die Bebauung betroffen sind.	
		Ich sehe die Auslastung der ansässigen Eigentums/Ferienwohnungen und Hotels als gefährdet an. Urlauber, die den Kurpark (umfangreiche Grünfläche) auch zum Spiel und Sport nutzen, schätzen diesen Ort sehr, der durch eine Bebauung nicht mehr gegeben ist. Es gibt keinen weiteren öffentlichen Bereich, der ausreichend Platz für Spiel, Spaß und Erholung dient. Bei der geplanten Bebauung geht überflüssigerweise Erholungs- und Freizeitgelände verloren.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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 für die Kuranlage zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben. Der Minigolfplatz sowie die Spielgeräte, die im Kurpark vorhanden sind, werden durch den neuen Spielplatz am Dangastquellbad „Wattbuttjer“ sowie durch die Verlagerung des Bolzplatzes an den Strand kompensiert. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ geplant „Aktivflächen“ zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast.
		Die Gäste, die den Ort Dangast besuchen, schätzen die Einzigartigkeit und suchen nicht die Beliebigkeit, denn durch die geplante Bebauung (zu große Häuser) wird man den Bedürfnissen nicht gerecht, Negativbeispiele dafür gibt es an Nord- und Ostsee genug. Wenn geglaubt wird, dass „Massentourismus" den Ort beleben soll, so sehe ich dieses als Gefährdung an, denn Gäste, die sich dem anschließen, suchen andere Orte, die auch eine entsprechende Infrastruktur aufweisen.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Dennoch verfügt die Stadt Varel mit dem Strand, dem Seekurpark sowie mit dem landschaftlich sehr reizvollen und vielfältigen Umland ein Freiraum, der der Allgemeinheit auch weiterhin zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

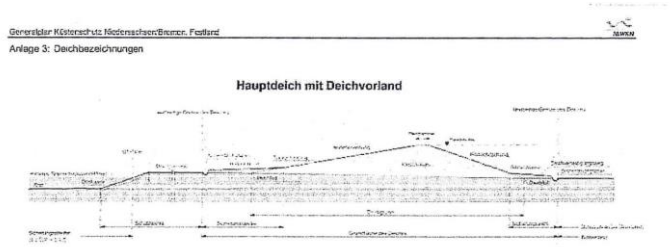
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
93	Fortsetzung Kaj-Ole Wichmann	Auch für die touristische Entwicklung sollte der Begriff der Nachhaltigkeit gelten, sie sollte nicht kurzfristigen ökonomischen Interessen unterworfen werden, die Folgen sind unumkehrbar. Noch hat Dangast die Chance, sich aus der Masse herauszuheben und damit auch in Zukunft zu bestehen.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als „Künstlerdorf“ und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.
		Die Zerstörung der Natur durch ein nicht passendes Baukonzept ist schwerwiegend und deshalb ist der B-Plan abzulehnen.	Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind in den Planunterlagen dargestellt und werden in die Gesamtabwägung aller relevanten Belange eingestellt. Die Stadt Varel stuft die für die Planung sprechenden Belange als gewichtiger ein als den unveränderten Erhalt der Freifläche. Die Stadt Varel hält unter Würdigung der Fachgutachten und Beachtung aller Belange an den formulierten Planungszielen fest.

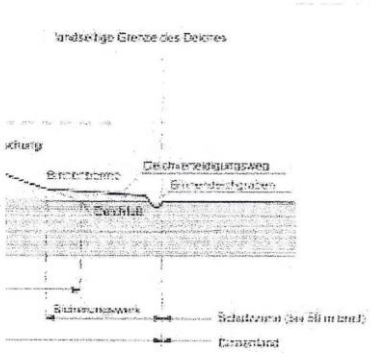
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Karla Wyneken Wittsfeld 61 26127 Oldenburg 24.05.2015 Geänderte Abwägung aufgrund des Schreibens vom 12.07.2015	Ich bin seit 2008 Eigentümerin der Objekte Dauenser Straße 16a und seit 2014 Eigentümerin der Störtebekerstraße 13 in Dangast. Ein wesentlicher Grund zum Erwerb des Objektes Dauenser Straße 16a war die ruhige Lage an einem Fußweg und die direkte Nähe zu Grünflächen in einem beschaulichen friesischen Küstenbadeort. Der zum Erwerbszeitpunkt geltende Flächennutzungsplan sah diesbezüglich auch keinen Änderungsmöglichkeiten vor.	Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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 für die Kuranlage zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Meine Häuser vermiete ich gewerblich als Ferienhäuser. Jetzt sollen jedoch in direkter Nähe Gebäude für gut 600 Fremdenbetten errichtet werden - und dies angesichts einer aktuellen Gesamtzahl von nur 545 Einwohnern.	Der Hinweis gibt das Planungsziel für das Gesamtvorhaben wieder.
		Wenn man bedenkt, dass alles damit anfing, dass die Stadt Varel ein Defizit beim Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast hatte und die alte Kuranlage „marode" war-und jetzt dafür 20% des Ortes verändert werden sollen, es fraglich ist, ob das neue Weltnaturerbeportal nicht defizitär betrieben werden kann und die „marode" Kuranlage vermietet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Das Objekt Dauenser Straße 16A grenzt direkt an die vom Bebauungsplan 212a sowie die von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche an (hier: Weg „Am Alten Deich"). Hinsichtlich des Objektes Störtebeker Straße 13 bin ich insoweit betroffen, als die vorliegende Planung zur einer Lärmerhöhung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen führen wird.	Die Objekte Störtebekerstraße 13 und Dauenser Straße 16 befinden sich außerhalb des Einwirkbereiches des in Rede stehenden Vorhabens des VHB 212 A, da es in diese Richtung keine An- bzw. Abfahrten geben wird, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Wie in den Unterlagen dargestellt ist, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes VHB 212 A nicht über die Dauenser Straße. Das Plangebiet der 23 Änderung des Flächennutzungsplanes dahingegen umfasst ein größeres Plangebiet und grenzt somit an das heutige Gelände der Mutter-Kind-Klinik und die Dauenser Straße 16a an. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitende Planung die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung in einem größeren Maßstab und auch größeren Unschärfe dar. Es gilt die grundsätzliche planerische Aussage über die zukünftige städtebauliche Entwicklung einer Kommune. In dieser Hinsicht werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung die möglichen Veränderungen der Lärmimmissionen und sonstiger Störfaktoren nur in sehr grundsätzlicher Sicht betrachtet, insbesondere in der Verträglichkeit der Zuordnung der Baugebiete zueinander. Für den Bereich der 23. FNP-Änderung, der sich östlich an das Vorhaben des VHB 212 A anschließt, wird derzeit ebenfalls eine verbindliche Bauleitplanung erstellt (VHB 214). Im Zuge dieses Planverfahrens werden detailliert die möglichen Auswirkungen dieses Vorhabens untersucht und dargestellt. Im Zuge dieses Planverfahrens können ebenfalls Stellungnahmen abgegeben werden. In der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen planerisch den jeweiligen Bauleitplänen zugeordnet und so gesichert. Die schalltechnischen Gutachten für die Bebauungspläne Nr. 212 A und 214 haben unter Darlegung von organisatorischen Schallschutzmaßnahmen wie auch unter der Maßgabe von textlichen Festsetzungen die Verträglichkeit dieses touristischen Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lärmminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich,

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Abwertung des Touristik-Standortes Dangast im allgemeinen durch Verwässerung des bisher von allen Gästen geschätzten und derzeit auch noch von der Kurverwaltung beworbenen ortstypischen Erscheinungsbildes wie auch den Wegfall des Kurparks lässt negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadtverwaltung Varel wird in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung eine Stärkung des Tourismusstandortes allgemein und Erweiterung des Angebotspotentials erwartet.
94	Fortsetzung Karla Wyneken	1.) Wegfall der Anerkennung als Nordseebad und Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb Durch den Wegfall des Kurparkes und die entfallenen Jod-Sole Anwendungen verliert Dangast die Anerkennung als Nordseebad gem. KurortVO. Dies ist ein schwerwiegender Eingriff und hat negative Auswirkungen auf die touristische Vermarktung meiner Immobilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Das Prädikateines Nordseebades bleibt Dangast erhalten, über den Prädikatisierungstatus kann nicht im Zuge dieser Bauleitplanung entschieden werden.
		2.) Geplante Zuwegung Friesenhörn Nordseekliniken GmbH über den derzeitigen Fußweg „Am Alten Deich" Die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ist keine gemeinnützige Einrichtung sondern ein gewöhnlicher Gewerbe/Dienstleistungsbetrieb im Privatbesitz. Meine Interessen bezüglich Lärmvermeidung sind mindestens gleichwertig zu denen der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH. Die Interessen meiner erholungsuchenden Gäste hinsichtlich Ruhe stehen den Interessen der Gäste der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH völlig gleich. Eine Zufahrt über die neu zu widmende Straße „Am Alten Deich" zu den von der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ebenfalls zu Vermietungszwecken geplanten Wohneinheiten würde zu einer nicht unerheblichen Lärmerhöhung führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es würden weiter umfangreiche notwendige Baumfällungen zu einer Minderung des ökologischen Umfeldes meines Ferienhauses führen. Dieser Eingriff wie auch die verkehrstechnische Erschließung über den alten Deich ist völlig unnötig, willkürlich und damit auch unbillig.	Bei den angesprochenen Baumfällungen handelt es sich nicht um Eingriffe, die planungsrechtlich durch den VHB 212 A oder die 23. Flächennutzungsplanänderung zugelassen werden. Dieser Hinweis ist daher für die in Rede stehende Bauleitplanung der 23. Flächennutzungsplanänderung und des VHB 212 A nicht relevant. Es sei auf die o.g. Äußerungen zur Zuständigkeit der Planungen verwiesen. Es handelt sich hierbei um ein weiteres Bebauungsplanverfahren der Stadt Varel. Im Zuge des anstehenden Beteiligungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 können Stellungnahmen vorgebracht werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Die neu zu bebauende Fläche kann ohne weiteres über die im Eigentum der Stadt Varel stehende und das Gelände der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH querende „Dauenser Straße" (Straße Nr. 297 im Bestandsverzeichnis der Stadt Varel) erschlossen werden. Der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH wäre aufzugeben, eine Erschließung durch eigenes Gelände über die dort schon jetzt vorhandene, ohne jede Gegenleistung zur privaten Nutzung überlassene Gemeindestraße „Dauenser Straße" vorzunehmen (immerhin 545 Meter öffentliche Verkehrsfläche, durch Umwidmung 1996 in private Verkehrsfläche umgewandelt und immer noch im Eigentum der Stadt Varel) und nicht unnötigerweise Nachbarn zu belasten und ökologische Eingriffe, wie Baumfällungen, vorzunehmen.	Diese Hinweise sind für die in Rede stehende Bauleitplanung der 23. Flächennutzungsplanänderung und des VHB 212 A nicht relevant. Vielmehr werden diese detaillierten Erschließungsaspekte im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 geklärt. Es sei auf die o.g. Äußerungen zur Zuständigkeit der Planungen verwiesen. Es handelt sich hierbei um ein weiteres Bebauungsplanverfahren der Stadt Varel. Im Zuge des anstehenden Beteiligungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 können Stellungnahmen vorgebracht werden.
		Vorstehende Einwände gelten - bis auf die bemängelte Verschlechterung des ökologischen Umfeldes - ebenfalls für die verkehrstechnische Erschließung des Bauvorhabens der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH im als S2 ausgewiesen nordöstlichen Gebietes des FNP.	Dieser Hinweis ist für die in Rede stehende Bauleitplanung nicht relevant. Bei der als S2 ausgewiesenen Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Bestandsdarstellung, die durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verändert wird.
		Eine verkehrstechnische Erschließung durch die Störtebekerstraße führt zu einer nicht hinnehmbaren unbilligen Lärmbelästigung, die vermieden werden kann, wenn auch hier die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH die Zuwegung über die privat gewidmete Gemeindestraße „Dauenser Straße" realisieren würde, die das Gebiet der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH in Nord-Süd Richtung quert.	Diese Hinweise sind für die in Rede stehende Bauleitplanung der 23. Flächennutzungsplanänderung und des VHB 212 A nicht relevant. Vielmehr werden diese detaillierten Erschließungsaspekte im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 geklärt. Es sei auf die o.g. Äußerungen zur Zuständigkeit der Planungen verwiesen. Es handelt sich hierbei um ein weiteres Bebauungsplanverfahren der Stadt Varel. Im Zuge des anstehenden Beteiligungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 können Stellungnahmen vorgebracht werden.
		Schon jetzt entsteht beim Schichtwechsel der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ein erheblicher vermeidbarer Verkehrslärm in der Störtebekerstraße, weil die Mitarbeiter der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH den Parkplatz der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH nicht über die eigene im Gelände verlaufende zur privaten Nutzung überlassene Dauenser Straße anfahren, sondern über Störtebekerstraße und Kukshörner Weg.	Dieser Hinweis ist für die in Rede stehende Bauleitplanung nicht relevant. Es handelt sich hierbei um ein weiteres Bebauungsplanverfahren der Stadt Varel. Die Nutzung des Kukshörner Weges als öffentliche Erschließungsstraße ist über das bestehende Maß hinaus nach wie vor nicht vorgesehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Wenn schon eine mit Mitteln der Bürger finanzierte Straße existiert, so ist diese auch zu nutzen. Es ist nicht erkennbar, warum ich oder jeder andere betroffene Bürger Dangasts weitere Begünstigungen der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH dulden sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		3.) Küstenschutz Die Bebauung in der Deichschutzzone wurde vom LK Friesland nach Rücksprache mit dem II. Oldenburgischen Deichband widerruflich genehmigt.	Das ist korrekt.
		Bei der Planung wurde jedoch übersehen, dass die nun 20 m einzuhaltender Abstand nicht von der Deichkrone aus zu rechnen sind, sondern vom binnenseitigen Deichfuß. Der Deichfuß des Seedeiches liegt aber im Plangebiet nicht im Bereich des binnenseitigen Fußweges sondern erheblich weiter binnenwärts.	Die Vorgabe, wie die genehmigte 20 m Deichschutzzone zu berechnen ist, wurde seitens der Genehmigungsbehörde durchgeführt. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die Aussagen sowie die Rechtmäßigkeit der Genehmigungsbehörde in Frage zu stellen. In Ergänzung einige Angaben zur erforderlichen deichrechtlichen Prüfung des Einzelfalls und zur Deichsicherheit:
			Der Siedlungsbereich von Dangast weist eine topografische Besonderheit auf, mit einem schmalen Geestrücken, der sich bis an die Küstenlinie erstreckt und bereits seit frühester Siedlungsgeschichte gleichzeitig für eine Besiedlung als auch für den Küstenschutz genutzt wurde und wird. So ist der Kukshörner Weg als Endbereich des Geestrückens Teil der Hauptdeichlinie und wird in Verbindung mit den westlich und östlich angrenzenden gewidmeten Hauptdeichlinien dem relevanten Hauptdeich zugeordnet und fungieren als Bauwerke der Gefahrenabwehr im Sinne des Nds. Deichgesetzes. Die Hauptdeiche schützen die landseitig lebende Bevölkerung und das Kulturgut vor Überschwemmungen, Tiden oder gar Sturmfluten. Diese vorgenannte Linie erfüllt in Summe die Funktionen des für den gesamten Küstenschutz erforderlichen Hauptdeiches. Entlang dieses Streifens befinden sich sowohl seeseitig als auch landseitig innerhalb der 50 m Deichschutzzone bereits Gebäude. Insbesondere in Varel Dangast auf Höhe des Kukshörner Weges wurden in den letzten Jahrzehnten gerade unter Berücksichtigung dieser siedlungstopografischen Sonderlage bereits Baukörper realisiert. Diese (Wohn)Gebäude, stehen aufgrund der Siedlungsgeschichte bereits heute in der genannten Deichschutzzone und haben unter Berücksichtigung der Belange des Küstenschutzes Bestandsschutz.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Der Schutzbereich beginnt am Deichfuß, Detail:  Quelle: Seite 44 Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/ Bremen -Festland- Küstenschutz Band 1 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/Bremen, Festland	Durch das Vorhaben selbst wird ein schmaler Streifen auf diesem Geeststreifen landseitig als Eingriffsbereich definiert. Für eine erfolgreiche Ausnahmegenehmigung ist relevant, ob die Belange des Küstenschutzes und der Deichverteidigung beeinträchtigt werden. Die fünf geplanten Baukörper befinden sich zum Teil innerhalb der landseitigen Deichschutzzone, von der aus den vorgenannten Gründen abgewichen wurde. Zum einen ist die Erreichbarkeit der Hauptdeichlinie zur Wahrung des Küstenschutzes gewährleistet. Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereich grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen. Bereits in früheren Planverfahren wurden deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen ausgesprochen, die zur Begründung die Atypik des Sonderfalles würdigten und zum anderen aufgrund dessen Sonderbauten (Spundwände) thematisierten und als mögliche Alternative zu herkömmlichen, hier nicht durchführbaren Deicherhöhungen, begründet hatten.
		Die Deichschutzzone beginnt also am binnenseitigen Deichfuß- nicht etwa dort, wo man in Dangast vermeint, dass Ende des Deiches zu erkennen. Die vorliegende Planung lässt nicht erkennen, dass der Beginn der Deichschutzzone richtig berücksichtigt wurde. Auch finden sich die im Gelände eingeschlagenen Markierungspflöcke nicht im richtigen Abstand zum Deichfuß.	Die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung umfasst einen konkreten Antrag mit der genauen Lage von Gebäuden. Die entsprechende Genehmigung hat den lagegetreuen Eingang in die Bauleitplanung gefunden.
		Bevor hier Fakten geschaffen werden mit der Folge, dass bei Neubau des Deiches eine entschädigungslose Abrissverfügung unausweichlich wird, ist die tatsächliche Situation im Plan mit den Erfordernissen abzustimmen. Potentielle Käufer der vom Investor errichteten Immobilen kommen möglicherweise aus dem Hinterland und werden sicher nicht mit den Jahrhunderten alten Besonderheiten des Küstenschutzes rechnen. (§16 Abs. 2 in Verbindung mit §14 Abs. 4 Niedersächsisches Deichgesetz)	Die Belange des Küstenschutzes sind berücksichtigt und auch die Deichverteidigung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Der Einzelfall wurde somit berücksichtigt und geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Weiter steht der Seedeich in Dangast nach wie vor zur Erneuerung an (s. Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/ Bremen) Es trifft keineswegs zu, dass die Erneuerung des nicht mehr standfesten Seedeiches sowie die Erhöhung desselben und die Neuprofilierung zurückgestellt werden kann wegen des im Deichvorland errichteten deichartigen Bauwerkes der Stadt Varel. Dieses städtische Bauwerk ist küstenschutztechnisch ohne jede Relevanz- so auch die Einschätzung des II. Oldenburgischen Deichbandes.	Künftig erforderliche Besticke (Deichbauwerke) sind im Bereich des Kukshörner Weges bis zum Wendeplatz wegen der Geestrückenlage und der vorhandenen Bebauung nicht durch eine konventionelle Deichbaumaßnahme zu erreichen. Der genehmigungsgegenständliche Bereich grenzt direkt an den Kukshörner Weg und an dem Geestrücken an. Aus diesen Gründen wurde unter Berücksichtigung dieses Einzelfalls von der definierten 50 m Linie der Deichschutzzone abgewichen.
		Dieses Bauwerk wurde vom II. Oldenburgischen Deichband lediglich genehmigt, weil von ihm derzeit keine Gefahren für den Seedeich ausgehen. Dieses Bauwerk ist in der Zukunft - wie möglicherweise auch das dann ungeschützte „Weltnaturerbeportal" - auf erste Anforderung entschädigungslos zur entfernen. (§14 Abs. 4 NDG) Im Rahmen der Erneuerung des Seedeiches ist zwingend ein binnenseitiger Deichverteidigungsweg vorzusehen.	Inwiefern ein Ausbau dieser Deichlinie erforderlich ist, steht nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Varel sondern wird durch die Deichbehörden entschieden, die die Stadt Varel in diesem Planverfahren beteiligt hat. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis die getroffenen Entscheidungen der Deichbehörden in Zweifel zu stellen und hält an den getroffenen Planungszielen fest. Das Weltnaturerbeportal steht nicht in der binnendeichs gelegenen Deichschutzzone.
		Zitat: (Generalplan Küstenschutz) *„Deichverteidigungswege sind für die Deicherhaltung insbesondere bei Sturmfluten unverzichtbar. Sie erfordern eine gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz und sind ausreichend zu befestigen.*	Die Hinweise zum Generalplan Küstenschutz werden zur Kenntnis genommen, sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht relevant. Es obliegt der für die Deichsicherheit zuständigen Behörde entsprechende Vorgaben zu beachten. Die Stadt Varel kann im Vertrauensschutz eine ordnungsgemäße Berücksichtigung erwarten.
		Im Falle der Deichverteidigung müssen sie durch Lastkraftwagen auch unter widrigen Verhältnissen befahren werden können. *Die Höhenlage der Wege entspricht mindestens dem mittleren Springtidehochwasser, damit bei einem theoretisch möglichen Deichbruch diese Wege weiter befahrbar bleiben."*	
		Ein solcher Deichverteidigungsweg wird also früher oder später auch im Plangebiet zur errichten sein. Die Befahrbarkeit mit schweren LKW setzt eine Mindestbreite von 3,40 m voraus. Es wird dringend vorgeschlagen, diesen Weg schon jetzt nach Absprache mit dem II. Oldenburgischen Deichband zu bauen und dann als nördliche Erschließungsstraße zu bestimmen.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Dieser Weg ist für die Sicherheit der Bürger -gerade auch angesichts des geplanten Baues von Objekten mit 600 neuen Betten- im gefährdeten Bereich von besonderer Bedeutung, weil der derzeitige Seedeich nicht den Erfordernissen entspricht. Da der Deich auch nicht bestickt ist, sind Deichbrüche hier eher möglich, als bei neuen Deichen, wie z.B. westlich vom Hafen im Bereich des III. Oldenburger Deichbandes schon vorhanden.	Die nebenstehenden Aussagen werden unter Darlegung der o.g. Ausführungen zur Kenntnis genommen.
		Bei Deichbrüchen muss schnell und energisch gehandelt werden. Dies ist nur möglich, wenn sofort mit schwerem Gerät Material über einen geeigneten Deichverteidigungsweg zur Bruchstelle herangeschafft werden kann. Dies ist derzeit unmöglich, denn es gibt keinen Deichverteidigungsweg- und das bei einem alten Seedeich, der nicht dem Stand der Technik entspricht.	Zu diesem Zweck hat die Untere Deichschutzbehörde einen entsprechenden Zuweg von Süden zu dieser Teilfläche des Schutzdeiches gefordert. Der Weg ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger den Weg zu erstellen hat.
		Weiter ist sehr fraglich, ob die vom Landkreis Friesland erteilte widerrufliche Ausnahmegenehmigung zur Nutzung der Deichschutzzone bis zu einem Abstand von nur 20 m zum Deichfuß zu Recht und unter Kenntnis aller Umstände ergangen ist.	
		Hierzu ist die Stellungnahme der Kommunalaufsicht zu u.a. dem Kaufpreis der Flächen beachtlich. Die Kommunalaufsicht hat im Zusammenhang mit der kommunalaufsichtlichen Prüfung des Landkreises Friesland zur Angelegenheit „Kuranlage Deichhörn und Weltnaturerbeportal Dangast" einem Grundstücksverkauf zum Preis von lediglich 80 Euro/m² (statt 200 Euro Ausgangsbodenrichtwert) nur unter der Maßgabe zugestimmt, dass folgendes zutrifft:	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht im Zuge der in Rede stehenden städtebaulichen Planung zu diskutieren. Die Bewertung des Kaufvertrages ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
		„Für die beabsichtigten Investionsvorhaben an dieser Stelle hingegen ist die Erschließung der jetzigen Kuranlage jedoch nicht ausreichend, so dass der Investor das gesamte Grundstück wegen der dort vorhandenen Lage und des Zuschnitts der Liegenschaft für sein Vorhaben neu erschließen muss und die alte Erschließung nicht nutzen kann. Aus diesem Grunde legte der Gutachterausschuss den Wert für Rohbauland statt von fertigem Bauland zu Grunde.“ …	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht im Zuge der in Rede stehenden städtebaulichen Planung zu diskutieren. Die Bewertung des Kaufvertrages ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

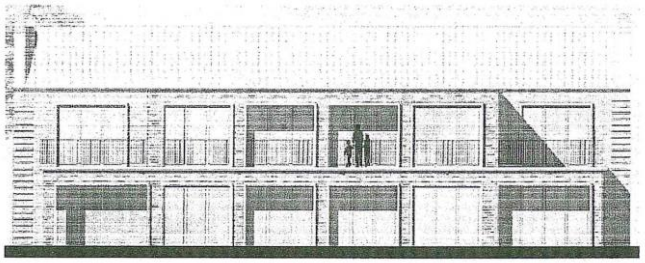
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	"Auch die auf dem Grundstück der Kuranlage verbleibenden Grünflächen gem. dem Bebauungsplankonzept wurden nicht in Anrechnung gebracht, **weil dem Investor für diese Flächen kein Nutzen entsteht, sondern vielmehr möglicherweise** sogar **zusätzliche Kosten, die eine Belastung darstellen. Gleiches gilt auch für die Flächen im Bereich der Deichschutzzone."**	
		Eine Ausnahmegenehmigung nach §16. Abs 2 NDG ist jedoch an die Bedingung gebunden, dass „das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar **nicht beabsichtigten Härte** führen würde" Von einer „nicht beabsichtigten Härte" kann jedoch keine Rede sein, wenn der Investor einen so niedrigen Kaufpreis gezahlt hat, der genau diese Einschränkungen bereits mehr als ausreichend berücksichtigt (80 Euro/2 statt 200 Euro/m²)	
		Offenbar war diese für die Genehmigungsentscheidung wesentliche Tatsache dem LK Friesland als unterer Deichbehörde -aus welchen Gründen auch immer- bei der Antragstellung nicht zur Kenntnis gebracht worden. Die Stadt Varel ist daher aufgefordert, die volle 50 m Deichschutzzone aus dem Bebauungsplan auszuschließen, da zu erwarten ist, dass der LK Friesland die Ausnahmegenehmigung widerrufen muss, weil diese unter Annahme falscher Tatsachen erteilt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Verweis auf die bereits gemachten Ausführungen zum Deichschutz zurückgewiesen. Die Untere Deichschutzbehörde trifft Entscheidungen hinsichtlich der Deichsicherheit und nicht vor dem Hintergrund von Verwertung von Grundstücken.
		4.) Änderung FNP zum Vorteil Friesenhörn Nordseekliniken GmbH (Dauerwohnen) Mit Nichtwissen wird bestritten, dass die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH das Gelände zum Verkehrswert von der Stadt Varel erworben hat unter der Maßgabe der Nutzung als Erweiterung der bestehenden Klinik.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht im Zuge der in Rede stehenden städtebaulichen Planung zu diskutieren.

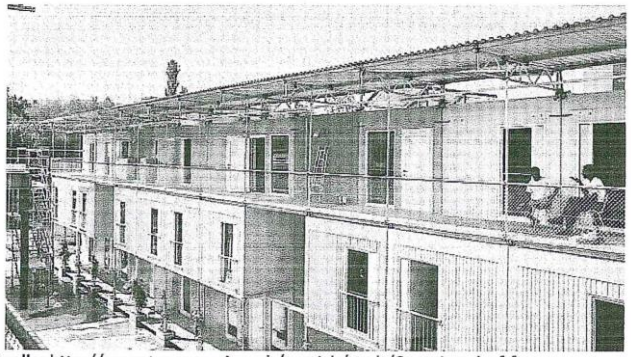
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Nunmehr begehrt die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH eine Nutzungsänderung zur Nutzung als Wohneigentum, die mit der 23. Änderung des FNP nachträglich ermöglicht werden soll. Eine nachträglich nach Erwerb per FNP Änderung ermöglichte Nutzungsänderung im alleinigen Interesse des Käufers sehe ich als unbillige Begünstigung der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH an.	Die Änderung von städtebaulichen Zielen für die gemeindlichen Flächen obliegt jeder Kommune im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dabei werden auch ggf. erforderliche spätere Umnutzungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.
		Ein Dritter hätte sicherlich für das Gelände einen höheren Kaufpreis bezahlt, wäre die Wohnnutzung zum Verkaufszeitpunkt gestattet gewesen- zumal es sich hier um Bebauung „in erster Reihe" handelt. Gleichzeitig sind durch die Planänderung die Nutzungen im nördlichen Bereich der Bebauungspläne 212a und 214 angeglichen. Auf Grund der räumlichen Zusammenhänge ist die Zusammenführung der Bebauungspläne notwendig, im mindesten jedoch ein gemeinsames Verkehrserschließungskonzept, dass die Erschließung in gleicher Weise regelt, wie es auch beim VBP 212a der Fall ist. Das Vorhaben der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH besteht ja nach eigenem Bekunden nunmehr nur noch darin, die neuen Gebäude temporär während eines Klinikumbaues selbst zu nutzen, um sie anschließend als Wohneigentum weiter zu verwerten, da sie weder für den Betrieb der Klinik nötig noch besonders geeignet sind.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht im Zuge der in Rede stehenden städtebaulichen Planung zu diskutieren. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A wird ebenfalls in einem öffentlichen Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Erschließungsaspekte thematisiert. Die den Vorhabenplänen zugeordneten Verkehrsgutachten berücksichtigen gegenseitig die Fahrzeugbewegungen der benachbarten Plangebiete und stellen ebenfalls die Bestandssituation mit ihren bereits bestehenden Defiziten und Gegebenheiten dar. Beide Planvorhaben werden über verschiedene Straßen erschlossen, die zu erwartenden Auswirkungen wurden gutachterlich dargestellt. Die Option einer Wohnnutzung bezieht sich auf einen Anteil von maximal 20 % und zudem nur für den Fall einer wirtschaftlichen Neuorientierung der Nordseeklinik GmbH. Im Sinne einer gesamtheitlichen Planung betrachtet die Stadt Varel auch die möglichen Entwicklungsrichtungen, um den erforderlichen städtebaulichen Rahmen hierfür bereitstellen zu können.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	5.) Verkehrsgutachten Peters Wohnbau GmbH Das Verkehrsgutachten wurde als Privatgutachten erstattet. Der Erstatter ist weder offiziell akkreditiert noch vereidigter Sachverständiger. So wurden die Stichproben viel zu klein gewählt (n=9, erforderlich n=20).	Die Hinweise zu Punkt 5 und 6 werden zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der folgenden Aussagen zurückgewiesen. Bezüglich der Anzahl n wird hier wohl auf die Zähltage abgestellt. Hier ist aber nicht die Anzahl der Zähltage maßgebend, sondern die Aussage der Qualität der erhobenen Daten. Hierzu ein Beispiel: Hätte man an 20 Tagen im Winter gezählt, wäre die Forderung nach einer deutlich umfangreicheren Stichprobe ohne Zweifel erfüllt gewesen – in diesem Fall nur ohne Aussagekraft. Ziel der Erhebung war es, den erhöhten Urlaubsverkehr darzustellen. Diese Zahl wurde unter den getroffenen Annahmen erreicht. Es wurde über einen Zeitraum von einer Woche gezählt, in der die Bundesländer Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen Sommerferien haben und das Dorffest in Dangast stattfand. Erhoben wurde eine Querschnittsbelastung an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast von rund 10.000 Kfz/24h. Die erhobenen Daten sind somit nah am Maximalwert angesiedelt und somit repräsentativ und für die Aufgabenstellung ausreichend. Die Attraktivitätssteigerung des Nordseebades (durch Weltnaturerbeportal und mögliche andere Maßnahmen) wurde in der Art berücksichtigt, dass alle Verkehrsströme pauschal um 10 % erhöht wurden. Das ist im Bericht auch so angegeben.
			Die in Rede stehende Bauleitplanung der Stadt Varel wird vorhabenbezogen durchgeführt, d.h. alle erforderlichen Fachgutachten und Planvorgaben werden auf das konkrete Vorhaben bezogen. Die seitens der Politik formulierten Entwicklungsabsichten sind in geltendes Baurecht zu integrieren. Als Grundlage werden Fachgutachten im Thema Verkehr, Lärm, Fauna und Flora herangezogen und ausgewertet. Die dortigen Inhalte sind nicht beeinflussbar und geben die ermittelten Situationen vor Ort durch externe Gutachter wieder. Diese Ergebnisse werden durch örtliche Beobachter oftmals nicht anerkannt und als Gefälligkeiten benannt, was sachlich und vor allem fachlich nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.
		Eine wissenschaftlich vertretbare statistische Datengrundlage ist nicht gegeben. Damit sind auch die Schlussfolgerungen wissenschaftlich völlig wertlos. Das Gutachten berücksichtigt nicht den durch die Erweiterung der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH bedingten zusätzlichen Verkehr. Auch wird der durch das Weltnaturerbeportal verursachte zusätzliche Besucherverkehr nicht berücksichtigt.	Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis, die vorgelegten Fachgutachten sowohl inhaltlich als auch methodisch in Zweifel zu stellen. Alle auf das Vorhaben bezogenen Einflüsse wurden berücksichtigt. Die Effekte durch die Erweiterung der Friesenhörn-Klinik werden in einem eigenen Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan Nr, 214 betrachtet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Gerade dieser ist gemäß den von der Kurverwaltung erwarteten Besucherzahlen nicht zu vernachlässigen. Auch sind die zur Untersuchung gewählten Tage vom Wetter her nicht repräsentativ, hierzu hätte sich der Gutachter mit den Wetterdaten vom Deutschen Wetterdienst und den daraus resultierenden Besucherströmen befassen müssen, dies ist erkennbar nicht geschehen.	Der Verkehr zu ehemaligen Kuranlage Deichhörn ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt, der in das Weltnaturerbeportal verlagert wird.
		Zur Erhebung tatsächlicher Verhältnisse wären auch die gespeicherten Daten der Parkscheinautomaten nützlich gewesen, da diese Daten einen wesentlich längeren Zeitraum umfassen als die Stichprobe. Das Gutachten genügt damit nicht den Erfordernissen, die an die Erstattung zu stellen sind.	Die Daten der Parkscheinautomaten liefern keine statistischen Daten über die Belegung der Stellplätze. Aus Ihnen kann einzig die Gesamtsumme des eingezahlten Geldes entnommen werden. Rückschlüsse über die Anzahl der Tickets, und somit über die Anzahl der Nutzer sind nicht möglich. Selbst wenn dies möglich gewesen wäre, enthielten die Daten Unsicherheiten, da zum Beispiel Falschparker (die keinen Fahrschein gezogen haben) nicht enthalten sind. Auf dem Parkplatz am Kurzentrum kommt hinzu, dass Besitzer der Kurkarte keine Parkplatzgebühren zu zahlen haben und somit auch nicht durch die Automaten erfasst werden.
		Da gerade Verkehrsplanung eine der kommunalen Hauptaufgaben ist, ist die Stadt Varel aufgefordert, ein eigenes Verkehrsgutachten und Verkehrskonzept im Rahmen einer Gesamtbeplanung zu erstellen. Dabei ist auch die Einschätzung von Feuerwehr, Rettungsdiensten und Polizei einzuholen, damit die Sicherheit und Ordnung in Dangast gewährleistet werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar. Zudem hat es eine Abstimmung mit der Landesstraßenbehörde gegeben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	6.) Schalltechnisches Gutachten ITAP Insbesondere die Annahme der Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit nach 22h sind offenkundig falsch. Selbst wenn der Restaurantbetrieb um 22h enden sollte - was schon jetzt regelmäßig nicht der Fall ist „wenn noch etwas los ist", so liegen die Abfahrten der Gäste bereits in der Nachtzeit nach 22h. Gleiches gilt für Veranstaltungen im Kursaal.- auch diese Feiern enden nach aller Lebenserfahrung nicht um 22h. Und es sind sicherlich weit mehr als die angenommenen nur 5 PKW Bewegungen in den Nachtstunden. Bei 80 Parkplätzen werden es wohl eher um die 20-40 oder mehr PKW sein, die nach 22h abfahren. Das Gutachten berücksichtigt auch nicht den zusätzlichen neuen Verkehr, der durch das neue Restaurant im Weltnaturerbeportal erzeugt werden wird.	In Ergänzung der Abwägung zu Punkt 5 wird zu Punkt 6 darauf hingewiesen, dass die nebenstehend genannten Auswirkungen der gewerblichen Nutzung des Kursaals im Immissionsschutzgutachten berücksichtigt wurden. Die maßgeblichen organisatorischen Maßnahmen werden bei Erfordernis im späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die beschriebenen und regelbaren Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die aktuelle Nutzung des Kursaal unterliegt einer Baugenehmigung, darüber hinaus gehende Nutzungen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen. Der Kursaal befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und kann demzufolge keine Festsetzungen hierzu treffen. Das Immissionsschutzgutachten hat die aus dem Vorhaben heraus zu erwartenden Verkehre ermittelt und eine grundsätzliche Verträglichkeit für die bestehende Verkehrssituation ermittelt. In der Ermittlung sind alle Verkehre enthalten, die an den angegebenen Zähltagen ermittelt wurden. Es wurde keine Spezifizierung der einzelnen gewerblichen Quellen vorgenommen.
		Kein Gastronom kann es sich in einem Ferienort leisten, in der Saison um 22h zu schließen, jede andere Annahme wäre völlig wirklichkeitsfremd. Da also schon die Grundannahmen des Gutachtens erkennbar wirklichkeitsfremd sind, sind auch die Schlussfolgerungen unrichtig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Verweis auf die gemachten Äußerung und das Fachgutachten zurückgewiesen. Der Kursaal mit seinem gastronomischen Angebot kann gemäß der bestehenden Genehmigungslage betrieben werden. Die gutachterlichen Annahmen basieren auf dieser Genehmigungslage, alle weiteren Annahmen entsprechen nicht den zu berücksichtigenden Realitäten.
		7.) Erscheinungsbild Häuser Peters Wohnbau GmbH Weder das äußere Erscheinungsbild noch die farbliche Ausführung der geplanten Objekte sind auch nur ansatzweise „ortstypisch". Sie sind noch nicht einmal typisch für Nordwestdeutschland oder die Küste.	Das äußere Erscheinungsbild der geplanten Häuser ist Ergebnis einer politischen Diskussion sowie erfolgten Gestaltungsvorschläge seitens der an den Verkäufen beteiligten Architekturbüros zu werten.
		Dies ist auch nicht eine reine „Geschmacksfrage". Viele Gäste kommen u.a. wegen der (noch) typischen und sich vom sonstigen Bundesgebiet deutlich unterscheidenden Bebauung mit friesischen Klinkerhäusern nach Dangast. Wie der von den Dangast Gästen geschätzte ortstypische Baustil aussieht, zeigt die Website der Kurverwaltung: http://www.dangast.de/unterkuenfte/vermieter links/ferienhaeuser/index.html	Gemäß den Verkaufsangebotsunterlagen der Stadt Varel ist die maximale Gebäudehöhe für das Plangebiet (dem sog. Eckwertepapier) mit maximal 11,0 m bei einer maximalen 3 Geschossigkeit im Norden und im Süden des Gebietes mit 2-3 Geschossen begrenzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ setzt für die Bauflächen im Geltungsbereich eine davon abweichend geringere Grundflächenzahl von 0,2 und eine Gebäudehöhe von 8,50 m bis 11,50 m fest und entspricht diesen Vorgaben vollumfänglich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Es sind alles kleine maximal 2-geschossige Klinkerbauten mit Sattel- oder Schleppdächern. Die vom Investor geplanten vorgesetzten Blendgiebel seiner 3-geschossigen Konstrukte sind als Bestandteil der „Backsteingotik" typisch für Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern- keineswegs jedoch für Friesland.	Die Begrifflichkeit „Kapitänshäuser“ ist eine Anlehnung an die Gestaltungsprinzipien dieses Baustils, der von Ziergiebeln geprägt ist und die höhere Stellung und finanziellen Mitteln der Kapitäne anzeigte, die auch in Friesland gelebt haben.
		Es muss im öffentlichen Interesse liegen, dass sich Friesische Küstenbadeorte wie Dangast in charakteristischer Weise von anderen Regionen deutlich unterscheiden und weiterhin ihre von den Gästen hochgeschätzte Individualität behalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Schlimmste Entgleisung dieser Planung ist jedoch dieser Entwurf: 	Die nebenstehende Abbildung entspricht nur einem Bruchteil des Vorhabens und verfälscht die Gesamtoptik. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	Zum Vergleich Containerdorf für Asylbewerber:  (Quelle: http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Containerdorf-fuer-Asylbewerber-eroeffnet-/story/19707557)	Einen für Dangast allgemein typischen Baustil zu identifizieren, dürfte schwer fallen. Der persönliche Geschmack des Betrachters spielt bei der Beurteilung der Architektur eine wesentliche Rolle. Die Stadt Varel ist der Auffassung, dass sich die geplanten Gebäude durchaus in die Gestaltqualität des überwiegenden Teils der Bebauung in Dangast eingliedern.
		Es ist zu fordern, die Planungen am ortstypischen Erscheinungsbild auszurichten. Die grundlegende stilistische Veränderung von 20% der Bebauung des Ortes Dangast kann nicht hingenommen werden. Unsere Gäste kommen nach Dangast, weil es sich eben noch wohltuend vom modernistischen Einheitsbrei-Baustil unterscheidet.	Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
95	Marianne Remmert-Scharlach Dankstederstr. 7 F 26316 Varel 21.05.2015	Hiermit widerspreche ich den oben genannten Verwaltungsakten. **Begründung:** Jetzt schon bestehendes Verkehrschaos an Wochenenden verschlimmert sich deutlich, da aktuell keine Verbesserung der Zufahrtsituation eingeplant ist.	Auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf das Gesamtvorhaben und wurden anschließend auf das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Es wurde zudem untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den geplanten 550 bis 600 Betten mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Neben einer allgemeinen Verkehrserhebung mit Knotenstromberechnungen sowie der Stellplatzbelegung im Bestand wurden die möglichen Veränderungen durch die Vorhabenplanung untersucht. Generell ist das Wochenende, hiervon der Sonntag für alle Straßen in Dangast am stärksten durch den Kfz-Verkehr belastet. Dies ist durch den Bettenwechsel sowie die Tagesgäste bedingt und jahreszeitlich in den Sommermonaten am deutlichsten. Die Auswertung zeigt auf, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Im Ergebnis werden seitens der Stadt Varel derzeit Verbesserungsmöglichkeiten geprüft, um diese Rückstausituation an den Spitzentagen aufzulösen und eine grundsätzliche Verkehrsentspannung zu erreichen.
		Ausreichend Parkplätze sind nicht vorhanden, daher wuchert das Wildparken auf privaten Plätzen weiter aus. Die Partys der Wochenendtouristen am städtischen Strand rauben uns dann noch häufiger die Nachtruhe. Ich bin nach Dangast gezogen, um hier die Ruhe und die Natur zu genießen. Nachrichtlich an alle politischen Fraktionen.	Die Stellplatzbelegung zeigt in der Auswertung, dass insbesondere zu den Saisonspitzenzeiten am Sonntag durch die Tagesgäste eine 70 – 90 % ige Auslastung aller bestehenden Parkplatzflächen erreicht wird, wobei der Mittagszeitraum hierfür maßgeblich ist. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
96	Andreas Zogalla Danksteder Str. 7 E 26316 Varel 22.05.2015	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die oben genannten Verwaltungsakte. Seit Mitte der 80er Jahren kommen meine Familie und ich regelmäßig nach Dangast. Wir haben schlussendlich nun ein Haus dort gekauft. Wir hatten die Idee, dass uns die Nähe zur Natur - die Freiräume - der Platz als solches auch alltäglich gut tun würde.	
		Dies ist nun unmittelbar gestört. Hier wird überplant - da wird gebaut - dort wird gar Hähnchenmast betrieben werden. Wo bleibt denn mein Interesse als Bewohner von Dangast - muss ich alles hinnehmen?	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung sind alle Eingaben sachlich und fachlich zu werten, zu bewerten und gegeneinander und untereinander abzuwägen, § 1 (7) BauGB. Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen.
		Gibt es bald auch eine Feuerwehr dort? Kommt dann auch ein Allgemeinmediziner? Wie verhält sich das mit Infrastruktur – so viele neue Bewohner brauchen doch auch bedarfsorientierten ÖPNV-oder? Von Parkraum - Toilettenanlagen - Discountern und günstigen, diversen Einzelhandelsketten ganz zu schweigen … Viele Bewohner und viele Besucher und Nutzer des Dorf haben verschiedene Erwartungen - ich hätte zu gern, dass sich auch Änderungen im Dorf ergeben, die mir zum VOR- und nicht ausschließlich zum NACHTEIL gereichen.	Die hierzu erforderliche Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt über die Vorlage von Fachgutachten und der offen geführten Diskussion über die Inhalte mit den betroffenen und interessierten Bürgern. Dieses ist seitens der Stadt immer erfolgt; alle Gutachten und Planbegründungen sowie Zeichnungen haben im Internet zum Download zur Verfügung gestanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. beregelt werden können. Die Ansiedlung möglicher Kurärzte, gastronomischer Betriebe, Einzelhandelsunternehmen oder die Ausgestaltung eines Kurbetriebes gehören nicht dazu. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		In der Hoffnung auf eine sach- und fachgerechte Entscheidung und mit dem WERTVERLUST vor Augen verbleibe ich	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
97	Dagmar Zogalla Danksteder Str. 7 E 26316 Varel 21.05.2015	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die oben genannten Verwaltungsakte. Die Zerstörung des „grünen Dorfkerns" durch intensive, allein nach kommerziellen Aspekten ausgerichtete Bebauung mit NOCH mehr FEWOs zerstört den Charakter des naturnahen Dorfes, welcher den Ausschlag gab, dass ich im Jahre 2011 meinen Wohnsitz hierher verlegt habe.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Dangast. Die Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit. Das Konzept des Vorhabens spricht unter der Zielsetzung der ruhigen Erholung in den verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Zielgruppen an. Gerade die küstennahe Lage mit dem frei zugänglichen Strand und den großen Erholungsflächen im Nahbereich von Dangast spricht Familien explizit an.
		Der Aufenthalt im Grünen, in unmittelbarer Küstennähe, wird dadurch quasi unmöglich. Wege durch bebaute Straßenzüge gibt es hier in Dangast und auch anderorts bereits mehr als ausreichend.	Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Zusätzlich ist im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast" geplant „Aktivflächen" zu installieren, in denen wieder Ballspiele wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant. Weiterhin verfügt die Stadt Varel über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umland, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
97	Fortsetzung Dagmar Zogalla	Die Menge der neu geplanten FEWOs werden außerhalb der Ferienzeiten NRW, wie bereits jetzt, lediglich den Eindruck einer „Geisterstadt" erhöhen. Es gibt hier doch schon mehr als ausreichend überwiegend ungenutzte Immobilien. Dies ist für Dauerbewohner und „Spontantouristen" alles andere als attraktiv.	Das Verkaufsangebot des Eigenbetriebs der Kurverwaltung hat im Wesentlichen eine touristische Prägung und Entwicklung des Gebietes gesetzt. Das vorliegende Planvorhaben wurde gemäß der politischen Beschlusslage hinsichtlich eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnen erweitert. Die Entwicklung in überwiegend touristisch geprägten Gebieten führt dazu, dass der zur Erhaltung des prägenden Gebietscharakters vorwiegende Anteil an Dauerwohnen nur noch in sehr geringen Anteilen vorhanden ist. Als mögliche negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude und eine insgesamt nicht einladende Situation für das Ortsbild und die örtliche Infrastruktur zu nennen. Diese Faktoren werden insbesondere in den touristischen Nebensaisonzeiten deutlich und führen oftmals zu städtebaulich unerwünschten Situationen. Dieser möglichen Entwicklung möchte der Investor durch die Bereitstellung eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnungen entgegenwirken. Die Stadt Varel begrüßt diese städtebauliche Ergänzung gegenüber dem Ausschreibungstext, weil die schwerpunktmäßige Entwicklung nach wie vor in der Stärkung des Tourismusstandortes Varel-Dangast gesehen wird.
		Der Mangel an einem angemessen, verlässlichen Verkehrskonzept ist für mich jetzt bereits eine erhebliche Belastung, da ich an schönen Wochenenden, insbesondere an Sonntagen, nach dem Besuch des Gottesdienstes eine gefühlte Ewigkeit im Rückstau verbringe. Auch die vorhandenen Parkplätze reichen bereits jetzt nicht aus. Wie soll das werden, wenn noch deutlich mehr Personen/PKWs das kleine Dorf überfluten?	Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung erhobenen Daten stellen kein Verkehrskonzept dar, sie liefern die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept dar und wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben ermittelt. In der Verkehrserhebung wurde auch auf allgemeine Defizite im Verkehrsraum hingewiesen mit einem Schwerpunkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast / Sielstraße. Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung insgesamt zu einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Allerdings wird die Gesamtbelastung für das bestehende Straßennetz als noch verträglich eingestuft und kann in den vorhandenen Verkehrsraum integriert werden. Als wesentliche Maßnahme zu einer weitgehend störungsfreien Integration der neuen Verkehrsmengen ist die Anpassung der Signalanlage an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße zu nennen, die sich aus gutachterlicher Sicht bereits für die Bestandssituation empfiehlt. Hierzu werden derzeit verschiedene Varianten geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
97	Fortsetzung Dagmar Zogalla	Die aktuelle Situation ist doch bereits mehr als brisant für Anwohner und Gäste, denn wie soll beispielsweise ein RTW/Arzt an einem Sommertag schnell vor Ort sein?	Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch durchquerbar.
		Daher fordere ich: Keine neue Bebauung (außer Baulücken) ohne vorherige, angemessene und feststehende verkehrstechnische Erschließung der Dorfzufahrt. Erhalt der bestehenden Grünflächen zur Nutzung für JEDERMANN und nicht nur für Großinvestoren und deren Gewinninteressen oder - Interessenten.	Das generelle verkehrliche Problem des Knotenpunktes wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstauproblematik entschärft, wird derzeit gearbeitet. 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 für diese Grünfläche zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.
		Im Grundgesetz steht doch auch: Eigentum verpflichtet! (sicherlich nicht nur in finanzieller Hinsichtlich). Haben die verantwortlichen Stadtväter vor dem Verkauf der alten Kur-Anlage und Grünfläche diesbezüglich darüber einmal nachgedacht??????	Der Hinweis ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht relevant. Der Verkauf der Flächen ist bereits beschlossen und durchgeführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
97	Fortsetzung Dagmar Zogalla	Außerdem gibt es am Dorfrand ausreichende Alternativen zur Erstellung eines „Nordseeparks", so dass dieser nicht wider besseres Wissen und gesetzlicher Vorgaben direkt am ohnehin zu niedrigen Deich stattfinden muss.	Der Hinweis ist nicht korrekt, die entlang des Ortsrandes befindlichen Flächen verfügen weder über die beschriebene Lagegunst noch über die erforderlichen Flächenverfügbarkeiten als auch über mögliche planerische Eignungen. Weite Bereiche rund um Dangast unterliegen dem Landschaftsschutz und stehen somit nicht für die bauliche Entwicklung der Ortschaft zur Verfügung.
		Wie wäre es mit: **Ferienpark statt Hühnermastanlage?**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In der Hoffnung auf eine sach- und fachgerechte Entscheidung verbleibe	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
98	E. und K. Scholz Heckenweg 21 48565 Steinfurt 29.04.2015	Hiermit erheben wir Einspruch gegen die im geänderten Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung der Sandkuhle in Dangast. Begründung:	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.
		Eine Bebauung der Sandkuhle zerstört unwiederbringlich ein schützenswertes Naturgebiet (Biotop) mit vielen nachgewiesenen Pflanzen und Tieren, die bereits auf der roten Liste stehen.	Dass mit der vorgesehenen Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einhergehen, ist in den Planunterlagen dargelegt und ist den politischen Gremien der Stadt Varel bewusst. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kommt die Stadt Varel allerdings zu dem Ergebnis, den unveränderten Erhalt der Grünflächen hinter die für die Planung sprechenden Belange zurückzustellen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einer Konfliktlösung im Rahmen der Eingriffsregelung zugeführt. Inwieweit wertgebende Biotopstrukturen bei der geplanten Bebauung der Sandkuhle erhalten werden können und inwieweit Beeinträchtigungen der dortigen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere auch gefährdeter Arten der Roten Listen, vermeidbar sind oder kompensiert werden müssen, wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans für dieses Gebiet im Detail zu prüfen sein.
		Jedes Ratsmitglied, das für die Änderung des Flächennutzungsplanes gestimmt hat, ist damit mitverantwortlich für die Zerstörung eines einzigartigen Naturgebietes an der Nordsee.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dangast wird durch die Bebauung der Sandkuhle zu einem Beispiel für sinnlose Zerstörung einer schützenswerten Natur- und Kulturlandschaft, ein unverzeihlicher Fehler, den folgende Generationen den Verantwortlichen wohl nicht vergeben werden.	Die Stadt Varel nimmt die Bedenken und Ängste der Bürger von Varel bzw. Dangast sehr ernst, was sich insbesondere auch in der gutachterlichen Berücksichtigung der möglichen Belange zeigt und bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung entsprechende Maßnahmen ergreift (Bsp. Altlasten, Kompensation). Hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner, die zu einer veränderten Planung hätten führen müssen. Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen gibt es nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
98	Fortsetzung E. und K. Scholz	Uns ist es unverständlich, dass in Dangast wertvolles Natur- und Kulturgut geopfert werden soll, in Zeiten, in denen andere Gemeinden und Länder versuchen, ihren landschaftlichen und kulturellen Ursprung für die Nachwelt zu bewahren. Wir bedauern zutiefst, dass unsere wiederholten Eingaben vor Änderungen des Flächennutzungsplanes keine Beachtung gefunden haben. Allerdings müssen die Verantwortlichen wohl damit rechnen, dass die Natur sich eines Tages rächen wird (z. B. durch Starkregen, der bei Versiegelung der Sandkuhle durch Bebauung erhebliche Schäden verursachen könnte …).	Die Stadt Varel nimmt sich der Bedenken der Bürger an, die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch zuvor im Rahmen einer politischen Diskussion zugunsten der baulichen Entwicklung des in Rede stehenden Standortes gefallen und seitens der Verwaltung zu respektieren bzw. fachlich in Baurecht umzusetzen. Die hierzu erforderliche Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt über die Vorlage von Fachgutachten und der offen geführten Diskussion über die Inhalte mit den betroffenen und interessierten Bürgern. Dieses ist seitens der Stadt immer erfolgt; alle Gutachten und Planbegründungen sowie Zeichnungen haben im Internet zum Download zur Verfügung gestanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können demnach auch ausschließlich nur Inhalte behandelt werden, die in diesem Verfahren beeinflusst bzw. beregelt werden können.