



Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	-------------------	---------------	---

Keine Anregungen und Bedenken hatten im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 10.08.2015

Verspätet eingegangene Stellungnahmen Privater als Ergänzung / Tischvorlage:

65	Reis Eingang bei der Stadt Varel 07.09.2015	In Hinblick auf die geänderte Planung halte ich meine Einwendungen, die ich mit Schreiben vom Mai 2015 erhoben habe, in vollem Umfang aufrecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel stellt alle Einwendungen – auch die aus den früheren Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung der 23. FNP-Änderung – in die abschließende Beschlussfassung über die Planung ein.
66	Björn-Michael Abken An der Rennweide 4 26316 Varel – Dangast 04.09.2015	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Stellungnahme ist weitgehend wortgleich mit der im Zuge des Auslegungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 22.05.2015. Diesbezüglich sei ergänzend auf die dortige Abwägung verwiesen.
		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 derzeitigen 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.	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.



Stadt Varel
Flächennutzungsplan 23. Änderung – Teil A

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Björn-Michael Abken	Nun soll im Zuge der geplanten Bebauung der „Alte Deich“ - zusätzlich zu den 2 Teilstücken auf denen heute schon KFZ-Verkehr zugelassen ist und hiervon der Bereich an der alten Kuranlage nun schon mit allem Verkehr belastet werden soll, den die Änderung des B-Planes 212 A mit sich bringt - auf einem weiteren Teilstück mit PKW befahren werden.	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichhorn 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.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit Verweis auf die beigefügten Projektbeschreibungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückgewiesen.
		Diese Ost-West-Querung von Dangast bedeutet für uns und unsere Gäste eine einmalige fußläufige Erschließung, die den autofreien „Inselcharakter“ hat. Dies wird von Einheimischen und Urlaubern sehr geschätzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fußläufige Nutzbarkeit der Erschließungsstraßen und -wege wird durch die in Rede stehende Bauleitplanung nicht verschlechtert.
		Inwiefern sichert der B-Plan das vorhandene Wegenetz? Dieser Wanderweg darf nicht verloren gehen oder auf der östlichen Seite durch die neue Bebauung von „Friesenhörn“ mit dem PKW befahren werden. Warum wird dieses Baugebiet nicht über das Gelände der Mu-Ki-Klinik selbst erschlossen? Hierfür gibt es doch verschiedene Möglichkeiten!	Die Eingabe bezieht sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung, sondern auf die verbindliche Bebauungsplanung Nr. 214. Mit der vorliegenden Änderung des FNP wird lediglich die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung dargestellt. Diese fügt sich sehr wohl in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Auch eine Zerstörung des dörflichen Charakters ist hieraus nicht ableitbar.
		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 zur Kenntnis genommen.
		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
		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.	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.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Björn-Michael Abken	Meine Familie und ich nutzen diese Grünfläche häufig, zum Bolzen oder Minigolfspielen, 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 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.
		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.



Stadt Varel
Flächennutzungsplan 23. Änderung – Teil A

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Björn-Michael Abken	<p>Die Aufstellung des „Teil“-Bebauungsplanes Nr. 214 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>§ 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 abschnittswisen Realisierung des Vorhabens.</p> <p>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.</p> <p>So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden.</p>
		<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
		<p>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!</p>	<p>Der Hinweis wird mit Verweis auf die vorgenannten Aussagen zurückgewiesen.</p>



Stadt Varel
Flächennutzungsplan 23. Änderung – Teil A

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Björn-Michael Abken	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.