

Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 212 B Deichhörn-Süd
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

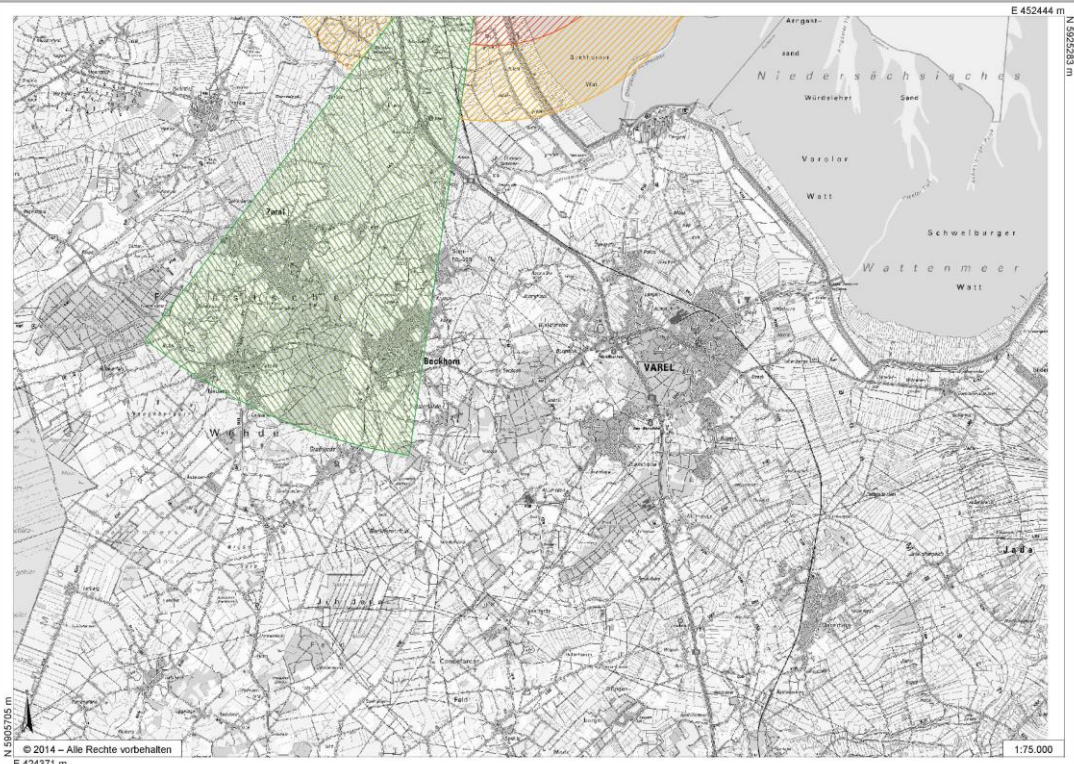
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 05.08.2016	Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:	
		Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV-Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland, ist das Plangebiet Varel nicht vom Überwachungsbereich Mariensiel betroffen. Die luftfahrttechnischen Belange sind somit nicht berührt. Am Ende der Stellungnahme ist eine Abbildung beigelegt, die den angesprochenen Überwachungsbereich aufzeigt.
		Fachbereich Umwelt: <u>Seitens der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Immissionsschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan 212 A „Deichhörn Nord“ Bezug genommen. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen {Anschlusszwang}.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Hinweis: Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RAS 06 in Verbindung mit der BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Gemäß den städtebaulichen Zielen einer baulichen Entwicklung des gesamten Bereiches der Sandkuhle sowie der Kuranlage ist vorgesehen, eine Umfahrtmöglichkeit für die Müllfahrzeuge über den Platz südlich des Kursaals zu ermöglichen. Da dieser Verkehrsraum räumlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 212 B ist, wird er nicht dargestellt.
		Die hier vorliegenden Straßenabmessungen, insbesondere die des Wendekreises sind nicht ganz ausreichend. Es fehlen z.B. Freihalteräume von mindestens 1,0 m, die von den Fahrzeugüberhängen überfahren werden können. In diesen Bereichen kann z.B. ein Fußweg angelegt werden.	Die Vorhabenplanung sieht keine durchgängige Befahrbarkeit der privaten Wege für die Müllentsorgung vor. Im Eingangsbereich ist eine zentrale Müllsammelstelle für die gesamten Müllcontainer des Freizeit-Vorhabens vorgesehen. Dieser Platz ist gemäß der Planunterlagen zur Auslegung zudem mit einer Aufstellfläche für das Müllfahrzeug des Landkreises ausgestattet, so dass die fließenden Verkehre in und aus dem Plangebiet heraus während der Abholzeiten nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Friesland sowie der Bürger wurde die Lage des zentralen Müllcontainers angepasst. Dieser befindet sich nun im Bereich der nördlich an den Einfahrts-Kreisel angrenzenden Privatstraße, sh. Abbildung in der Planbegründung, S. 34. In Absprache mit der Unteren Abfallbehörde sowie dem Vorhabenträger wurde ein Konzept entwickelt, welches die turnusmäßige Entsorgung der Container wie aber auch die grundsätzliche Ausgestaltung dieses Müllsammelplatzes regeln. Die ursprünglich vorgesehene Erschließungssituation/ Entsorgungsfahrten mit einer Führung in Richtung Norden und einer anschließenden Umfahrung über den Platz an der Kuranlage ist nicht mehr vorgesehen. Dieses neue Entsorgungskonzept führt zu einer Entlastung der Verkehrswege und der Anwohner der Häuser 1 bis 5. Die Stellplatzanordnung des Vorhabens wurde daraufhin geringfügig angepasst, der grundsätzliche Nachweis wird vorgabegemäß eingehalten ohne die weitere Inanspruchnahme öffentlicher Bereiche.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland		Die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 212 A und B dargestellten Verkehrsflächen bis zur Einfahrtsschranke in das Plangebiet hinein sowie der nördlichen Privatstraße sind für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die ergänzende Detaillierung der Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung auf Ebene der Genehmigungsplanung.
		Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben der Müllentsorgung sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hierzu wurden bereits Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Friesland, Untere Abfallbehörde geführt. Die Bauleitplanung VHB 212 A und VHB 212 B setzt die für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung erforderlichen Straßenverkehrsflächen fest. Der Radius der Einfahrtswendeanlage beträgt ohne Überhang 21 m und entspricht somit den Vorgaben des Landkreises Friesland, Untere Abfallbehörde.
		Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Vorhabenträger werden diese Informationen an die zukünftigen Bauherren weitergeben bzw. bei der Vermarktung der Fläche berücksichtigen. Im Eingangsbereich des Vorhabens wird eine ausreichend große Fläche für einen zentralen Müllsammelplatz vorgesehen, der hinsichtlich seiner Gestaltung den nebenstehenden Anforderungen gestaltet wird.
		<u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110 keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Belange der Kreisstraße 110 sind durch das geplante Bauvorhaben nur insoweit betroffen, als dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast Rückstaus in der Fortführung der K 110 entstehen könnten, die jedoch durch die in der Verkehrsuntersuchung (zu Bebauungsplan 212 A) aufgezeigten Maßnahmen (signaltechnische Veränderungen an der LSA Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast/ Sielstraße sowie Anlage einer Linksabbiegespur an der betr. Kreuzung der o.g. Stadtstraßen) vermindert werden können.	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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Abbildung Überwachungsbereich Mariensiel: 	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Oldenburgische Industrie-u. Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 22.08.2016	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 B möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäuser sowie Einzelhäusern im Nordseebad Dangast schaffen, die sowohl für das Ferienwohnen als auch zu dem festgelegten Anteil von bis zu 20 % für das Dauerwohnen bereit gestellt werden sollen.	Die nebenstehenden Aussagen geben die Ziele der Planaufstellung korrekt wieder.
		Die Oldenburgische IHK hat sich bereits mit Schreiben vom 25. Mai 2016 zu dem Vorhaben geäußert. Wir begrüßen nach wie vor die Bestrebungen der Stadt, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen, und haben gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Ergänzen möchten wir folgende Hinweise: In dem im Juni 2016 von der Die Nordsee GmbH vorgestellten regionalen touristischen Konzept für die niedersächsische Nordsee werden prioritäre Handlungsfelder definiert, um das Gesamtprodukt Nordsee zukunftsfähig aufzustellen. Unter anderem wird die Aufwertung des Übernachtungsangebotes sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit als notwendig erachtet, um im Wettbewerb mit anderen Regionen besser bestehen zu können (vgl. S. 13f).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir empfehlen, diese Handlungsempfehlungen beim Wohnungsbau im Nordseebad Dangast umzusetzen. Die anerkannten Klassifizierungsverfahren des Deutschen Tourismusverbandes und des DEHOGA sowie weiteren geeigneten Initiativen bieten hierfür geeignete Orientierungshilfen.	Die Handlungsempfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die Investoren werden diese bei der Formulierung von Vermarktungsstrategien berücksichtigen.
		Im Sondergebiet SO 4 (Dangast Haus) sollen u. a. auch Räume für gastronomische Nutzungen zugelassen werden. Das Zukunftskonzept Nordsee 2015 des Tourismusverbandes Nordsee e. V. gibt grundsätzliche Handlungsempfehlungen zur Aufwertung des Gastronomieangebotes (vgl. S. 95).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gastronomische Nutzung ist bereits als zulässige Nutzung innerhalb des SO 4 genannt. Die Details zur Qualifizierung gastronomischer Betriebe entziehen sich den bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Varel.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung IHK	Wichtig sind sowohl die regionaltypische Ausstattung als auch das zielgruppenorientierte (z. B. für Familien). Auch wenn das Zukunftskonzept aus dem Jahr 2003 stammt, so ist es noch in vielen Punkten gültig. Wir regen daher an, diese Aspekte bei einer Auswahl eines Gastronomiebetreibers zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Investoren werden diesen Hinweis aufnehmen und bei der nachfolgenden Vermarktung berücksichtigen.
3	Entwässerungsverband Varel Wasser-und Bodenverbände Anton-Günther-Str. 22 26441 Jever 03.08.2016	Zu vorbezeichnetem Bebauungsplan verweisen wir auf die Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Varel vom 09.05.2016. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens) wurde erstellt, welches die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen hierzu im Grundsatz her nachweist. Aktuell wird dieses Entwässerungskonzept mit den Vorhabenträgern und dem Landkreis Friesland abgestimmt. Im weiteren Genehmigungsverfahren wird dieses Entwässerungskonzept als Grundlage berücksichtigt.
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord 12.08.2016	Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Darin inbegriffen ist auch die externe Kompensation, die einen Hochmoorstandort mit magerem Nassgrünland betrifft (1,14 ha). Dort soll zukünftig eine extensive Grünlandnutzung (auch auf bisherigen Gehölzpflanzungen) mit Auflagen erfolgen. Die weitere externe Kompensation soll im städtischen Flächenpool (insgesamt 9,4 ha) „Alte Sielweide/Rabenteich am östlichen Stadtrand mit den entsprechenden Werteinheiten erfolgen. Auch hier wird eine Nutzungsextensivierung etabliert. Wir gehen von einvernehmlichen Absprachen mit den bisherigen Landnutzern aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die externe Kompensationsfläche auf Hochmoorstandort am Tangermoorweg ist insgesamt rd. 1,68 ha groß. Hiervon wurden vormals rd. 1,14 ha als Grünland mit Pferden beweidet, die übrigen Flächenanteile wurden durch den bisherigen Flächeneigentümer im Rahmen eines Baumschulbetriebes genutzt. Die Kompensationsleistung wird im Wesentlichen durch die Entfernung der nicht standortgemäßen Gehölzbestände erbracht. Der überwiegende Anteil des Aufwertungspotenzials wurde bereits dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A zugeordnet, für den VHB-Plan Nr. 212 B wird lediglich der Kompensationsrestwert von 845 Werteinheiten (von insgesamt 12.096 WE) eingestellt. Das verbleibende Kompensationsdefizit der Eingriffsregelung wird im städtischen Flächenpool Alte Sielweide/ Rabenteich abgegolten. Unter Berücksichtigung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wird zum Satzungsbeschluss ergänzend eine Maßnahme zur Wald-Ersatzaufforstung vorgesehen. Es handelt sich um eine Neuaufforstung im Bereich der ehemaligen Fuchsfarm Dunumer Wald (Teilfläche von rd. 0,3 ha). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten. Sie ist im RROP 2006 des Landkreises Wittmund als Fläche zur Erhöhung des Waldanteils dargestellt. Die Aufforstung ist mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt. Die Fläche war vormals Bestandteil einer Pelztierfarm. Diese Nutzung ist bereits längerfristig aufgegeben. Die Fläche stellt sich aktuell als Ruderalbrache dar.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 18.07.2016	Mit Schreiben vom 12. Mai 2016 -Tlb-145/16/Hö/sbe- haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Umgang mit dem Trinkwasser bzw. den Versorgungsleitungen des OOWV werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B enthalten einen entsprechenden Planhinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen und das erforderliche Abstimmungserfordernis mit den Versorgungsträgern.
6	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 11.08.2016	Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: Bezug nehmend auf die aktuelle Anfrage vom 11.07.2016 haben wir keine weiteren Anmerkungen, so dass unsere Stellungnahme vom 17.05.2016 weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Die Hinweise zu den bestehenden Leitungstrassen der EWE NETZ GmbH wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Leitungsträger werden frühzeitig in die Planung eingebunden und die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu den zukünftigen Baumaßnahmen und den erforderlicherweise einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen geführt.
7	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel 01.08.2016	Im Plangebiet steht auf dem Flurstück 98/3 der Flur 1 in der Gemarkung Stadt Varel Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Es ist ein ca. 0,3 ha großer Wald (Anlage-1) aus Eiche, Ahorn, Birke und verschiedenen anderen Baumarten in den Entwicklungsstadien Naturverjüngung bis mittleres Baumholz. Der Wald ist im Wesentlichen wohl im Laufe der Jahre sukzessiv entstanden. Holunder, Hasel und Farn kommt vor, die lichtereren Bereiche sind von Brombeere dominiert. Der Wald ist nicht gepflegt und kaum begehbar. Nach § 2 (3) NWaldLG ist Wald „ ¹⁾ jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. ²⁾ Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird“.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um entsprechende Angaben zu den Waldbelangen ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg	Die Waldeigenschaft eines Baumbestandes ist nicht an eine gesetzlich vorgeschriebene Mindestgröße gebunden, wesentliches Kriterium für die Waldeigenschaft ist vielmehr der Naturhaushalt mit dem eigenen Binnenklima; bei einer Flächengröße ab etwa 0,1 ha kann, bei hinreichend dichtem Baumbestand, per se von der Waldeigenschaft ausgegangen werden (Kommentar Wolfdietrich Möller, Umweltrecht und Landnutzungsrecht, 5. Überarbeitete Auflage 2013, Nr. 45.2.6.3). Der hier von der Planung betroffene Wald erfüllt die Kriterien des § 2 (3) NWaldLG.	
		Der Wald ist teilweise überplant, in Anspruch genommen werden soll der in Anlage 1 gezeigte Waldbereich. Die Inanspruchnahme des Waldes ist, bei Umsetzung der Planung, eine Überführung des Waldes in eine andere Nutzungsart; mithin eine Waldumwandlung i.S. des § 8 NWaldLG und durch die Waldbehörde zu genehmigen. Einer waldbehördlichen Genehmigung bedarf es jedoch nicht, wenn die Waldumwandlung durch Regelungen u. a. in einem Bebauungsplan erforderlich wird (§ 8 (2) Satz 1 Nr. 1 NWaldLG); die zuständigen Behörde hat aber die Absätze 3-8 des § 8 NWaldLG sinngemäß anzuwenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den Absätzen 3 – 8 des § 8 NWaldLG ist bei einer Waldumwandlung u.a. näher zu prüfen, ob diese den Belangen der Allgemeinheit dient und ob diese unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ersatzaufforstung das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion des Waldes überwiegen. Vorliegend sprechen folgende Belange der Allgemeinheit für die Waldumwandlung: Das Nordseebad Dangast ist ein Schwerpunktort für den Fremdenverkehr an der ostfriesisch-friesischen Küste, wobei sich allerdings derzeit Defizite in der Modernität und in der Breite des Übernachtungsangebotes abzeichnen. Diesen Defiziten begegnet die Stadt Varel durch die vorliegende Planung und die damit in Zusammenhang stehende Gesamtkonzeption, welche die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche ebenfalls mit einbezieht. So wird auf eine Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an die veränderte Nachfragesituation abgezielt. Hierdurch soll die Funktionalität des Nordseebades gesichert werden. Dabei lässt sich ein Erhalt der Waldfläche nicht sinnvoll in die Bebauungskonzeption integrieren. Auch geeignete Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung, da die Stadt Varel hier unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB die Inanspruchnahme der innerörtlichen Grünfläche einer Bebauung in der freien Landschaft vorzieht.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg		Die Schutzfunktion des Waldes im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 a NWaldLG weist vorliegend keine besondere Bedeutung auf: • Eine erhebliche Bedeutung der Waldfläche für das Klima, den Wasserhaushalt, den Erosionsschutz oder die Bodenfruchtbarkeit der Umgebung besteht nicht, da die günstige Luftdurchmischungssituation des küstennahen Bereichs keine klimatischen Belastungssituationen erwarten lässt, da keine überdurchschnittliche Grundwasserneubildung besteht und da angrenzend an den Wald weder erosionsgefährdete vegetationsfreie Böden noch Böden von überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit oder überhaupt landwirtschaftlich genutzte Böden vorhanden sind. • Eine erhebliche Bedeutung der Waldfläche für den Schutz der umliegenden Bebauung vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen besteht nicht, da gemäß den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen hinreichende Möglichkeiten bestehen, beim Betrieb des Kursaals (als relevante Schallquelle im Umfeld der Waldfläche) immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, da keine relevanten Belastungen durch sonstige Immissionen bestehen und da Witterungseinflüsse (wie übermäßige Windbelastung) durch die bereits bestehende wie auch die neu geplante Bebauung gemindert werden. • Angrenzend bestehen keine weiteren Waldflächen, so dass keine erheblichen Schäden oder Ertragsausfälle in benachbarten Waldbeständen zu befürchten sind. • Eine Festlegung der Waldfläche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Natur und Landschaft besteht nicht. • Eine erhebliche Bedeutung der Waldfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich Arten- und Biotopschutz besteht ebenfalls nicht, da es sich um einen kleinflächigen Gehölzbestand von mittlerer Biotopwertigkeit handelt, da keine Qualitäten eines besonders geschützten Biotops bestehen, da keine Fledermausquartiere festgestellt wurden, da die Habitatfunktion der Waldfläche für die dort erfassten Vögel (insbesondere die Waldohreule) im räumlichen Zusammenhang durch entsprechende Maßnahmen aufrechterhalten wird und da im Umfeld weiterhin ausreichend Landlebensräume für die lokalen Amphibienvorkommen bestehen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg		Die Erholungsfunktion des Waldes im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 b NWaldLG weist vorliegend keine besondere Bedeutung auf: • Eine Festlegung der Waldfläche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Erholung besteht nicht. • Die Waldfläche ist im bisher gültigen Bebauungsplan zwar innerhalb eines Bereichs gelegen, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist, sie nimmt jedoch lediglich einen begrenzten Flächenanteil dieses Bereichs ein und ist aktuell auch nicht durch Wege für Erholungsnutzungen erschlossen. Zudem hat die Stadt Varel bereits im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans eine andere städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich formuliert. • Zwar liegt der Waldanteil im Vareler Stadtgebiet mit rd. 10 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt von rd. 22 %, jedoch ist dieser geringe Waldanteil infolge des deutlichen Flächenanteils von Marschgebieten in weiten Teilen naturräumlich bedingt. Dabei weisen gerade die naturgemäß waldarmen Marschgebiete eine wichtige Bedeutung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen auf.
			Die Nutzfunktion des Waldes im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 c NWaldLG weist vorliegend keine besondere Bedeutung auf, da hier keine relevante forstliche Erzeugung stattfindet.
			Die Stadt Varel sieht in der vergleichenden Zusammenschau der dargelegten Belange das Überwiegen der für die Waldumwandlung sprechenden Belange über das öffentliche Interesse an der Walderhaltung gegeben und berücksichtigt dabei auch die vorgesehene Ersatzaufforstung.
		Unter der Voraussetzung einer Ersatzaufforstung gem. § 8 (4) NWaldLG zur Größe der in Anspruch genommenen Waldfläche, bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	Diese erfolgt flächengleich und wird auf einer Teilfläche einer größeren Aufforstungsmaßnahme (insgesamt 3,7 ha) im Bereich der ehemaligen Fuchsfarm Dunumer Wald umgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten, welche auch die Aufforstung vornimmt. Der Bereich ist im RROP 2006 des Landkreises Wittmund als Fläche zur Erhöhung des Waldanteils dargestellt. Die Aufforstung ist mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt. Die Fläche war vormals Bestandteil einer Pelztierfarm, nach Aufgabe dieser Nutzung stellt sie sich nun als Ruderalbrache dar. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes feuchter Sandböden, wobei sich die Aufforstung am Zieltypenkatalog der Nds. Landesforsten orientiert (Waldentwicklungstyp WET 10). Naturräumlich ist der Bereich der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zuzuordnen. Er zählt zum Wuchsgebiet Niedersächsischer Küstenraum (Wuchsbezirk Ostfriesisch-Oldenburgische Geest).



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg		



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 02.08.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.07.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt

Keine Anregungen und Bedenken im Zuge von § 4 (2) BauGB hatten:

1. II. Oldenburgischer Deichband, Schreiben vom 18.07.2016
2. Polizei Inspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 21.07.2016
3. Tennet TSO GmbH, Schreiben vom 11.07.2016
4. Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.08.2016
5. Avacon AG, Schreiben vom 26.09.2016



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 1 08.08.2016	Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen den Bebauungsplan 212 B mit folgender Begründung: Inhaltlich verweise ich auf meinen Widerspruch gegen den Bebauungsplan 212 A, in dem ich ausführlich begründet habe, was meiner Ansicht nach gegen die gigantische Bebauung der letzten verbliebenen Grünfläche im Dorf Dangast spricht. Gerade wenn man einen Ferienort „entwickeln“ möchte, ist es kontraproduktiv, jedes kleinste bisschen Grün zu eliminieren, um noch mehr Ferienappartements und Parkplätze zu errichten. Das Dorf platzt jetzt schon zu bestimmten Zeiten aus allen Nähten, Autoschlängen und Staus verstopfen die einzige Zufahrt, was schnelle Hilfe im Katastrophenfall unmöglich macht. Außerhalb der Saison stehen dann fast alle Ferienhäuser und -Wohnungen leer. Davon brauchen wir nicht noch mehr!	Die nebenstehend genannten Aussagen wurden in der zugeordneten Abwägung hierzu thematisiert und behandelt. Die grundsätzliche Entscheidung über den Standort des Bauvorhabens wurde zuvor nach Beratung in den politischen Gremien gefällt, die auf Grundlage der demokratischen Willensbildung zustande gekommen sind.
		Da ich inzwischen die Erfahrung gemacht habe, dass mein Widerspruch weder von den Ratsmitgliedern, die diese zerstörerischen Beschlüsse gefasst haben, noch von der Verwaltung, die diese Ratsbeschlüsse umsetzt, gelesen und beantwortet werden, sondern nur von einer Frau Spille von einem Planungsbüro in Oldenburg, die mit armseligen Satzbausteinen Argument für Argument plattgewalzt hat, was offensichtlich ihr Auftrag war, erspare ich mir und ihr weitere Ausführungen.	Den Zielsetzungen in den Stellungnahmen einzelner Bürger stehen den Zielsetzungen des Rates der Stadt Varel gegenüber. Häufig ist es nicht möglich, die Zielsetzungen der Einwender zu übernehmen ohne den Willen des Rates zu negieren. Die Abwägungsvorschläge werden vom mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüro NWP-Planungsgesellschaft Oldenburg, erstellt, seitens der Stadtverwaltung geprüft und dem Rat der Stadt Varel zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach Beschlussfassung über den Bebauungsplan werden die Einwender über die beschlossene Abwägung informiert. Dies ist die übliche und gesetzeskonforme Vorgehensweise in einem Bauleitplanverfahren. 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 1	Aber genau wie gegen den Bebauungsplan 212A und mit den gleichen Argumenten, wende ich mich auch gegen diese erneuten Planungen. Schon jetzt kann man feststellen, dass Dangast an Attraktivität verloren hat. An anderen Küstenorten im Nordwesten sind die Zuwachszahlen bei den Urlaubern deutlich größer als in Dangast. Auch weiß ich von verschiedenen ehemaligen Dauergästen, dass sie sich von Dangast verabschiedet haben. Wen wundert das?	Der Hinweis auf sich verändernde (Dauer-) Gästezahlen ist nicht zielführend, da dieser Prozess entlang der norddeutschen Küste in jeder Stadt zu beobachten ist. Gerade dieser Hinweis gibt Anlass zur Beratung, wie die Situation im Ferienwohnangebot zu verbessern ist. Auf die Stellungnahme der IHK sei hier verwiesen, worin den Kommunen aber insbesondere auch den privaten Vermietern angeraten wird, sich der Zertifizierung anzuschließen, um einen dauerhaften Standard sicher zu stellen: In dem im Juni 2016 von der Die Nordsee GmbH vorgestellten regionalen touristischen Konzept für die niedersächsische Nordsee werden prioritäre Handlungsfelder definiert, um das Gesamtprodukt Nordsee zukunftsfähig aufzustellen. Unter anderem wird die Aufwertung des Übernachtungsangebotes sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit als notwendig erachtet, um im Wettbewerb mit anderen Regionen besser bestehen zu können (vgl. S. 13f). Wir empfehlen, diese Handlungsempfehlungen beim Wohnungsbau im Nordseebad Dangast umzusetzen. Die anerkannten Klassifizierungsverfahren des Deutschen Tourismusverbandes und des DEHOGA sowie weiteren geeigneten Initiativen bieten hierfür geeignete Orientierungshilfen.
		Auch ich selbst habe, so glaube ich, ein Recht auf eine gewisse Lebensqualität. Für meinen Ruhestand habe ich mich entschieden, in einem kleinen Dorf an der Küste zu leben, in Dangast. Dass ich hier im Sommer Wochenende für Wochenende in Lärm und Autoabgasen fast ersticke und dass das „das Konzept“ der Stadt Varel sein soll, macht mich traurig und wütend. Von einem Konzept kann ja auch keine Rede sein. Sie lassen es einfach laufen, drehen sich um und schauen weg. Leider ist das so. Bürgernähe, eine Eigenschaft, die die Repräsentanten der politischen Parteien sich gerne selbst zuschreiben, habe ich hier in Varel nicht erfahren. So bleibt mir nur der formale Widerspruch.	Die Stadt Varel sieht auch nach Realisierung des Gesamtprojektes in Varel-Dangast eine gute Lebensqualität gegeben. Der Vorwurf des Nichthandelns seitens der Verwaltung wird zurückgewiesen. Die Bauleitplanung wurde gemäß dem formulierten Arbeitsauftrag zur Umsetzung der getroffenen politischen Entscheidungen durchgeführt mit allen gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsschritten.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 2 13.08.2016	Die Stadt Varel hatte bei der ursprünglichen Aufstellung der Bebauungspläne für den Ortsteil Dangast eine landschafts- und umweltkonforme Bebauungsvision: grüne Landschaft, weites Meer und angepasste, nicht erdrückende Bebauung.	Die städtebaulichen Planungsziele einer Kommune können und sollen sich sogar an veränderte Situationen anpassen, um so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringt, um so eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dieser vorgenannte Textauszug entstammt aus § 1 BauGB und beschreibt die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung. Der Vorwurf einer erdrückenden Bebauung ohne Berücksichtigung von Umweltbelangen geht hier fehl. Die Stadt Varel sieht diese Ziele durch die vorgelegten Bauleitplanungen VHB 212 A, VHB 212 B und die noch ergänzenden Pläne vollumfänglich erfüllt.
		Diese Vision geht durch die jetzt hier beabsichtigte Teilinanspruchnahme der grünen Lunge Dangasts völlig verloren. Die Einschränkung der noch vorhandenen Kuranlagen, die Flächenverluste durch weitgehende Versiegelung der Grundflächen führen zu Verlusten bezüglich der landschaftlichen und umweltkonformen Wahrnehmung des Dangaster Ortsbildes und haben u. ü. negative Auswirkungen auf die bisherige Gästestruktur.	Die grundsätzliche Entscheidung über den Standort des Bauvorhabens wurde zuvor nach Beratung in den politischen Gremien gefällt, die auf Grundlage der demokratischen Willensbildung zustande gekommen sind. Der Hinweis auf sich verändernde Gästezahlen aufgrund des Verlustes des Kurparks ist hypothetisch, da es in jedem Feriengebiet zu Verschiebungen der Belegzahlen kommen kann und immer wieder kommt, was in den unterschiedlichsten Ursachen begründet liegen kann. Gerade dieser Hinweis gibt Anlass zur Beratung, wie die Situation im Ferienwohnangebot zu verbessern ist. Auf die Stellungnahme der IHK sei hier verwiesen, worin den Kommunen aber insbesondere auch den privaten Vermietern angeraten wird, sich der Zertifizierung anzuschließen, um einen dauerhaften Standard sicher zu stellen: Die Bauleitplanung zum Gesamtkonzept wie aber auch zu den daraus abgeleiteten Teilbereichen der Bauleitplanung wurden unter Darlegung und Beachtung der zu erwartenden Eingriffsumfanges und der daraus erwachsenden Kompensationsmaßnahmen erstellt und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 2	Da die stadteigenen Grünflächen-/ Erholungsbereiche in großem Umfang verkauft wurden und bebaut werden sollen, werden die Bewegungszonen für Kurgäste stark eingeschränkt. Die bislang propagierten Terrainwanderwege verkümmern zur Farce. Wo bitte, können sich Kurgäste und Bürger noch freizügig in der Natur bewegen; das gilt insbesondere für Menschen mit Behinderungen.	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 flächengleicher 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. Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept für einen Seekurpark vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzonen. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Alle öffentlich zugänglichen Bereich, hierzu gehört auch das Plangebiet bleiben weiterhin öffentlich zugänglich mit der Maßgabe einer Barrierefreiheit. Die hier angesprochenen Terrainkurwege, insb. der Weg „grüne Mitte“ werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert. Dieser Weg verläuft nur zu einem geringen Anteil durch das Plangebiet hindurch und bleibt nach wie vor uneingeschränkt gemäß der formulierten Zielsetzung nutzbar.
		Unsere bereits im Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben abgegebene Stellungnahmen, u.a. auch die vom 04.09.2015, halten wir unverändert aufrecht. Bitte berücksichtigen Sie diese Gedanken bei Ihren weiteren Entscheidungsfindungen.	Die im Zusammenhang mit der Stellungnahme vorgenommene Abwägung wird von der Stadt Varel entsprechend aufrechterhalten.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 3 13.08.2016	Ich bin gebürtige Dangasterin und fühle mich - bei der derzeit schon sehr hohen touristischen Auslastung unseres Dorfes - durch die geplante massive Bebauung und deren gesamte Auswirkung auf mein Leben extrem negativ beeinflusst. Gegen den o.g. B-Plan möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben: 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: Der Charakter des Ortes muss erhalten bleiben - der im Herbst 2016 fertig werdende erste Bauabschnitt zeigt in erschreckendem Maße, wie wenig die kasernenartige dreigeschossige Architektur mit Lochfassaden aus sandfarbenen Klinkern zum Charakter und zum vorhandenen Ortsbild von Dangast passt. Diese „Kapitäns Häuser“ gehören eher in eine Großstadt wie Hamburg als in ein kleines ehemaliges Fischerdorf. Da diese Bebauung nun erstmals für die Ratsmitglieder sichtbar wird, bitte ich DRINGEND darum, die weitere Planung zu überdenken.	Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört. Ob und wie weit 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.
		Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen anzupassen gerade die Nähe zur alten Kuranlage „Deichhörn“ macht deutlich, wie unangepasst die neue Bebauung ist und dass sie sich überhaupt nicht ins Ortsbild einfügt.	Der Hinweis zur Gebäudehöhe und damit verbunden an die 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. Der VHB 212 B bleibt mit den festgesetzten Maximalhöhen insbesondere im südlichen Bereich weit unter den möglichen Maximalwerten.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	Baudichte und Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen - die grüne Achse des „Kurparks“ - Grünflächen am „Deichhörn“ sowie in der Sandkuhle haben Dangast einen ganz besonderen Charakter - vom Ortseingang bis ans Meer - gegeben. Die 4 Gebäude des ersten Bauabschnitts des sog. „Nordseeparks“ machen deutlich, dass sich die neuen Gebäude wie ein Riegel in diese Achse hineinschieben. Durchlässigkeit, Grünzone und Transparenz gehen völlig verloren!!!! Dies wird durch die weitere Bebauung fortgesetzt und verstärkt. Es wird ein sandsteinfarbenes Wohnsilo-Ghetto entstehen!!!	Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde auf Grundlage einer politischen Diskussion gefasst. Auf Grundlage dieser Diskussion wurde der Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für das Ferienwohnen und Dauerwohnen ein Vorrang eingeräumt. Dabei wurde das Ziel einer Durchlässigkeit des Gebietes immer berücksichtigt und wird in allen Bebauungsplänen zwingend beibehalten. 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.
		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 „Seekurpark“, dessen Genehmigung noch in Frage steht, ist kein adäquater Ausgleich für dies „verlorene“ öffentliche Grün!!!!	Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Stand Dezember 2015 entsprechen den formulierten städtebaulichen Zielen einer baulichen Nutzung des Kurparks. Die erwähnten öffentlichen Verweilflächen 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. Im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ werden die folgenden Nutzungen installiert, die einen weitgehenden funktionalen Ausgleich der Freiraumnutzungen wie Ballspiele: Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball ermöglichen wird. Geplant ist auch eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept für einen Seekurpark vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt. Die Installation von Kunst und Kultur obliegt den späteren Betreibern, wird aber als Ziel weiterhin verfolgt. Eine Absicherung dieser Flächen im Bebauungsplan ist nicht möglich. Eine vollständige flächengleiche Kompensation der Grünflächen ist räumlich nicht möglich; ein funktionaler Ausgleich kann durch die vorgenannten Einrichtungen erreicht werden. Eine Innenentwicklung durch bauliche Verdichtung schont den Landschaftsraum im Außenbereich und entspricht somit den grundsätzlichen Zielen der kommunalen Bauleitplanung.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	Fußläufige Erschließung Durch die geplante Bebauung an der „Mutter-Kind-Klinik“ und durch die Erschließung über den Weg „Am Alten Deich“ (B.Plan 214) wird die reine fußläufige Querung von Dangast in Ost-West-Richtung unwiederbringlich zerstört.	Diese fußläufige Wegeverbindung in Ost-West-Richtung wird in veränderter Form wieder aufgegriffen und gestaltet und bleibt vollumfänglich als getrennt geführte Wegeverbindung bestehen. Sowohl in Ost-West- als auch Nord-Süd-Richtung bleiben die fußläufigen Querungen des Gebietes selbstverständlich weiter möglich.
		Die fußläufige Erschließung in Nord-Süd-Richtung verläuft über den „neuen“ Platz an der Bebauung, die die Kuranlage „Deichhörn“ ersetzt. Hier wird der Fußgänger nicht das Gefühl haben - so wie z. Zt. - durch eine Grünanlage zu laufen. Die viel zu hohe Baudichte verhindert wiederum, dass z.B. zwischen dem neuen Grundstück der Mu-Ki-Klinik und dem Peterschen ersten Bauabschnitt so viel Raum ist, dass dort ein Wanderweg entstehen kann, der Erholungsqualität bietet und nicht das Gefühl vermittelt, durch ein viel zu dicht besiedeltes Wohngebiet zu laufen (denn das haben die meisten unserer Gäste ja zuhause).	Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Varel für das Gesamtvorhaben und die weitere städtebauliche Entwicklung in Dangast-Deichhörn 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. Der veränderte Charakter der Wege ändert nichts an der grundsätzlichen Zugänglichkeit der Wege. Auch die Aussage der angesprochenen „viel zu dichten“ Wohnsiedlungen wird seitens der Stadt Varel nicht gesehen. Die vorgesehenen Bebauungsstrukturen wurden in der laufenden Diskussion noch verringert, was sich insbesondere im südlichen Abschnitt des VHB 212 B widerspiegelt.
		Am 13. Oktober 2015 habe ich bei Ihnen und Herrn Taddigs darum gebeten, dass während der Bauzeit ein provisorischer aber fester Weg eingerichtet wird, der die Nord-Süd-Querung der „Wiese“ am neuen Baufeld für uns und unsere Gäste ermöglicht. Hier ist leider nichts geschehen. Da ich sowohl mehrere Häuser in Dangast verwalte und auch vermiete, haben sich viele Gäste bei mir darüber beschwert. Es ist unbedingt erforderlich, dass während der Bauzeit, die Wege, die Erschließung Nord-Süd sowie Ost-West gewährleistet sind. Wo sollen wir und unserer Gäste laufen, wenn erst der Bauzaun südlich „Deichhörn“ errichtet wird? Da werden wir uns wohl einen Weg durch das Gebüsch oder am Hang entlang suchen müssen.... Ich erwarte, dass im Bebauungsplan, Lösungen für diese Problematik aufgezeigt und die Herrichtung der Erschließung während der Bauzeit dem Investor verbindlich auferlegt werden.	Die Baustelleneinrichtung und Absicherung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben und Einhaltung der vorgegebenen Sicherheitsbestimmungen. Die angesprochene Durchwegung des Geländes wird entsprechend dem Baufortschritt zwischen der Stadt Varel und den Investoren in einem Durchführungsvertrag zum Vorhaben geregelt. Innerhalb des Bebauungsplanes können keine privatrechtlichen Regelungen eingebracht werden. Derzeit besteht ein provisorischer Weg in Nord-Süd-Richtung im Nahbereich zur Mutter-Kind-Klinik. Nach Angaben der Investoren wird der öffentliche Weg zwischen Haus 4 und 5 sobald wie möglich fertig gestellt und einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Diese Vorgehensweise wird bei der Erschließung des Baugebietes VHB 212 B beibehalten, so dass auch während der Bauzeit unter Wahrung der Sicherheitsbestimmungen eine Durchgängigkeit des Gebietes gegeben sein wird.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	Verkehrskonzept / Müllplatz 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, auf denen die Eigentümer der zukünftigen Wohnungen parken werden. Warum hat die Stadt Varel diese nicht behalten, um die Parksituation in Dangast zu entschärfen. Der Investor hätte auf seinem Gelände doch zusätzlichen Parkraum schaffen können.	Die grundsätzliche Erhebung von Verkehrsdaten verbessert allein nicht die bestehende Verkehrssituation in Dangast, die bereits heute, wie auch gutachterlich dargelegt wurde, zu Extremzeiten sehr angespannt ist. Entsprechende Lösungsansätze wurden seitens der Gutachter genannt liegen der politischen Beratung vor. Der grundsätzliche Stellplatznachweis des Vorhabens erfolgt gemäß dem allgemeingültigen Stellplatznachweis auf den Eigentumsflächen des Vorhabens. Die Stadt Varel hat Stellplatzflächen mit verkauft, die funktional der ehemaligen Kuranlage zugeordnet waren. Die Verkaufsentscheidung ist aber seit längerem umgesetzt und damit nicht mehr Gegenstand dieser Bauleitplanung.
		Nun sollen weitere Parkplätze an den Investor verkauft werden, um einen Müllplatz zu errichten. Bei 6,5 ha hat der Investor doch Raum genug seinen Müll auf eigenem Grund zu lagern. Von der Edo-Wiemken-Straße kommend, würde der Gast direkt auf einen Müllplatz zulaufen!!!!???? Sollte die Bebauung „Deichhörn Nord“ und „Mitte“ fertig gestellt und bezogen sein, wird viel Müll anfallen. Dieser Müll soll direkt am (Rest von dem) öffentlichen Wanderweg auf einem Platz gesammelt werden. Aus meinen Erfahrungen (s.o.) kann ich Ihnen berichten, dass Urlauber sehr unachtsam mit ihrem Müll umgehen. Dieser Sammelplatz wird vor allem in den Sommermonaten chaotisch aussehen und es wird zu erheblichen Geruchsbelästigungen kommen. Tiere werden die gelben Säcke zerfetzen und den Müll auf das umliegende Gelände verteilen. Ich möchte dringend darum bitten, dass dieser Müllsammelplatz nicht wie vorgesehen, so nahe am öffentlichen Raum stationiert wird, sondern auf dem großen Gelände, das der Investor erworben hat ein „abgelegener“ Platz festgelegt wird.	Der Hinweis wird aufgenommen und im Bebauungsplan berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises sowie der Stadt Varel wurde der Standort des Müllsammelplatzes modifiziert und nach Norden verlagert. Er wird sich nördlich der Straße Am Alten Deich befinden und abseits der Haupteingangssituation angeordnet. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes, sh. Begründungsteil Seite 34. Der Platz wird als abgeschlossener Raum gestaltet werden, der ausreichend Raum für geschlossene Container bieten wird. Der klassische Wertstoffsack „Gelber Sack“ wird in Form von geschlossenen gelben Containern bereitgestellt. Die gesamte Müllsammelstation wird in Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen einmal wöchentlich angefahren, damit an den Müllcontainern keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen auftreten können. Eine Anordnung der Müllsammelstation in einem „abgelegenen“ Bereich des Gebietes entspricht nicht der grundsätzlichen Gestaltungsidee des Projektgebietes. So sind die Wege und Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert worden, um gerade den Erholungswert innerhalb des Geländes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sehr hoch zu halten. Eine dauerhafte Befahrung mit dreiachsigen Fahrzeugen wird daher seitens des Vorhabenträgers nicht favorisiert. Die Breite der privaten Straßenverkehrsflächen ermöglicht aber dennoch ein mögliches Befahren mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungssowie den Rettungsfahrzeugen, um die dauerhafte Erschließung des Plangebietes sicherzustellen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	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 sowie die Änderung des B-Planes 214 und nun auch der B-Plan 212 B sind schon deswegen unzulässig, weil sie für die gewählte Planungsart (vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich aus der Gesamtfläche erfassen. 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).	Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Varel Dangast 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 Planabsichten der Mutter-Kind-Klinik sowie der darauf aufbauenden abschnittsweisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten mittels Vorhabenbezogener Bebauungspläne. 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Auswirkungen für alle Teilabschnitte 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 der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne 212 A und 212 B sowie 214 vollumfänglich gegeben. Die erforderlichen Erschließungen sind dargestellt. Die gutachterlichen Aussagen wurden 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. 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	Sowohl vom Verkehrsaufkommen, der Lärmbelästigung, der Abfallentsorgung und Schallschutzmaßnahmen zeigt der B-Plan Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen incl. der verkehrlichen Nutzung der Dauenser Straße, der Straße „Am Alten Deich“ sowie des „Kukshörner Weges“, die in dem B-Plan nicht gelöst werden. Diese Vorgehensweise ist planungsrechtlich massiv zu beanstanden und nicht zulässig.	Die Gutachten haben die Bestandssituation sowie die durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen ermittelt und bewertet. Mögliche Konfliktlagen wurden dargelegt und der politischen Diskussion zur Beratung vorgelegt. Es werden durch die Realisierung des Bauleitplanes keine unlösbaren Konfliktlagen hervorgerufen. Hinsichtlich der Aussagen zur Dauenser Straße sei auf das Planverfahren zum VHB 214 verwiesen.
		Nicht nur, dass die durch den B-Plan bedingte Bebauung „Am Alten Deich“ und am „Kukshörner Weg“ zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt. Ich befürchte, dass in späteren B-Plänen, wenn keine realisierbare und vor allem praktikable Lösung für die Aufnahme der Verkehre über die „Dauenser Straße“ und das Gelände der „Mutter-Kind-Klinik“ gefunden wird, doch der Fußweg „Am Alten Deich“ in seiner gesamten Länge für den KFZ-Verkehr freigegeben und die Erschließung des neuen Baugebietes auch über den „Kukshörner Weg“ erfolgen wird. Dies würde für alle genannten Straßen zu einer zusätzlichen Belastung der dort ansässigen Wohnbevölkerung insbesondere durch Lärm führen.	Die nebenstehenden genannten Alternativen der Verkehrserschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und auch nicht Bestandteil der politischen Diskussion. Eine Öffnung der Straße Am Alten Deich sowie des Kukshörner Wege steht nicht zur Diskussion.
		Die Aufstellung der „Teil“-Bebauungspläne Nr. 214 und 212A und B 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 der Investoren aufgestellt werden. Bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet ist es unabdingbar, dass die Kommune den Rahmen für die gesamte Bauleitplanung vorgibt. Jetzt - nachdem die ersten Gebäude in ihrer wahren Größe sichtbar sind - kann der Rat der Stadt noch die „Reißleine“ ziehen und eine dem Ortsbild angepasste zweigeschossige Bebauung vorgeben!	Die Stadt Varel hat in ihrem politisch beratenem Eckwertepapier den städtebaulichen Rahmen für das Gesamtgebiet vorgegeben, der durch die Gesamtplanung ausgefüllt wird. Die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne entsprechen den vorgegebenen Dichtewerten und bleiben in weiten Bereichen hinter den Vorgaben zurück, um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die angesprochene zweigeschossige Bauweise wird durch eine eingeschossige Bauweise im Süden der Sandkuhle ergänzt, so dass die dreigeschossige Bauweise, die zudem über eine maximale Gebäudehöhe gemäß dem Eckwertepapier sich ausschließlich im deichnahen Bereich wieder finden wird. 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
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	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.	Die Verkehrsuntersuchung hat sich mit allen relevanten verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens befasst. Zurzeit gibt es keinen politischen Beschluss zur Aufstellung eines gesamtheitlichen Verkehrskonzeptes in Varel Dangast.
		Dorferneuerung / Grünanlage Die gesamte Aufstellung der B-Pläne für das 6,4 ha große Gebiet 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 städtebaulichen Planung (23. Änderung Flächennutzungsplan und aufbauende verbindliche Bauleitplanungen 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 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 Frischluftschneise (Kurterrainweg) rücksichtslos zugebaut werden wird. 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 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 der oben angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierungen des Freiraumes zu kompensieren versucht. Ohne Zweifel wurde durch den Verkauf des Geländes Deichhörn bzw. der ehemaligen Sandkuhle der öffentlich nutzbare Freiraum reduziert. 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 flächengleicher Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 3	Dieser B-Plan und seine Nachfolger sind ausschließlich für Profit und Geldgier der Investoren ausgelegt. Die Interessen vorhandener Anlieger und Dorfbewohner sowie unserer Gäste finden nicht die geringste Berücksichtigung! Jedes weitere Gebäude dieses neuen Bebauungsplanes kostet Dangast ein Stück seiner Ursprünglichkeit! Ich bitte um eine detaillierte Stellungnahme und möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan 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 betroffenen Belange zeigt. 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 gemäß dem gesetzlichen Auftrag nach § 1 (6) BauGB 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 4 14.08.2016	Ich bin Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der Humenser Str. 3 in Dangast. Gegen den Bebauungsplan 212 B mache ich folgende Einwände geltend: I. Verlust an Erholungsfläche. Der Bebauungsplan verstößt gegen das Konzept des AK Dorferneuerung, deren aktives Mitglied ich, zusammen mit über 30 Dangaster Mitbürgern, über drei Jahre war. Der Rat hatte dem Konzept des AK Dorferneuerung ausdrücklich zugestimmt, dessen planerisches Herzstück in einer fußläufigen, grünen Achse vom Nationalparkhaus im Süden bis zu einer begehbaren Bühne ins Wattenmeer im Norden besteht. Für Kurpark und Kuhle wurden mehrere Gestaltungsvarianten erarbeitet. Eine Bebauung mit der damit verbundenen baulichen Verdichtung und Versiegelung der Böden zerstört dieses Konzept grundlegend.	Der Rat der Stadt Varel hat die Planungen zur Dorferneuerung Dangast für den Bereich Deichhörn und die ehemalige Sandkuhle zugunsten eines Konzeptes für die finanzielle Sanierung des städtischen Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast und zugunsten einer touristischen Weiterentwicklung des gesamten Dorfes zurückgestellt. Dies erfolgte nach ausgiebiger Diskussion und Beratung des durch die Kurverwaltung vorgestellten Konzeptes. Die Stadt Varel hat damit im Zuge ihrer hoheitlichen Aufgabe der Herstellung einer städtebaulicher Entwicklung und Ordnung für das Stadtgebiet entschieden, die ursprüngliche befürworteten Konzepte im Rahmen der Dorferneuerung zugunsten anderer Ideen zur Entwicklung des Kurparkes zu verändern. Der Rat der Stadt Varel hat insofern aus zwei möglichen Alternativen die aus seiner Sicht geeignete ausgewählt.
		Kurpark und Kuhle haben eine wichtige Funktion als Ruhe- und Rückzugsraum für Gäste und Bewohner. Der Mini-Golf-Platz, der Spielplatz (Piratenschiff), die überdachten Tischtennisplatten, der Terrainkurweg „Grüne Mitte“ (siehe Anlage 1) sowie die Kuhle als Bolz- und Tobeplatz gehen verloren, ohne dass adäquater Ersatz geschaffen werden kann.	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 vorgehalten. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzonen. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Der hier angesprochene Terrainkurweg „Grüne Mitte“ verläuft nur zu einem sehr geringen Anteil durch das Plangebiet, wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Sollte die Bebauung im geplanten Umfang weiterschreiten, reduziert sich die in städtischem Besitz und damit in städtischer Verfügbarkeit befindliche Erholungsfläche um 60 % (siehe Anlage 2). Der, von der Kurverwaltung angebotenen Plan eines Seekurparks als Ersatz schafft keine neue Erholungsfläche, denn die für dieses Projekt vorgesehene Fläche dient bereits jetzt dem Zweck der Erholung, sowie für Sport und Spiel. Zum anderen liegen die dafür vorgesehenen Flächen zu 100% in der Deichschutzzone bzw. im Deichvorland. Eine Genehmigung der Deichbehörde steht immer noch aus. Wenn überhaupt, kann eine Genehmigung gemäß Deichgesetz gar nicht bzw. nur mit den Erholungszweck stark einschränkenden Auflagen erteilt werden.	Der Verlust der oben angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierungen des Freiraumes zu kompensieren versucht. Ohne Zweifel wurde durch den Verkauf des Geländes Deichhörn bzw. der ehemaligen Sandkuhle der öffentlich nutzbare Freiraum reduziert. Die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ wird ein neues Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball bereitstellen. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden auf freien Flächen am Strand vorgehalten. Somit wird eine Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept für einen Seekurpark vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt. Die spätere Nutzung des Seekurparks ist nach derzeitigem Sachstand mit den Zielen der Deichsicherheit und des Deichschutzes vereinbar, da es sich um keine dauerhaft baulichen bzw. hochbaulichen Anlagen handeln wird und die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt werden.
		2. Der Bebauungsplan schafft neue Wohneinheiten für den Tourismus. Jede Erhöhung der Bettenzahl führt zu einer Erhöhung der Tourismusintensität. Diese bildet die tourismusbedingten Übernachtungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl ab und ist ein wichtiger Parameter in der Tourismuswissenschaft zur Beurteilung der Belastbarkeit eines Ortes durch den Tourismus.	Das Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen. 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 wurde schon damals festgestellt: »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 (.....).Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung sowie eine Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen.“ (S.111)	Der Hinweis zu den Aussagen des Flächennutzungsplanes 2006 gibt den Inhalt der Begründung auszugsweise wieder. Der Rat der Stadt Varel ist dennoch der Ansicht, dass die geplante Entwicklung in Dangast positiv zur Positionierung des Nordseebades Dangast beiträgt. Dem Hinweis zur Modernisierung wird durch die Bereitstellung von hochwertigen Einrichtungen in Ergänzung der Bestandsstrukturen entsprochen. Hier sei auf die Stellungnahme der IHK verwiesen, die insbesondere die vorgesehene qualitative Angebotsverbesserung in Varel Dangast begrüßt und entsprechend auch den privaten Anbietern eine Wettbewerbsfähigkeit durch stetige Modernisierung und Anpassung an die Nachfragesituationen empfiehlt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Prof. Enno Schmoll stellt in seinem Gutachten vom 2.6.2013 fest, dass die Tourismusintensität in Dangast bereits jetzt sehr hoch ist, dass Dangast sogar zu den tourismusintensivsten Orten an der niedersächsischen Küste zählt. Dangast wird nur übertroffen von den Inseln, welche allerdings im Gegensatz zu Dangast dem Gast unendlich lange Strände bieten können. (S. 5) Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Steigerung der Übernachtungsbettenzahl, somit der Tourismusintensität, ist weder mit dem Erhalt des dörflichen Charakters, noch mit den durch die Halbinsellage bedingten natürlichen Begrenzungen, noch mit der vorhandenen touristischen und verkehrlichen Infrastruktur, vereinbar.	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. 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.
		3. Durch die vorgesehene Bebauung wird der dörfliche Charakter unseres Ortes zerstört. Der Ratsbeschluss vom 28.11.2013 wie auch das Eckwertepapier sieht städtebauliche Rahmenbedingungen vor: a) „Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben.“ b) "Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen."	Die Formulierungen, die vom Einwender zitiert werden, finden sich inhaltlich im genannten Ratsbeschluss wieder. Diese Zielsetzungen sind in der vorliegenden Gesamtplanung vollumfänglich berücksichtigt worden.
		Zu a) Durch die Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grün- und Erholungsfläche verliert Dangast seinen dörflichen Charakter gänzlich und entwickelt sich städteplanerisch im wahrsten Sinne des Wortes zu einem städtisch geprägten Siedlungsgebiet. Aus touristischer Sicht gilt anzumerken, dass sich das Hauptklientel der Urlaubsgäste aus den Ballungsgebieten Nordrhein Westfalens rekrutiert. Gerade diese große Gruppe sucht im Kontrast zu ihren alltäglichen Lebensumständen, neben Naturnähe den beschaulichen Charakter eines dörflichen Flairs.	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 wie weit 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Zu b) Auch die Dreigeschossigkeit etlicher der geplanten Gebäude trägt zur „Verstädterung“ von Dangast bei. Bisher bestehen die Bauten des Ortes zu 99 % maximal aus 2 Geschossen.	Im politisch beratenen Eckwertepapier wird eine Gebäudehöhe mit maximal 11,0 m und eine maximale Dreigeschossigkeit für das nördliche und eine Zwei bis Dreigeschossigkeit für das südliche Areal (VHB 212 B) vermerkt. Dabei reichen die festgesetzten Gesamtgebäudehöhen, die die eigentliche städtebaulich wirksame Größe darstellen um einiges hinter dem Eckwertepapier zurück. Im Zuge der politischen Diskussion wurde das Gesamtvorhaben weitaus moderater formuliert, so dass auch im südlichen Bereich neben den möglichen dreigeschossigen Gebäuden nun ein- bis zweigeschossige Gebäude realisiert werden. Die Abstufung erfolgt in südliche Richtung. Wie in allen touristischen Gebieten entlang der norddeutschen Küste zu beobachten werden die strandnahen Wohnlagen sehr intensiv nachgefragt und entsprechend ausgenutzt. Somit entsprechen diese städtebaulichen Dichtewerte durchaus vergleichbaren Verhältnissen an der Küste sowie in Dangast selbst.
		Ich empfinde die Zugeständnisse an die private Renditeerwartung der Investoren und Immobilienhändler auf Kosten des Dorfbildes unerträglich. Was sind Ratsbeschlüsse mit Vorgaben für die Gestaltung eines Dorfes wert, wenn sie nicht eingehalten werden?	Für die vorliegende Bauleitplanung sind die bestehenden Ratsbeschlüsse zum Verkauf und baulichen Entwicklung der Sandkuhle relevant. Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt eine informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufgezeigt hat. 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 der erfolgten 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	4. Der Zuwachs an Gästebetten durch neue Wohneinheiten bedeutet auch eine vermehrte Verkehrsbelastung. Vor allem an den Wochenenden und in der Hauptsaison zeigt sich schon jetzt, dass der Ort bezogen auf seine Infrastruktur und Fläche durch Dauergäste (ca. 500 000 Übernachtungen pro Jahr), Tagesgäste und Einwohner verkehrlich überlastet ist. Dies beweist Schlangenbildung vor Esslokalen, vor dem Quellbad und im örtlichen Supermarkt. Durch nicht genehmigtes Parken auf öffentlichen Straßen und Wegen (siehe Anlage 3) und den damit verbundenen vermehrtem Lärm und den vermehrten Abgasen ist die Belästigung in den kritischen Zeiten oft unerträglich.	Insgesamt gesehen wird es durch das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der betrachteten Maximalbelastung 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 bestehende Versorgungssituation mit Infrastruktur wird in einer freien Marktwirtschaft durch das Spiel der Kräfte der Marktteilnehmer geregelt. Ein dauerhaftes Defizit an Versorgungsstrukturen wird über kurz oder lang zur Gründung neuer Strukturen führen. Hier sind insbesondere örtliche Anbieter gefragt. Die Stadt Varel kann über die bauleitplanerischen Vorgaben hinaus keine Angebote von Ansiedlungen von Restaurants oder Arztpraxen schaffen. Das ist Sache der privaten Eigentümer.
		Im Besonderen geht durch die vorgesehenen Wohneinheiten, die gemäß Bebauungsplan 212 B zusätzlich geschaffen werden, abermals öffentlicher Parkraum in zentraler Ortslage verloren. Die Einstellplätze sind bei einem Stellplatzschlüssel von 1 pro Wohneinheit knapp bemessen. Ferner muss man bei Dauerbewohnung (20 % der Wohnungen) auch mit zusätzlichen Besuchern (Gäste, Freunde, Verwandte des Eigentümers) rechnen, die in Konkurrenz zu den anderen Urlaubsgästen, zu den Tagesgästen und zu den Einwohnern um die zu wenigen öffentlichen Parkplätze treten.	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 Stadt Varel sieht keine Veranlassung diesen Stellplatzschlüssel, der im Übrigen für alle Grundstückseigentümer in Varel und Dangast gilt, abzuändern. Es verbleibt bei einer Anzahl von ca. 60 freien Stellplätzen für die Allgemeinheit. Diese Anzahl wird in Summe bei größeren Veranstaltungen, z.B. Gastronomie im alten Kursaal, 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 und können natürlich auch von den Besuchern genutzt werden. Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen: Der Stellplatznachweis für die allgemeinen touristischen Besucher von Dangast insbesondere an den Wochenenden und den Ferienzeiten ist nicht über den Stellplatzschlüssel des Vorhabens nachzuweisen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Völlig unverständlich ist mir, dass die Auslagerung der Mülltonnenplätze auf öffentliche Parkfläche erfolgen soll, somit abermals Parkfläche der Öffentlichkeit entzogen wird. Aus ästhetischen, hygienischen und touristischen Gründen ist meiner Ansicht nach eine Müllsammelstelle an einem touristischen Knotenpunkt ein Unding. So wird das private Müllentsorgungsproblem auf die Öffentlichkeit abgeschoben. Wieder einmal zeigt sich, dass Interessen der Allgemeinheit sich den Interessen des Investors unterzuordnen haben.	Dem Hinweis wird gefolgt. In der Zwischenzeit haben weitere Abstimmungen zum Standort des Müllsammelbehälters stattgefunden. Der zukünftige Standort wird im Rahmen der städtebaulichen Zulässigkeiten auf den privaten Grundstücksflächen des Vorhabens realisiert werden. Es werden keine öffentlichen Flächen hierfür in Anspruch genommen.
		5. Die Luftqualität wird durch die Bebauung vermindert. Die Schneise, die das Areal Deichhörn/Kuhle darstellt, ist Öffnung für nördliche Winde und trägt so durch Zufuhr sauberer Meeresluft zu Austausch und Auffrischung der örtlichen Luft bei, verbessert so das Mikroklima. Die Luft verliert weiterhin Qualität durch den „Ersatz“ grüner Pflanzen des bisherigen Parks durch Versiegelung und Bebauung. Grüne Pflanzen reichern die Luft mittels Photosynthese mit Sauerstoff an („grüne Lunge“).	Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Klimahaushalt und Luftqualität wurden bereits im Rahmen der 23. FNP-Änderung thematisiert und im Umweltbericht zum VHB-Plan Nr. 212 B erneut aufgegriffen. Aufgrund der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Gemäß der grundlegenden Veröffentlichung „Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung“ (Mosimann, Th., Frey, Th. & P. Trute 1999, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/99, Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) können im Küstenraum lediglich in größeren Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern und im Nahbereich von bedeutenden Emittenten Wirkungsräume mit einem Bedarf an lufthygienischen bzw. bioklimatischen Ausgleichsräumen auftreten. Dies ist in Dangast nicht gegeben. Durch entsprechende Festsetzungen wird zudem ein Mindestanteil von Gehölzen im Plangebiet sichergestellt.
		6. Die Kuhle befindet sich in Deichnähe. Wie die Klimaforschung prognostiziert, steigt in den nächsten Jahrzehnten die Wahrscheinlichkeit von Extrem-Sturmfluten. Mit der Möglichkeit von Situationen, denen unsere Deiche nicht mehr standhalten, ist zu rechnen. In einem solchen Fall würde die Kuhle sehr schnell volllaufen. Die dortigen Bewohner würden einem ungleich höheren Risiko ausgesetzt als Bewohner, deren Häuser auf der Kuppe des Geestrückens stehen. In der Kuhle sollte, neben vielen anderen Gründen, auch deshalb keine Wohnbebauung stattfinden.	Die angesprochene Kuhle befindet sich in rückwärtiger Lage zum bestehenden Deich bzw. Geestrücken, der hier in Dangast als natürlicher Deich fungiert. Die Belange der Deichsicherheit wurden bereits im Bebauungsplan VHB 212 A umfangreich abgehandelt und kommen gemäß der erteilten deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu dem Ergebnis, dass die Deichsicherheit durch die Realisierung des Vorhabens nichtbeeinträchtigt wird. Das Konzept der Schutzdeiche an der deutschen Nordseeküste sieht vor, durch die Deiche die tiefergelegenen Bereiche im Hinterland zu schützen. Gebiete im Schutz der Deiche eignen sich mithin grundsätzlich als Siedlungsraum. Anderenfalls könnten z.B. weite Bereiche des bebauten Stadtgebietes von Varel nicht mehr als Baugebiet genutzt werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	7 Altlasten: Der südwestliche Anteil der Fläche des Bebauungsplan 212 B liegt im Bereich einer alten Deponie. Über einem Hang wurden von der heutigen Saphuserstrasse aus Industrie- und Haushaltsmüll abgekippt, der sich beim Kippen weit bis in die Kuhle hinein bewegte. Man sieht noch mit bloßem Auge, dass das Gelände in der Nähe zum Hang (heutiger Mini-Golf-Platz) bis zu 1 m über der Sohle der Kuhle liegt. Mit anderen Worten: Der Mini-Golf-Platz liegt auf einer angehäuften Müllfläche.	Es wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen, auch unter Berücksichtigung der Flächen des Minigolfplatzes durchgeführt und im Ergebnis in die Bauleitplanung eingestellt.
		Der Pächter des Mini-Golf-Platzes kann bestätigen, dass er bei gelegentlich anstehenden Grabungen auf diverse Sorten von Müll gestoßen sei. Auch die dortigen Bohrungen bestätigen diese Aussage. So wurde in der Sondierung RKS 14.2, die auf dem Mini-Golf-Platz vorgenommen wurde, ein auffälliger Wert für krebserregende Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) gemessen (siehe Zusammenfassender Bericht Altlastenerkundung (IV), Seite 7, siehe Anlage 4). Im schriftlichen Analysebericht heißt es fälschlicherweise, dass die untersuchten Bodenproben der Sondierungen RKS 12 -14 von jeglicher Belastung frei seien (Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte). Tatsächlich zeigt die Tabelle für die Sondierung RKS 14 einen Bodenprobenwert von 6,31 mg/kg Testsubstanz (Prüfwertebereich) auf. Kann der Gutachter seine eigenen Ergebnisse nicht richtig einordnen? Vertrauen in die Begutachtung entsteht so nicht, zumal im Zusammenfassenden Bericht Altlastenerkundung (V) sich derselbe Fehler wiederholt. Dort heißt es auf Seite 5 (siehe Anlage 5): „Die Proben aus der Ablagerungsschicht (RKS 11.5, RKS 19.4 und RKS 20.3) weisen Stoffgehalte an PAK und PCB im Bereich der Prüfwerte auf teilweise auch im Bereich der unteren (Hervorhebung durch mich) LAWA-Maßnahmenschwellenwerte.“ Tatsächlich befindet sich die Beprobung der Sondierung RKS 20.3 für PAK mit 6,94 mg/kg TS im oberen Prüfwertebereich.	Die Stadt Varel hat zu den nebenstehenden Hinweisen eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Der Gutachter hat sich hierzu wie folgt geäußert: „wie in der Einwendung richtig bemerkt, ist es bei der Abfassung des Berichtes auf Seite 7 im Textteil zu einer fehlerhaften Zuordnung gekommen. Dieser betrifft die Auswertung von Sondierbohrungen auf dem Teilgelände des Minigolf-Platzes und betrifft die RKS 14, bei der ein PAK-Gehalt von 6,31 mg/kg TS festgestellt wurde. Richtigerweise moniert der Einwender, dass eine Zuordnung in die Kategorie „Prüfwerte erreicht“ hätte erfolgen müssen.“ „Zur Klarstellung soll der Hintergrund erläutert werden. Die Prüfwerte entstammen einer Zusammenstellung der Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) und sind überschrieben als „Orientierungswerte für Bodenbelastungen“. Sie dienen zur abschätzenden Beurteilung, ob von einer Bodenbelastung eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte. Dabei definieren Prüfwerte eine Belastungsschwelle, deren Erreichen die Notwendigkeit einer einzelfallbezogenen Prüfung indiziert. Ob eine Gefährdung von Schutzgütern vorliegt, hängt dann im Einzelfall von der Bodenart, der Nutzung des Grundstücks, der bodenabhängigen Mobilität der Schadstoffe und anderen Umständen des Einzelfalles ab. Das Überschreiten der festgelegten Bodenwerte signalisiert somit eine möglicherweise bestehende Gefahr, die Aussagekraft des jeweils überschrittenen Prüfwertes wird aber durch das Erfordernis der Einzelfallprüfung relativiert.“ Das bedeutet für die praktische Anwendung, dass allein das Überschreiten eines Prüfwertes ohne spezielle Begründung mit Bezug auf die Bedingungen des Einzelfalles keine Veranlassung für Sanierungsmaßnahmen darstellt. Somit ist der Forderung des Einwenders nach einer Bodensanierung allein auf der Basis eines überschrittenen Prüf-Schwellenwertes zu widersprechen“

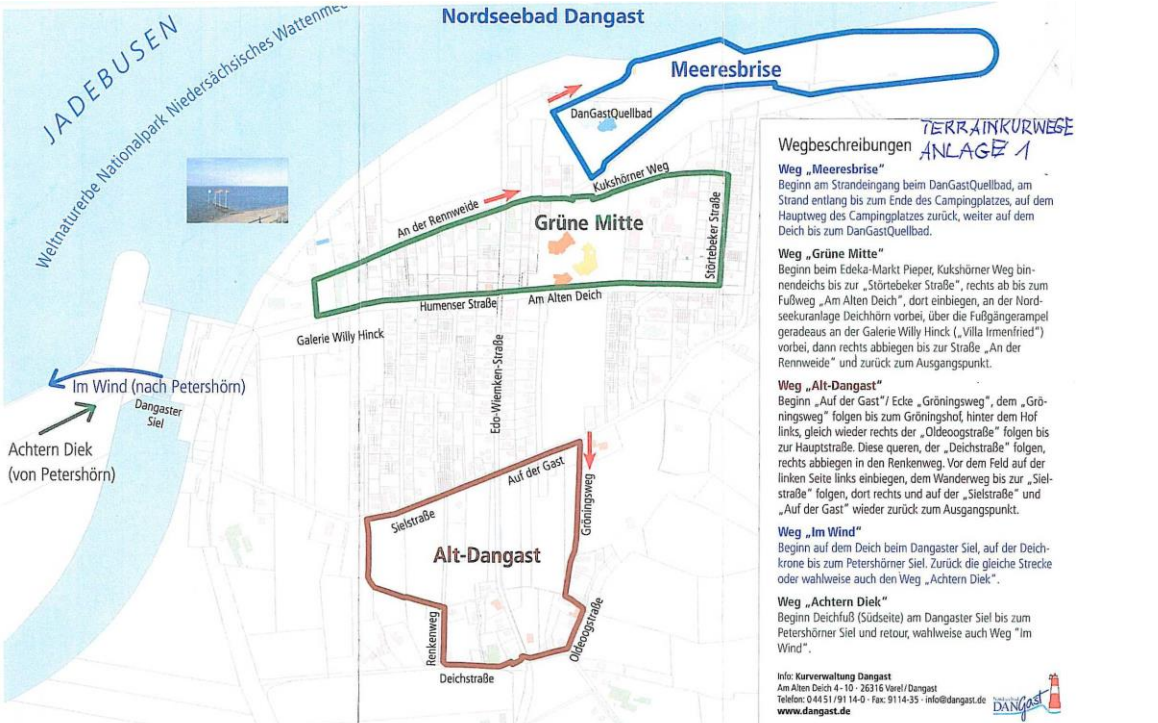


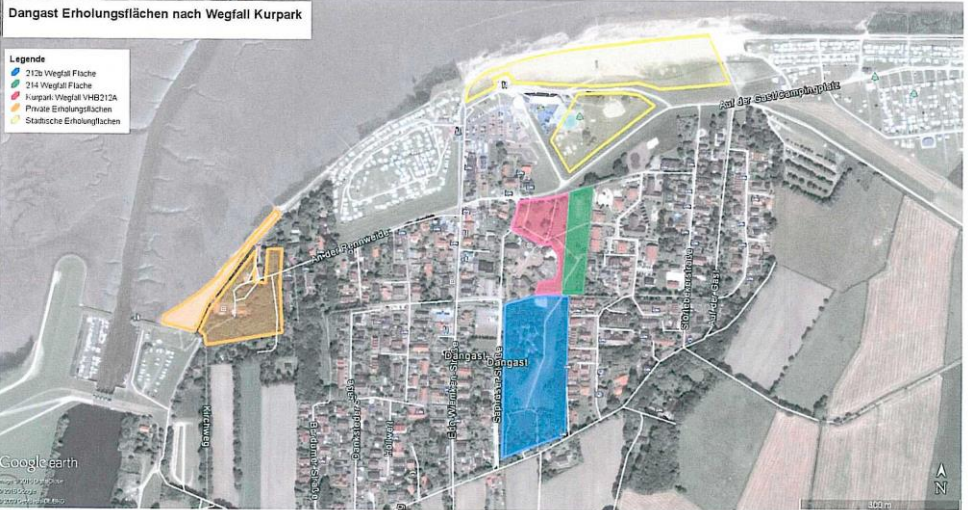
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Noch eklatanter : Die Messung der Sondierung 19.4 auf die ebenfalls krebserregenden Polychlorierte Biphenyle (PCB) übersteigt mit 12,1 mg/kg TS sogar den oberen Maßnahmenschwellenwert (1 -10 mg/kg TS). Auffällig ist, dass die fehlerhaften Interpretationen und Zusammenfassungen der Analyseergebnisse im schriftlichen Teil immer in eine Richtung deuten: das Herunterspielen des tatsächlichen Gefahrenpotenzials. So entsteht auch hier der Verdacht, dem Investor zu helfen, Kosten zu sparen, indem dieser den Austausch des kontaminierten Bodens nur unvollständig vorzunehmen brauchte.	Bei der Abfassung des Berichtes „V“ wurde in die Überschreitung des Maßnahmenschwellenwertes in einer Tabelle zwar farblich markiert, später im Text als innerhalb dieser Werte liegend bezeichnet. Auch hier zur Klarstellung: Im Gegensatz zum Prüfwert wird durch das Überschreiten eines Maßnahmenwertes das Vorliegen einer Gefahr angezeigt und nicht nur die Erfordernis einer Einzelfallprüfung. Aber auch hier bleibt ein Ermessensspielraum, da die Maßnahmenwerte von der LAWA selbst als Orientierungswerte bezeichnet werden. Sie sind keine Grenzwerte, bei deren Überschreitung direkt rechtsverbindlich Aktionen folgen müssten.
		Fazit: Es reicht nicht aus, den Vollaustausch der Böden am Hang vorzunehmen, (was wohl durch den Investor vorgesehen ist). Vielmehr birgt auch der Grund am Mini-Golf-Platz unwägbar Gefahrenpotentiale durch Altlasten. Auch dort muss der Boden entweder voll ausgetauscht werden oder dieser bebauungsfrei bleiben.	„Die generelle Kritik des Einwenders an unserem Untersuchungsbericht jedoch ist verwunderlich, hatten die beiden Fehler in der textlichen Darstellung doch keinerlei Einfluss auf die weitere Ausarbeitung: In den Folgekapiteln wird stets davon ausgegangen, dass Maßnahmenschwellenwerte überschritten sind. Im Anschluss an diese Feststellung und im Anschluss an umfangreiche, weitergehende Untersuchungen werden Handlungsempfehlungen formuliert, die für das gesamte Gelände und nicht nur für Teilbereiche gelten. Neben den Alternativen Bodenvollaustausch oder einer Einkapselung der Altlast wird als Handlungsalternative der Verbleib der Altablagerung genannt. Diese hat die Überwachung der Grundwasserqualität sowie Nutz- und Handlungsbeschränkungen zur Voraussetzung, und bedeutet, dass u. a. eine Bebauung nur mit einem Mindestabstand zu Geländeabschnitten mit einer schädlichen Bodenverunreinigung erfolgen darf. Dies entspricht genau einer der Forderungen der Einwendung („keine Überbauung von Altlasten“).“



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	8. Der Wanderweg „Alter Deich“, im Besitz der Stadt Varel, soll nach Süden in die Böschung der Kuhle verlegt werden. Durch diese Maßnahme müssen auf kurzer Distanz Höhenunterschiede bis zu 3 m überwunden werden. Daraus resultieren Erschwernisse für Rollstuhlfahrer, Gehwagenpflichtige Personen, Personen mit Kinderwagen und Bollerwagen, Kleinkinder mit Dreirad oder Tretroller, Tretwagenkutschen u.a. Warum wird, ohne Not, die Ebenerdigkeit des Wanderweges zu Ungunsten obiger, zahlenmäßig beträchtlicher Personengruppe aufgegeben?	Der Hinweis wird richtig gestellt. Die Lagepläne des Vorhabens sehen einen gewundenen Weg „Am Alten Deich“ weitgehend auf der Bestandsparzelle vor, der aber keine veränderten Höhenbeziehungen erhält. Der nebenstehend angesprochene Weg beschreibt möglicherweise den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der einen Höhenunterschied zu bewältigen hat. Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der nebenstehend genannten Nutzergruppen gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden auf befestigten Wegen.
		Die Vorschriften bezüglich Barrierefreiheit in bürokratischem Geist einzuhalten, in diesem Fall die 6 % - Steigungsmarke, ist eine Sache. Planungen allerdings, allemal in einem Kurort, sollten immer dazu beitragen, schwachen und behinderten Menschen und Kindern optimale Bedingungen zu schaffen, nicht diese zu verschlechtern.	Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis von den gesetzlichen Vorgaben für öffentliche Bereiche abzuweichen, die im Sinne der Gleichbehandlung nun auch für diese private Maßnahme herangezogen werden. Die wichtige Wegeverbindung in Ost-West-Richtung über den „Alten Deich“ wird ohne nennenswerte Höhenunterschiede/ Gefälle realisiert. Von einer Verschlechterung kann hierbei nicht ausgegangen werden.
		Meine persönliche Betroffenheit gegen die Bebauung von Kurpark und Kuhle resultiert aus dem Verlust von Aufenthaltsqualität in einem dörflich beschaulichen Dangast. Zum Erhalt und zur Pflege dessen habe ich mich vielfältig in unserer Dorfgemeinschaft eingebracht, u.a. durch kontinuierliche, über drei Jahre währende Mitarbeit in der Dorferneuerung, durch Übernahme einer Patenschaft von einer in ehrenamtlicher Arbeit gesetzten Hecke am Spielplatz Humenser Straße, regelmäßige Teilnahme am „Dorfputz“, Veranstaltung eines offenen Singkreises am Strand mit Gästen. Bitte bedenken Sie noch einmal die Argumente und folgen Sie der weisen Maxime, nur das zu beschließen, was im Zweifelsfall wieder rückgängig gemacht werden kann.	Die vorgebrachten Äußerungen des Einwenders werden in den politischen Gremien vorgestellt und im Zuge einer städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung Einwender Nr. 4		 Wegbeschreibungen TERRAINKURWEGE ANLAGE 1 Weg „Meeresbrise“ Beginn am Strandeingang beim DanGastQuellbad, am Strand entlang bis zum Ende des Campingplatzes, auf dem Hauptweg des Campingplatzes zurück, weiter auf dem Deich bis zum DanGastQuellbad. Weg „Grüne Mitte“ Beginn beim Edeka-Markt Pieper, Kukshörner Weg binnendeichs bis zur „Störtebeker Straße“, rechts ab bis zum Fußweg „Am Alten Deich“, dort einbiegen, an der Nordseekuranlage Deichhörn vorbei, über die Fußgängerampel geradeaus an der Galerie Willy Hinck („Villa Immenfried“) vorbei, dann rechts abbiegen bis zur Straße „An der Rennweide“ und zurück zum Ausgangspunkt. Weg „Alt-Dangast“ Beginn „Auf der Gast“/ Ecke „Gröningsweg“, dem „Gröningsweg“ folgen bis zum Gröningshof, hinter dem Hof links, gleich wieder rechts der „Oldeogstraße“ folgen bis zur Hauptstraße. Diese queren, der „Deichstraße“ folgen, rechts abbiegen in den Renkenweg. Vor dem Feld auf der linken Seite links einbiegen, dem Wanderweg bis zur „Sielstraße“ folgen, dort rechts und auf der „Sielstraße“ und „Auf der Gast“ wieder zurück zum Ausgangspunkt. Weg „Im Wind“ Beginn auf dem Deich beim Dangaster Siel, auf der Deichkrone bis zum Petershörn Siel. Zurück die gleiche Strecke oder wahlweise auch den Weg „Achter Diek“. Weg „Achter Diek“ Beginn Deichfuß (Südseite) am Dangaster Siel bis zum Petershörn Siel und retour, wahlweise auch Weg „Im Wind“. Info: Kurverwaltung Dangast Am Alten Deich 4-10 · 26316 Varel/ Dangast Telefon: 04451/91 14-0 · Fax: 91 14-35 · info@dangast.de www.dangast.de	Anliegende Unterlagen sind dem Schreiben der Einwender beigelegt und werden hier abgedruckt.
--------------------------------	--	--	--

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Dangast Erholungsflächen nach Wegfall Kurpark   WANDER WEG "RENKEN WEG"	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																																																																																									
	Fortsetzung Einwender Nr. 4	Zusammenfassender Bericht Altlastenerkundung Bereich Sandkuhle (IV) Saphuser Straße in 26316 Varel - Dangast ANLAGE 4 <table><tr><th>Probe</th><th colspan="2">Entnahmetiefe in [m] von bis</th><th>KW (C10-C22) [mg/kg TS]</th><th>Σ PAK16 [mg/kg TS]</th><th>Naphthalin [mg/kg TS]</th><th>Σ PCB6 [mg/kg TS]</th></tr><tr><td>RKS 1-9</td><td>7,0</td><td>7,4</td><td>87</td><td>10,9</td><td>0,4</td><td>-</td></tr><tr><td>RKS 2-9</td><td>7,0</td><td>7,6</td><td>91</td><td>14,9</td><td>0,1</td><td>-</td></tr><tr><td>RKS 3-6</td><td>5,0</td><td>5,5</td><td>< 40</td><td>< Nachweisgr.</td><td>< 0,05</td><td>-</td></tr><tr><td>RKS 4.5</td><td>4,0</td><td>5,3</td><td>220</td><td>94,9</td><td>1,6</td><td>4,68</td></tr><tr><td>RKS 5.6</td><td>3,6</td><td>4,8</td><td>-</td><td>28,4</td><td>0,2</td><td>2,50</td></tr><tr><td>RKS 6.3</td><td>2,2</td><td>3,5</td><td>-</td><td>17,7</td><td>0,1</td><td>1,92</td></tr><tr><td>RKS 7.4</td><td>3,0</td><td>4,0</td><td>-</td><td>8,59</td><td>0,07</td><td>5,34</td></tr><tr><td>RKS 8.5</td><td>3,7</td><td>4,5</td><td>-</td><td>10,8</td><td>< 0,05</td><td>0,55</td></tr><tr><td>RKS 11.5</td><td>3,7</td><td>5,2</td><td>67</td><td>12</td><td>0,07</td><td>1,67</td></tr><tr><td>RKS 12.2</td><td>0,5</td><td>1,2</td><td>-</td><td>n. b.</td><td>< 0,05</td><td>n. b.</td></tr><tr><td>RKS 13.2</td><td>0,4</td><td>0,8</td><td>-</td><td>n. b.</td><td>< 0,05</td><td>n. b.</td></tr><tr><td>RKS 14.2</td><td>0,4</td><td>0,7</td><td>-</td><td>6,31</td><td>< 0,05</td><td>n. b.</td></tr><tr><td colspan="3">Prüfwerte gemäß LAWA-Empfehlungen</td><td>300 – 1.000</td><td>2 - 10</td><td>1 - 2</td><td>0,1 - 1</td></tr><tr><td colspan="3">Maßnahmenschwellenwerte gemäß LAWA-Empfehlungen</td><td>1.000 – 5.000</td><td>10 - 100</td><td>5</td><td>1 - 10</td></tr></table> Bis auf die RKS 3 und die RKS 12 bis 14 weisen die untersuchten Bodenproben Stoffgehalte an PAK und PCB im Bereich der Prüfwerte auf, teilweise auch im Bereich der unteren LAWA - Maßnahmenschwellenwerte. Die vollständigen Analysenberichte enthält die Anlage 4. 6.2 Stoffeigenschaften von PAK und PCB Polychlorierte Biphenyle (PCB) sind giftige und krebserregende organische Chlorverbindungen, die bis in die 1980er Jahre vor allem in Transformatoren, elektrischen Kondensatoren, in Hydraulikanlagen als Hydraulikflüssigkeit sowie als Weichmacher in Lacken, Dichtungsmassen, Isoliermitteln und Kunststoffen verwendet wurden. PCB sind chemisch sehr stabile Verbindungen mit einer geringen Abbaubarkeit. Aufgrund der lipophilen Eigenschaften können sich PCB in der Nahrungskette anreichern. Die Mobilität der PCB ist gering. obere Maßnahmenschwellenwert Mini-Golf-Platz	Probe	Entnahmetiefe in [m] von bis		KW (C10-C22) [mg/kg TS]	Σ PAK16 [mg/kg TS]	Naphthalin [mg/kg TS]	Σ PCB6 [mg/kg TS]	RKS 1-9	7,0	7,4	87	10,9	0,4	-	RKS 2-9	7,0	7,6	91	14,9	0,1	-	RKS 3-6	5,0	5,5	< 40	< Nachweisgr.	< 0,05	-	RKS 4.5	4,0	5,3	220	94,9	1,6	4,68	RKS 5.6	3,6	4,8	-	28,4	0,2	2,50	RKS 6.3	2,2	3,5	-	17,7	0,1	1,92	RKS 7.4	3,0	4,0	-	8,59	0,07	5,34	RKS 8.5	3,7	4,5	-	10,8	< 0,05	0,55	RKS 11.5	3,7	5,2	67	12	0,07	1,67	RKS 12.2	0,5	1,2	-	n. b.	< 0,05	n. b.	RKS 13.2	0,4	0,8	-	n. b.	< 0,05	n. b.	RKS 14.2	0,4	0,7	-	6,31	< 0,05	n. b.	Prüfwerte gemäß LAWA-Empfehlungen			300 – 1.000	2 - 10	1 - 2	0,1 - 1	Maßnahmenschwellenwerte gemäß LAWA-Empfehlungen			1.000 – 5.000	10 - 100	5	1 - 10	
Probe	Entnahmetiefe in [m] von bis		KW (C10-C22) [mg/kg TS]	Σ PAK16 [mg/kg TS]	Naphthalin [mg/kg TS]	Σ PCB6 [mg/kg TS]																																																																																																						
RKS 1-9	7,0	7,4	87	10,9	0,4	-																																																																																																						
RKS 2-9	7,0	7,6	91	14,9	0,1	-																																																																																																						
RKS 3-6	5,0	5,5	< 40	< Nachweisgr.	< 0,05	-																																																																																																						
RKS 4.5	4,0	5,3	220	94,9	1,6	4,68																																																																																																						
RKS 5.6	3,6	4,8	-	28,4	0,2	2,50																																																																																																						
RKS 6.3	2,2	3,5	-	17,7	0,1	1,92																																																																																																						
RKS 7.4	3,0	4,0	-	8,59	0,07	5,34																																																																																																						
RKS 8.5	3,7	4,5	-	10,8	< 0,05	0,55																																																																																																						
RKS 11.5	3,7	5,2	67	12	0,07	1,67																																																																																																						
RKS 12.2	0,5	1,2	-	n. b.	< 0,05	n. b.																																																																																																						
RKS 13.2	0,4	0,8	-	n. b.	< 0,05	n. b.																																																																																																						
RKS 14.2	0,4	0,7	-	6,31	< 0,05	n. b.																																																																																																						
Prüfwerte gemäß LAWA-Empfehlungen			300 – 1.000	2 - 10	1 - 2	0,1 - 1																																																																																																						
Maßnahmenschwellenwerte gemäß LAWA-Empfehlungen			1.000 – 5.000	10 - 100	5	1 - 10																																																																																																						

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung
Einwender Nr. 4

Nordseepark Dangast - Altlastenerkundung
BV Neubau von Ferienwohnungen Deichhörn 2. BA in 26316 Varel - Dangast

ANLAGE 5

Probe	Entnahmetiefe in [m] von bis		Σ PAK ₁₆ [mg/kg TS]	Naphthalin [mg/kg TS]	Σ PCB ₆ [mg/kg TS]
RKS 11.5	3,7	5,2	1,2	0,7	1,67
MP RKS 19.2-3	1,0	2,7	0,06	< 0,05	< Nachweisgr.
RKS 19.4	2,7	4,2	2,40	< 0,05	12,1
MP RKS 20.1-2	0,0	2,5	0,74	< 0,05	< Nachweisgr.
RKS 20.3	2,5	3,0	0,94	< 0,05	0,10
RKS 21	-	-	-	-	-
Prüfwerte gemäß LAWA- Empfehlungen			2 - 10	1 - 2	0,1 - 1
Maßnahmschwellenwerte gemäß LAWA-Empfehlungen			10 - 100	5	1 - 10

über Maßnahmens-
schwellenwert
obere Prüfwertebereich

In der RKS 21 wurden keine Spuren einer Altablagerung gefunden.

Die Proben aus der Ablagerungsschicht (RKS 11.5, RKS 19.4 und RKS 20.3) weisen Stoff-
gehalte an PAK und PCB im Bereich der Prüfwerte auf, teilweise auch im Bereich der unteren
LAWA - Maßnahmschwellenwerte.

6.2 Stoffeigenschaften von PAK und PCB

Polychlorierte Biphenyle (PCB) sind giftige und krebserzeugende organische Chlorverbindungen, die bis in die 1980er Jahre vor allem in Transformatoren, elektrischen Kondensatoren, in Hydraulikanlagen als Hydraulikflüssigkeit sowie als Weichmacher in Lacken, Dichtungsmassen, Isoliermitteln und Kunststoffen verwendet wurden. PCB sind chemisch sehr stabile Verbindungen mit einer geringen Abbaubarkeit. Aufgrund der lipophilen Eigenschaften können sich PCB in der Nahrungskette anreichern. Die Mobilität der PCB ist gering.

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bilden eine Stoffgruppe von organischen Verbindungen, die aus mindestens zwei verbundenen aromatischen Ringsystemen bestehen. Der einfachste PAK ist Naphthalin, bei dem zwei Benzolringe über eine gemeinsame Bindung verfügen. Zahlreiche PAK sind nachweislich karzinogen. Unter den PAK nimmt Naphthalin eine Sonderstellung ein, da es wesentlich wasserlöslicher ist als andere PAK. So ist dessen Mobilität als mittel einzustufen, die der anderen PAK als gering.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Einwender Nr. 5 15.08.2016	Ich bin Eigentümer einer Wohnung in der Humenser Str. x 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. Durch die geplante Bebauung gehen 60% der Erholungsfläche verloren!	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. Der Rat der Stadt Varel hat die Planungen zur Dorferneuerung Dangast für den Bereich Deichhörn und die ehemalige Sandkuhle zugunsten eines Konzeptes für die finanzielle Sanierung des städtischen Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast und zugunsten einer touristischen Weiterentwicklung des gesamten Dorfes zurückgestellt. Dies erfolgte nach ausgiebiger Diskussion und Beratung des durch die Kurverwaltung vorgestellten Konzeptes. Der Rat der Stadt Varel hat insofern aus zwei möglichen Alternativen die aus seiner Sicht geeignete ausgewählt.
		Der Bebauungsplan umfasst die Fläche in einem Streifen nördlich und südlich des Wanderweges "Alter Deich". Seekurpark ist kein Ersatz für Erholungsfläche! Die Bebauung bedeutet: - Verlust des dörflichen Charakters durch Baudichte und Dreigeschossigkeit!	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.
		- zunehmende Verkehrsbelastung durch neue Unterkünfte; Verlust von öffentlichen Parkplätzen, v.a. auch noch mal durch Auslagerung eines Müllsammelplatzes für die neuen Gebäude auf bisher öffentlichen Parkflächen.	In Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises sowie der Stadt Varel wurde der Standort des Müllsammelplatzes modifiziert und nach Norden verlagert. Er wird sich nördlich der Straße Am Alten Deich befinden und abseits der Haupteingangssituation angeordnet ohne die Inanspruchnahme von öffentlichen Stellplätzen. Es werden ausschließlich private Verkehrsflächen des Vorhabenträgers im Plangebiet des VHB 212 A in Anspruch genommen. Eine Anordnung in einem zurückliegenden Bereich des Gebietes entspricht nicht der grundsätzlichen Gestaltungsidee des Projektgebietes. So sind die Wege und Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert worden, um gerade den Erholungswert innerhalb des Geländes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer so hoch zu halten. Das schließt eine generelle Befahrung aller Verkehrsflächen mit einem dreirachsigen Müllfahrzeug aus.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 5	- Verminderung der Luftqualität durch Wegfall der Schneisenfunktion des Kurparkes für frische Meeresbrise (Mikroklima) und Wegfall von vielen grüner Pflanzen ("grüne Lunge")	Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Klimahaushalt und Luftqualität wurden bereits im Rahmen der 23. FNP-Änderung thematisiert und im Umweltbericht zum VHB-Plan Nr. 212 B erneut aufgegriffen. Aufgrund der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Gemäß der grundlegenden Veröffentlichung „Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung“ (Mosimann, Th., Frey, Th. & P. Trute 1999, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/99, Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) können im Küstenraum lediglich in größeren Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern und im Nahbereich von bedeutenden Emittenten Wirkungsräume mit einem Bedarf an lufthygienischen bzw. bioklimatischen Ausgleichsräumen auftreten. Dies ist in Dangast nicht gegeben. Durch entsprechende Festsetzungen wird ein Mindestanteil von Gehölzen im Plangebiet sichergestellt.
		- Kuhle in Deichnähe, daher bei Extrem-Sturmfluten mit Deichbruch Gefahr für Kühlenbewohner, weil die Kuhle dann bedrohlich volllaufen kann!	Die angesprochene Kuhle befindet sich in rückwärtiger Lage zum bestehenden Deich bzw. Geestrücken, der hier in Dangast als natürlicher Deich fungiert. Die Belange der Deichsicherheit wurden bereits im Bebauungsplan VHB 212 A umfangreich abgehandelt und kommen gemäß der erteilten deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu dem Ergebnis, dass die Deichsicherheit durch die Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird. Das Konzept der Schutzdeiche an der deutschen Nordseeküste sieht vor, durch die Deiche die tiefergelegenen Bereiche im Hinterland zu schützen. Gebiete im Schutz der Deiche eignen sich mithin grundsätzlich als Siedlungsraum. Anderenfalls könnten z.B. weite Bereiche des bebauten Stadtgebietes von Varel nicht mehr als Baugebiet genutzt werden.
		- der südwestliche Teil des B.-Planes (Mini-Golf-Platz und Hang) liegt auf Deponiegrund, PAK und PCB (beide krebserregend) sind bei Bohrungen nachgewiesen. - Es ist skandalös, dass auf dem Boden der ehemaligen Deponie Häuser gebaut werden sollen. Es ist unverantwortlich keine grundsätzliche Entsorgung durchführen zu wollen.	Es besteht die Aussage des Investors einen Bodenvollaustausch durchzuführen in den Bereichen, in denen die Altlasten nachgewiesen wurden. Der Gutachter ermittelt, bewertet und gibt Handlungsempfehlungen, die für das gesamte Gelände und nicht nur für Teilbereiche gelten. Neben der Nennung eines Bodenvollaustausch oder einer Einkapselung der Altlast wird als weitere Handlungsalternative der Verbleib der Altablagerung genannt. Diese letztere Handlungsoption hat die Überwachung der Grundwasserqualität sowie Nutz- und Handlungsbeschränkungen zur Voraussetzung, und bedeutet, dass u. a. eine Bebauung nur mit einem Mindestabstand zu Geländeabschnitten mit einer schädlichen Bodenverunreinigung erfolgen darf. Dies entspricht genau der Forderungen der Einwendung („keine Überbauung von Altlasten“).



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 5	Ich fordere hiermit die Gemeinde Varel auf, den Bebauungsplan zurückzunehmen und über die Zukunft des Kurortes unter Einschluss der betroffenen Bevölkerung in Dangast neu zu befinden.	Die vorliegende Bauleitplanung ist Ergebnis der laufenden politischen Diskussionen. Aus fachlicher Sicht besteht keine Notwendigkeit den Satzungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B nicht zu fassen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

	Einwender Nr. 6 15.08.2016	Gegen die vom Rat der Stadt Varel beschlossene Aufstellung des B-Planes 212 B erheben wir u.a. wie folgt Einspruch: Mit dem Verkauf und der Bebauung der Grünfläche gem. B-Pläne 212A, 214 und nun 212B sind die „grüne Achse“ in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung unwiederbringlich aufgegeben worden. Das entspricht nicht Ihren eigenen Vorgaben „Charakter/Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben“ - „Baudichte/Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen“. Baudichte und Gestaltung entsprechen eindeutig nicht dem dörflichen Charakter Dangasts.	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.
		Ihre Vorgaben „Öffentliche Freiflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) sind vorzuhalten“ sind nicht mehr erkennbar. Es fehlen Ruhezonen, Platz für Sport und Spiel. Platz für Open-Air-Veranstaltungen - Zirkus, Mittelaltermarkt, Wettkämpfe etc. und die von der Kurverwaltung empfohlenen „Terrain-Kurwege“ sind mit der Bebauung hinfällig.	Die erwähnten öffentlichen Verweilflächen 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. Im neu zu schaffenden „Seekurpark Dangast“ werden die folgenden Nutzungen installiert, die einen weitgehenden funktionalen Ausgleich der Freiraumnutzungen wie Ballspiele: Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball ermöglichen wird. Geplant ist weiterhin eine Verlagerung des Minigolfplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Der angesprochene Mittelaltermarkt wurde an einen alternativen Standort am Strand von Dangast verlegt und im August 2016 mit großem Erfolg dort abgehalten. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzonen. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Der hier angesprochene Terrainkurweg „Grüne Mitte“ verläuft nur zu einem sehr geringen Anteil durch das Plangebiet, wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar. Eine vollständige flächengleiche Kompensation der betroffenen Grünflächen ist räumlich nicht möglich; ein funktionaler Ausgleich kann durch die vorgenannten Einrichtungen erreicht werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 6		Die Installation von Kunst und Kultur obliegt den späteren Betreibern, wird aber als Ziel weiterhin verfolgt. Eine Absicherung dieser Flächen im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich. Der hier angesprochene Terrainkurweg „grüne Mitte“ verläuft nur zu einem sehr geringen Anteil durch das Plangebiet, wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzonen. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Eine Innenentwicklung durch bauliche Verdichtung schont den Landschaftsraum im Außenbereich und entspricht somit den grundsätzlichen Zielen der kommunalen Bauleitplanung. Die freie Fläche wird gemäß dem politischen Willen für eine bauliche Nutzung entwickelt.
		Mit Entsetzen sehen wir in der Grundrisszeichnung des B-Planes 212 B, dass der Wanderweg stark verändert zukünftig verlaufen soll, d.h. in einer geschwungenen Form abwärts und aufwärts in die Böschung der Kuhle verlegt wird. Damit ist die Fuß- und Radwegeverbindung des Kurortes von Ost- nach West (bzw. umgekehrt) für viele der Gäste nicht mehr begehbar. Will sich die Stadt Varel mit dieser Planung von Gästen mit Behinderungen, älteren Menschen, Familien mit kleinen Kindern usw. verabschieden? und nur dem Investor entgegen kommen? Das kann nicht hingenommen werden.	Die Lagepläne des Vorhabens sehen einen um wenige Meter nach Süden verlegten bzw. gewundenen, öffentlichen Weg „Am Alten Deich“ vor, der aber keine veränderten Höhenbeziehungen erhält und weiterhin für die Fuß- und Radwegenutzer in einer Breite von 4 m offen steht. Der nebenstehend angesprochene Ost-West Wegebeziehung beschreibt möglicherweise den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der einen Höhenunterschied zu bewältigen hat und in einem kleinen Wendehammer mündet. Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der nebenstehend genannten Nutzergruppen gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden befestigter Wege im öffentlichen Raum.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 6	Außerdem wird dieser geplante schmale Weg für Radfahrer nicht mehr zugelassen sein. Dies bedeutet, dass Gäste und Bewohner des östlichen Teils nur sehr erschwert die Mitte und den westlichen Teil des Kurortes und auch das Weltnaturerbe-Portal mit Bad, Sauna, Info usw. erreichen können. Ist dieser Weg überhaupt ein „Öffentlicher“ Weg, und wer ist für die Verkehrssicherungspflicht verantwortlich? Fragen, für die es in der Auslegung keine Antwort gibt.	In der Begründung zum Bebauungsplan VHB 212 B sind die derzeit mit der Stadt Varel abgestimmten zukünftigen Wegebeziehungen sowie die Nutzungsoptionen dargelegt, sh. S. 15. Die Wegeverbindungen (F+R) sind mit einer Breite von 3,50 m bzw. 4,0 m sehr komfortabel ausgestaltet und ermöglichen eine konfliktfreie Begegnung zwischen Radfahrern und Fußgängern, regelkonformes Verhalten vorausgesetzt. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben werden die späteren Nutzungsoptionen verbindlich festgeschrieben, so dass eine durchgängig öffentliche Nutzung sowohl planungsrechtlich als auch auf Umsetzungsebene abgesichert sein wird. Eigentümer der Wegefläche wird auch in Zukunft die Stadt Varel sein.
		Die in den „Hinweisen“ des B-Planes festgelegte Behandlung von Altlastfunden ist in keiner Weise ausreichend! Wie bekannt und durch erste Untersuchungen bestätigt, befinden sich in der Böschung am westlichen Rand der Sandkuhle Altlasten. Wir halten es für selbstverständlich, dass weitere Untersuchungen unternommen werden, vor allem auch um festzustellen, inwieweit unser Grundwasser betroffen ist. Wir bestehen darauf, dass diese Altlasten entfernt werden. Nur so ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen für die Menschen, die dort einmal wohnen sollen und des Grundwassers entstehen.	Die Planhinweise des Bauleitplanes geben dem Planbenutzer und –anwender entsprechende Hinweise auf Belastungen oder nach anderen Gesetzen zu berücksichtigende Belange (z.B. Deichschutz), die in den weiterführenden Genehmigungsplanungen Beachtung finden müssen. Hinsichtlich der Altlasten wurden und werden weitere Untersuchungen durchgeführt. Der Gutachter hat mehrere Handlungsalternativen genannt, die gleichberechtigt nebeneinander zur Diskussion stehen. Seitens der Stadt Varel und der Investoren steht der Schutz der zukünftigen Bewohner des Gebietes sowie des Grundwassers an oberster Stelle. Die angesprochene Altlast besteht seitens der Anwohner wissentlich seit mehreren Jahrzehnten und hat bis heute eine freizeitorientierte Nutzung des Plangebietes nicht behindert.
		Unter den „Hinweisen“ Nr. 3 ist festgeschrieben, dass die First- und Traufhöhen für untergeordnete Bauteile um 1,50 m überschritten werden können. Wir sehen hier ein Entgegenkommen der Stadt gegenüber dem Investor für irgendeine z.Zt. noch nicht bekannte Erhöhung der Baukörper. Damit könnten die an sich schon überdimensionierten Baukörper noch einmal um eine „beträchtliche“ Höhe wachsen. Diese Vorgaben sind herauszunehmen.	Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der gängigen Genehmigungspraxis bei jedem Bauvorhaben und wurden lediglich als Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen, um z.B. die Errichtung von Schornsteinen nicht zu verhindern. Die Begrifflichkeit „untergeordnete Bauteile“ umfassen einen Anteil von deutlich unter 50 % des Baukörpers und umfassen lediglich bauliche Ergänzungsbauten wie Schornsteine oder Ziergiebel. Diese Vorgehensweise gilt für alle Gebäude in Dangast. Zudem handelt es sich bei den angesprochenen Baukörpern um bekannte Vorhaben, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Abweichung hiervon realisiert werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 6	Nicht geregelt ist nach wie vor die Verkehrssituation im Kurort. Seit Jahren ist bekannt, dass es besonders an Wochenenden - und das zu jeder Jahreszeit - zu unverantwortlichen verkehrlichen Engpässen kommt, aber weder Rat noch Verwaltung nehmen sich dieser ernsten Lage an. Die schon genehmigten zwei und der dritte B-Plan für die Errichtung weiterer 600 bis 800 Betten in Dangast werden das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen. Als Bürger Varels fühlen wir uns verpflichtet, auf diese Mängel hinzuweisen und fordern eine generelle verträgliche Verkehrsregelung bevor weitere Bebauung in Dangast genehmigt wird.	Eine Regelung der gesamten Verkehrssituation in Dangast stand im Zuge dieses Vorhabens nicht zur Diskussion. Die mit dem Gesamtvorhaben zu erwartenden Verkehrsbeziehungen wurden gutachterlich dargelegt und auch bezogen auf die einzelnen Realisierungsabschnitte vorgestellt. Sofern seitens der Politik ein diesbezüglicher Bedarf gesehen wird, kann über weiterführende Untersuchungen/ Gutachten ein entsprechendes Konzept erarbeitet werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

	Einwender Nr. 7 17.08.2016	Ich, Einwender 7, erhebe Einspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben mit folgenden Begründungen: Etwa 1/4 des Ortes Dangast wird von Architekten auf dem Reißbrett neu konstruiert 60 Prozent aller öffentlichen Freiflächen werden nach der Verbauung von 6,5 ha verschwunden sein.	Diese Bauleitplanungen entsprechen dem zuvor formulierten Aussagen des Eckwertepapiers, das vom Rat der Stadt Varel beschlossen wurde und einen Verkauf der Kuranlage und der ehemaligen Sandkuhle vorsah.
		Diese Dimension des Eingriffes in einen 200 Jahre alten gewachsenen Ort ist m. E. ungeheuerlich. Dies dürfte in Deutschland beispiellos sein. Dangast wird nicht erneuert- wie dies das Bürgerprojekt „Dorferneuerung“ vorsah- Dangast wird zerstört. Darin sehe ich eine Respektlosigkeit gegenüber den Erarbeitungen und dem Engagement der Bürgerinnen. Dem EU- Anspruch nach Partizipation der Bevölkerung in Dorferneuerungsprojekten wurde in Varel in keiner Weise entsprochen. Das Sehnsuchtsbild Dangast soll der Ernüchterung weichen, dass alles den finanziellen Verwertungsinteressen unterliegt.	Die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn stellt mithin EINE informelle Planung der Stadt Varel dar, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufgezeigt hat. 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 den darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanungen ausgelöst. Diese Bauleitplanungen werden als öffentliche Planverfahren ebenfalls unter einer gesetzeskonformen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Inwiefern die Formulierung von städtebaulichen Zielrichtungen seitens der persönlichen Meinung der Bürger mit getragen wird, kann die Politik nicht vorbestimmen.
			Der Rat der Stadt Varel hat die Planungen zur Dorferneuerung Dangast für den Bereich Deichhörn und die ehemalige Sandkuhle zugunsten eines Konzeptes für die finanzielle Sanierung des städtischen Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast und zugunsten einer touristischen Weiterentwicklung des gesamten Dorfes zurückgestellt. Dies erfolgte nach ausgiebiger Diskussion und Beratung des durch die Kurverwaltung vorgestellten Konzeptes. Die Stadt Varel hat damit, im Zuge ihrer hoheitlichen Aufgabe der Herstellung einer städtebaulicher Entwicklung und Ordnung für das Stadtgebiet entschieden, die ursprüngliche befürworteten Konzepte im Rahmen der Dorferneuerung zugunsten anderer Ideen zur Entwicklung des Kurparkes zu verändern. Der Rat der Stadt Varel hat insofern aus zwei möglichen Alternativen die aus seiner Sicht geeignete ausgewählt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 7	110 qualifizierte Einwendungen von Bürgerinnen wurden bisher ignoriert und führten zu keinerlei Planveränderungen. Trotz juristischer Klagen von Bürgern, wird der 1. Bauabschnitt fertiggebaut, statt auf das richterliche Urteil zu warten. Dies geböte nicht nur die Achtung vor dem Gesetz und die Vernunft, sondern auch das demokratische Selbstverständnis.	Die nebenstehend genannten Einwendungen beziehen sich auf das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A. Für das hier zur Abwägung stehende Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B hat diese Argumentation keine Relevanz. Dem Bauvorhaben liegt eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung zugrunde an deren Richtigkeit und Rechtsgültigkeit seitens der Stadt Varel und der Unteren Deichbehörde nicht gezweifelt wird. Eine Aussetzung des Bauvollzugs wird daher für nicht angemessen erachtet. Diesbezüglich ist ebenfalls keine richterliche Entscheidung ergangen. Das Verfahren ist noch nicht entschieden.
		Das „Weltnaturerbeportal“ wurde gebaut auf Schulden und den unwiederbringlichen Verlust von 6,5 ha Gemeineigentums. Die Erhebung der Kurtaxe ist in der EU aus wettbewerbsrechtlichen Gründen strittig. Ein Verbot ist nicht ausgeschlossen. In Ignoranz dazu, ist das ganze Konzept der KV auf eine Steigerung der Kurtaxe aufgebaut.	Auch das Weltnaturerbeportal befindet sich außerhalb des hier zur Abwägung stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B Die Erhebung der Kurtaxe ist in der Kurbeitragssatzung der Stadt Varel geregelt. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis von dieser Regelung abzuweichen.
		Angesichts der von allen Parteien gesehenen und proklamierten Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist die Erbauung von Zweit-Wohnungen fatal. Das Gebaren einer Kleinstadtbebauung, mit all seinen sozialen und infrastrukturellen Folgen, wird in die Dorfgemeinschaft wesentlich eingreifen, den Dorfcharakter nachhaltig beschädigen.	Das Planvorhaben ermöglicht gerade ausschließlich Ferienwohnungen sowie eine Anteil von 20 Dauerwohnungen, die nicht als Zweitwohnung genutzt werden dürfen. Die Erweiterung der Ferienwohnnutzung um das Dauerwohnen ermöglicht es gerade in stark durch eine Ferienhausnutzung geprägten Siedlungsstruktur dauerhafte Nutzer anzusiedeln und entsprechende Versorgungseinrichtungen zu etablieren.
		Organisierte Events und Dauerbelustigungen sind keine Alternative für ein entspanntes, kreatives und lebendiges Miteinander.	Der Hinweis kann dem Planverfahren nicht zugeordnet werden.
		Obgleich die gesamte Bebauung von 6,5 ha vorgesehen ist, werden 4 gestückelte Bebauungspläne vorgelegt.	Diese (wahrscheinlich) 3-4 Vorhabenbezogenen Bebauungspläne entsprechen auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes den zeitlichen Realisierungsabschnitten.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 7	Bereits nach fortgeschrittener Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ist zu ersehen und zu erfahren, welcher bedrohlicher Eingriff dies für unser Dorf und unser Zusammenleben haben wird. Der Ort verengt sich derart, dass Aggression und Unzufriedenheit die Folgen sind. Die einzige zusammenhängende Ruhe- und Rückzugszone des Ortes wird verbaut. Unser Kurpark und die „Kuhle“ sind unersetzbar. Ausgleichsflächen gibt es im Halbinseldorf Dangast nicht. 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 Verlust der angesprochenen Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierungen des Freiraumes zu kompensieren versucht. Ohne Zweifel wurde durch den Verkauf des Geländes Deichhörn bzw. der ehemaligen Sandkuhle der öffentlich nutzbare Freiraum reduziert. Die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ wird ein neues Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball bereitstellen. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden auf freien Flächen am Strand vorgehalten. Somit wird eine Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Der natürliche Freiraum, der Dangast umgibt, bietet erhebliches Potential für die Erholung. Dieser Umstand sollte bei aller Kritik am Verlust öffentlicher Freiflächen nicht vergessen werden.
		Landschaftsschutz steht für mich und viele mit an oberster Stelle für politisches Handeln. Unbebautes Land- ist neben Frieden, sauberer Luft und sauberem Wasser sowie gesunden Lebensmitteln- höchstes Gut und unabdingbar für uns und die kommenden Generationen.	Der Hinweis entspricht den städtebaulichen Grundsätzen einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
		Ein Spaziergang durch den Ort wird nach der Verbauung nur noch über begrenzte Wege und Zufahrtswege führen, immer nur durch Ferienwohngebiete. Alle Wege werden zu Transferstrecken degradiert. Alles wird zur bloßen Überwegung.	Gemäß den Zielen der Gesamtplanung ist die öffentliche Zugänglichkeit und Durchquerung des Gebietes ein wesentlicher Grundsatz, der in allen Realisierungsabschnitten beibehalten wird. Dass sich der Charakter der heutigen Freifläche und Bebauung verändert, steht außer Frage. Die öffentlich zugänglichen Bereiche und Wege sind mit 3,50 m und 4 m Breite ausreichend breit ausgestattet, um eben nicht den Eindruck geschlossener Siedlungsbereiche entstehen zu lassen.
		Es wird immer das Erleben eines gerade mal erlaubten, uninteressanten Durchganges- vorbei an Gebäuden- sein. Das Gefühl eines Spazierganges- eines Ganges- in Unbeschwertheit, Kontemplation und Ruhe wird sich nicht mehr einstellen können. Dies ist ein unermesslicher und unersetzbarer Verlust. Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ort wären für immer beschädigt.	Die Veränderung der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes geht immer bei einer baulichen Weiterentwicklung einher. An dieser Stelle sei aber nochmals auf den ausgedehnten Freiraum im Landschaftsschutzgebiet rund um Dangast verwiesen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 7	Statt vor dem Ort einen kostenlosen Parkplatz zur Verfügung zu stellen, wird der gesamte Verkehr in den Ort hineingezogen. Durch den Bau von neuen Häusern wird die Ruhe des ehemaligen Kurortes durch An- und Abfahrten weiter angegriffen. Die Suche nach freien Parkplätzen in allen Teilen des Dorfes, erinnert schon heute an kleinstädtische Hektik und Umtriebigkeit.	Die Bereitstellung eines vorgelagerten Parkplatzes wurde seitens der Stadt Varel bereits mehrfach beraten und aufgrund fehlender oder nicht zufriedenstellender Grundstücksverhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern nicht realisiert. Wie bereits in der vorgelagerten frühzeitigen Bürgerinformation gesagt, ist die Stadt Varel sofort bereit die entsprechenden Planungen zu beraten, sofern sich realisierbare Grundstücksvorschläge ergeben.
		Dangast, mit seiner künstlerischen Tradition und seinem besonderen Flair würde wissentlich und planmäßig zerstört und somit dem üblichen Tourismusbetrieb preisgegeben. Die Neu-Bebauung in dieser Dimension würde Dangast und damit das Zusammenleben in unserem Dorf für immer gravierend beschädigen. Dangast wird dann uninteressant und gesichtslos. Es gerät dann aus den Fugen, es kommt dann aus der Balance. Auch ein Dorf kann ein burn-out erleiden. Menschliche und natürliche Ressourcen können sich erschöpfen." Der Fischer und seine Frau". Ein Dorf und seine Bewohner ist ein lebendiger, gewachsener Organismus, der sich in all seinen Teilen zu seinem Ganzen gebildet hat. Ändert sich ein großer Teil des Ganzen unorganisch, führt dies zur Zerstörung des Ganzen. Damit dies verhindert wird, bitte ich die Ratsmitglieder um Einhaltung. Eine Denkpause zur Orientierung und Klärung eines gemeinsamen Leitbildes tut not. Bitte stimmen Sie keiner weiteren Bebauung zu. Ihre Entscheidung entscheidet über das Wohl des Ortes, das Wohl der jetzigen Bewohnerinnen und Besucherinnen. Aber auch über das Wohl nächster Generationen, die nicht mehr viel zu entscheiden hätten, wenn wir die Naturflächen aufgebraucht, zubetoniert und vernutzt hätten.	Die Anregungen werden in den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt und im Zuge der gesamtheitlichen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB beraten. Mit dem Abwägungspapier werden auch die persönlichen Sichtweisen der Einwenderin dem Rat der Stadt Varel vorgelegt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 8 17.08.2016	Die Pläne der Stadt bewirken einen Flächenverbrauch und 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. Übrig geblieben ist eine oberflächliche "Studie".	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 ist derzeit in der politischen Beratung und wird durch die Kurverwaltung weiter geplant. Nach abschließendem politischem Votum wird dieser Seekurpark zur Genehmigung vorgelegt.
		Dangast nennt sich 'Künstlerdorf'. Als einer der Initiatoren vom 'KunstRaum Dangast e. V' habe ich versucht, diesen Begriff wieder zu beleben. 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! 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. Dort bietet sich die Möglichkeit, im Herzen von Dangast Kultur zu etablieren und größerem Publikum zugänglich zu machen.	Für 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 einen Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast. Vor der ehemaligen Kuranlage Deichhörn wird auch in Zukunft ein freier Platz vorhanden bleiben. Hier können ggf. auch einige der genannten Aktionen stattfinden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 8	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 (naturnahes Kleingewässer) ist durch den vorliegenden vB-Plan Nr. 212 B nicht direkt betroffen. Wie bereits im Rahmen der 23. Änderung des FNP dargelegt, ist vorgesehen, das Gewässer in die Gesamtkonzeption der Bebauung zu integrieren und somit zu erhalten. Dass dennoch Funktionsminderungen und Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Wertigkeiten erfolgen werden und auch die Qualitäten eines gesetzlich geschützten Biotops voraussichtlich nicht weiter aufrecht erhalten werden können, ist dort ebenfalls dargelegt und in die Abwägung mit eingestellt. Es werden entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Im Zuge der Planaufstellung für einen künftigen Bebauungsplan im südlichen Abschnitt der Sandkuhle werden diese zu konkretisieren und in der Umsetzung zu sichern sein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushaltes sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, wie bereits in den Planunterlagen dargelegt. Im küstennahen Raum besteht eine sehr gute Luftdurchmischung. Zudem sind die geplanten Nutzungen nicht als übermäßig emissionsträchtig anzusehen.
		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 beliebte Mittelaltermarkt sagte seine Veranstaltung bereits wegen der Bauvorhaben ab.	Die nebenstehenden Einschätzungen des Einwenders werden dem Rat der Stadt Varel zur Beratung vorgelegt. Der Standort des Mittelaltermarktes ist in Abstimmung zwischen dem Veranstalter und der Kurverwaltung auf einen Platz am Strand verlegt worden. Der neue Standort wurde mit der Premierenveranstaltung im August 2016 vom Publikum sehr gut angenommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 9 18.08.2016	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 B (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).	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 umsetzt. Diese Sachlage geht im vorliegenden Planfall in Dangast 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 abschnittswisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten (3-4 Vorhabenbezogene Bebauungspläne). 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 Vorhabenbezogenen 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 9		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. Eine besondere Problemlage wird auch seitens der örtlichen Rettungskräfte nicht gesehen, was in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtverwaltung am 10.08.2015 festgestellt worden ist. 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	3. Das für Dangast erstellte Verkehrsgutachten ist nicht wirklichkeitsgetreu, da es nicht alle relevanten Bereiche und die damit verbundenen Verkehrsströme berücksichtigt.	Diese Aussage wird zurückgewiesen. 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. Zwei Zwangsbedingungen sind bei den Erhebungen zu beachten gewesen: die Urlaubszeit und das Wetter. Weder auf die Urlaubszeiten, noch auf das Wetter konnte Einfluss genommen werden. Im Übrigen haben (ältere) Verkehrserhebungen auch gezeigt, dass die Besucher unabhängig von den Badezeiten (Tidezeiten) nach Dangast fahren. Insgesamt scheint daher der Faktor „Wetter“ weder auf den zeitlichen Verlauf des Besuchs selbst, noch auf die Anzahl Besuchern einen ultimativen Einfluss zu haben. Dangast scheint immer annähernd gleich „attraktiv“ zu sein. Die Sommerferienzeiten von sowohl Nordrhein-Westfalen als auch Niedersachsen überschneiden sich im Jahr 2013 vom 20.07.2013 bis zum 04.08.2013, wobei der 20.07 der erste Ferientag in NRW und somit nicht repräsentativ war. Hätte man die Erhebung nach vorne oder hinten verschoben, hätte eines der beiden Bundesländer keine Ferien gehabt - dies wäre methodisch fehlerhaft gewesen! Eine zeitliche Alternative ist daher ausgeschlossen gewesen. Am zweiten Wochenende (04.08.2013) traten 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. Bei 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. Für die verkehrstechnischen Berechnungen sind auch nicht die Tagesbelastungen relevant, sondern die Verkehrsbelastungen innerhalb der sogenannten Spitzenstunde. Dabei ist folgendes Phänomen eingetreten: die Belastung zur Spitzenstunde am 28.07.2016 war mit 848 Kfz/h sogar etwas höher als am 04.08.2016 (823 Kfz/h), obwohl es am 04.08.2016 eine höhere Tagesbelastung gab.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	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). 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 Gutachter belegt die zu erwartende Mehrbelastung, kommt aber unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung in Dangast zu den genannten Spitzenzeiten zu dem Ergebnis, dass diese Mehrverkehre sich noch in die bestehende Situation integrieren lassen. Eine Abwägung einseitig im Interesse der Bürger ist nicht rechtskonform.
		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.	Die gutachterlich aufgezeigten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Verkehrs sowie der Altlasten wurde jeweils auf das Gesamtgebiet als auch auf die einzelnen Teilschritte, d.h. die einzelnen Realisierungsabschnitte bezogen dargestellt. Eine städtebauliche Konfliktverlagerung auf andere Bauleitplanungen ist nicht zulässig und wird seitens der Stadt Varel in Bauleitplanverfahren auch nicht praktiziert..
		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 Schmolli: „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.	In dem im Juni 2016 von der Die Nordsee GmbH vorgestellten regionalen touristischen Konzept für die niedersächsische Nordsee werden prioritäre Handlungsfelder definiert, um das Gesamtprodukt Nordsee zukunftsfähig aufzustellen. Unter anderem wird die Aufwertung des Übernachtungsangebotes sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit als notwendig erachtet, um im Wettbewerb mit anderen Regionen besser bestehen zu können (vgl. S. 13f). Die Industrie- und Handelskammer empfiehlt daher, diese Handlungsempfehlungen beim Wohnungsbau im Nordseebad Dangast umzusetzen. Die anerkannten Klassifizierungsverfahren des Deutschen Tourismusverbandes und des DEHOGA sowie weiteren geeigneten Initiativen bieten hierfür geeignete Orientierungshilfen. Die Gästeströme, die über den neuen Vertrieb das Nordseebad Dangast erreichen, haben Angebote aus Dangast bisher auf ihren Nachfrageplattformen 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	7. Der Wanderweg in Ost-West-Richtung wird durch die geplante Bebauung teilweise in die Sandkuhle verlegt. Dadurch hat der Fußgänger ein starkes Gefälle und eine starke Steigung zu überwinden. Wie ist das mit dem Anspruch der Barrierefreiheit zu vereinbaren?	Der Hinweis wird richtig gestellt. Die Lagepläne des Vorhabens sehen einen um wenige Meter nach Süden verlegten bzw. gewundenen Weg „Am Alten Deich“ vor, der aber keine veränderten Höhenbeziehungen erhält. Der nebenstehend angesprochene Weg beschreibt den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der einen Höhenunterschied zu bewältigen hat. Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der nebenstehend genannten Nutzergruppen gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis von den gesetzlichen Vorgaben für eine Barrierefreiheit in öffentlichen Bereichen abzuweichen, die im Sinne der Gleichbehandlung nun auch für diese private Maßnahme herangezogen werden.
		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).	Die nebenstehenden Aussagen geben den Text des FNP 2006 wieder. Allerdings ist der Rat der Stadt Varel nach intensiver Beratung und Diskussion des Eckwertepapiers im Jahr 2013 zu einer anderen Bewertung gekommen.
		9. In dem vom BPlan überplanten Gebiet wurden erhebliche Altlasten ausgemacht. Werden diese vor Baubeginn fachmännisch und restlos entsorgt?	Für die festgestellten Altlastenflächen wurden seitens des Gutachters Handlungsalternativen erarbeitet, die der weiteren Beratung vorgestellt wurden. Zum derzeitigen Kenntnisstand sieht der Investor vor, die lokalisierten Altlasten südlich der Straße Am Alten Deich im Bereich der Böschung Saphuser Straße fachgerecht abtragen zu lassen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	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.	Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die ortsbildprägende Grünfläche wurden bereits im Rahmen der 23. FNP-Änderung thematisiert und werden im Umweltbericht zum VHB-Plan Nr. 212 B erneut aufgegriffen. Es ist dargelegt, dass es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes handelt. Dies wird in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange eingestellt und dort entsprechend gewürdigt. Bereits mit der 23. FNP-Änderung wurde die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich jedoch neu gefasst und die Entwicklung von Ferienwohn- und Wohnnutzungen zulasten der Grünfläche bauleitplanerisch vorbereitet. Dabei hat die Stadt Varel auch berücksichtigt, dass gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch der Flächenverbrauch in der freien Landschaft durch Maßnahmen zur Innenentwicklung verringert werden soll. Der vorliegende VHB-Plan Nr. 212 B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Auswirkungen auf Klima- und Luftqualität sind ebenfalls bereits berücksichtigt. Aufgrund der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich sind für dieses Schutzgut jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Gemäß der grundlegenden Veröffentlichung „<i>Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung</i>“ (Mosimann, Th., Frey, Th. & P. Trute 1999, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/99, Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) können im Küstenraum lediglich in größeren Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern und im Nahbereich von bedeutenden Emittenten Wirkungsräume mit einem Bedarf an lufthygienischen bzw. bioklimatischen Ausgleichsräumen auftreten. Dies ist in Dangast nicht gegeben. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzone. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareizen, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Der hier angesprochene Terrainkurweg „Grüne Mitte“ verläuft nur zu einem sehr geringen Anteil durch das Plangebiet, wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar. Der Rat der Stadt Varel hat die Planungen zur Dorferneuerung Dangast für den Bereich Deichhörn und die ehemalige Sandkuhle zugunsten eines Konzeptes für die finanzielle Sanierung des städtischen Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast und zugunsten einer touristischen Weiterentwicklung des gesamten Dorfes zurückgestellt. Dies erfolgte nach ausgiebiger Diskussion und Beratung des durch die Kurverwaltung vorgestellten Konzeptes.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 9		Der Rat der Stadt Varel hat insofern aus zwei möglichen Alternativen die aus seiner Sicht geeignete ausgewählt.
		11. Durch die bereits durchgeführten und jetzt geplanten Baumaßnahmen ist der Kurpark verlorengegangen. Der als Ersatz geplante sog. Seekurpark ist nicht realisierbar. Außerdem stellt er keinen Ersatz dar, da jetzt schon für die Erholung genutzte Flächen einfach umgewidmet würden. Welche Alternativen sind hier angedacht?	Der Verlust der oben angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierung des Freiraumes kompensiert. Die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ wird ein neues Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball bereitstellen. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand vorgehalten. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt und den Weg zur Prädikatisierung erst ermöglicht. Das derzeit vorliegende Konzept zum Seekurpark ist bereits im zuständigen Ausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast vorgestellt worden. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt. Die spätere Nutzung des Seekurparkes ist nach derzeitigem Sachstand mit den Zielen der Deichsicherheit und des Deichschutzes vereinbar, da es sich um keine dauerhaft baulichen bzw. hochbaulichen Anlagen handeln wird und die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt werden. Insofern kann die Behauptung, der Seekurpark sei nicht realisierbar, seitens der Stadt Varel nicht nachvollzogen werden.
		12. 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 Verkauf von Flächen ist bereits vor 2 Jahren durchgeführt worden und hat damit keinen unmittelbaren Bezug zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	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.“ 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 zwar verändert aber nicht zerstört. Ob und wie weit 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.
		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 zur Gebäudehöhe und damit verbunden an die 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. Der VHB 212 B bleibt mit den festgesetzten Maximalhöhen insbesondere im südlichen Bereich weit unter den möglichen Maximalwerten. 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. 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.
		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 von der Einwenderin zitierte Bodenrichtwertpreis bezieht sich auf erschlossene Grundstücke. Die Erschließung im Bereich Deichhörn und Sandkuhle muss größtenteils erst noch hergestellt werden. Zum Zweck der korrekten Wertermittlung der veräußerten Flächen wurde daher beim Katasteramt ein neutrales Gutachten in Auftrag gegeben. Als Grundlage für die Bewertung fungierten die im Eckwertepapier festgelegten Rahmenbedingungen der Bebauung. 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	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 § 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.
		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?	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. Weitere Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem Masterplan Nordsee. Dieses Leitbild liegt der Bauleitplanung zugrunde.
		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 der mangelnden Eignung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt und ist in der Eingabe auch nicht näher begründet. Die Eignung der Kompensationsfläche am Tangermoorweg wurde vorab mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Aufwertungspotenzial ist im Umweltbericht dargelegt und begründet. Die Eigentumsverhältnisse sind für die fachliche Eignung der Fläche nicht maßgeblich.
		18. Wie wirken sich die nachgewiesenen Altlasten in der Sandkuhle auf die Bebauungsplanung aus? Müssen diese entsorgt werden? Wenn ja, wer trägt die Kosten?	Nach Maßgabe der gutachterlichen Aussagen stehen mehrere Handlungsalternativen zur politischen Beratung an. Alle Maßnahmenkosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, werden vom Vorhabenträger als Verursacher getragen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Handlungsalternativen genannt worden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	19. 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-Deichhörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dafür wird ein öffentlicher Weg festgesetzt, der auch im Eigentum der Stadt Varel steht. Dieses Prinzip wurde bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert und nun im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B weitergeführt.
		20. 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?	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.
		21. Die Existenz eines Kursaals ist für das Prädikat „Nordseebad“ von Bedeutung. Bleibt dieser erhalten? 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.	Der ehemalige Kursaal befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B. Insofern können zur Zukunft des Kursaals noch keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 9	22. 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 vorhabenbezogenen 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. Eine Unzulässigkeit der planerischen Festsetzung wird seitens der Stadt Varel nicht gesehen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 10 18.08.2016	Ich bin Bewohner eines Hauses am Kukshörner Weg. 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 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. Eine besondere Problemlage wird auch seitens der örtlichen Rettungskräfte nicht gesehen, was in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtverwaltung am 10.08.2015 festgestellt worden ist. 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 10	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).	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 in insgesamt 172 Wohnungen bis zu 600 Betten vorgesehen.
		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.	In dem im Juni 2016 von der Die Nordsee GmbH vorgestellten regionalen touristischen Konzept für die niedersächsische Nordsee werden prioritäre Handlungsfelder definiert, um das Gesamtprodukt Nordsee zukunftsfähig aufzustellen. Unter anderem wird die Aufwertung des Übernachtungsangebotes sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit als notwendig erachtet, um im Wettbewerb mit anderen Regionen besser bestehen zu können (vgl. S. 13f). Die Industrie- und Handelskammer empfiehlt daher, diese Handlungsempfehlungen beim Wohnungsbau im Nordseebad Dangast umzusetzen. Die anerkannten Klassifizierungsverfahren des Deutschen Tourismusverbandes und des DEHOGA sowie weiteren geeigneten Initiativen bieten hierfür geeignete Orientierungshilfen. Die Gästeströme, die über den neuen 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 10	4. 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 richtig gestellt. Der Verkauf von Flächen ist bereits vor 2 Jahren durchgeführt worden und hat damit keinen unmittelbaren Bezug zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B. 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.
		5. 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. Diese Aussage wird zurückgewiesen. 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. Zwei Zwangsbedingungen sind bei den Erhebungen zu beachten gewesen: die Urlaubszeit und das Wetter. Weder auf die Urlaubszeiten, noch auf das Wetter konnte Einfluss genommen werden. Im Übrigen haben (ältere) Verkehrserhebungen auch gezeigt, dass die Besucher unabhängig von den Badezeiten (Tidezeiten) nach Dangast fahren. Insgesamt scheint daher der Faktor „Wetter“ weder auf den zeitlichen Verlauf des Besuchs selbst, noch auf die Anzahl Besuchern einen ultimativen Einfluss zu haben. Dangast scheint immer annähernd gleich „attraktiv“ zu sein. Für die verkehrstechnischen Berechnungen sind auch nicht die Tagesbelastungen relevant, sondern die Verkehrsbelastungen innerhalb der sogenannten Spitzenstunde. Dabei ist folgendes Phänomen eingetreten: die Belastung zur Spitzenstunde am 28.07.2016 war mit 848 Kfz/h sogar etwas höher als am 04.08.2016 (823 Kfz/h), obwohl es am 04.08.2016 eine höhere Tagesbelastung gab.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 10	6. 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.	Dieser Hinweis ist nicht korrekt. Der Gutachter belegt die zu erwartende Mehrbelastung, kommt aber unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung in Dangast zu den genannten Spitzenzeiten zu dem Ergebnis, dass diese Mehrverkehre sich noch in die bestehende Situation integrieren lassen. 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.
		8. 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. 6 S 920/10, BeckRS 2011, 56682 RN. 108; Kukk, in: Schröder, BauGB, 8. Auflage 2015 § 12 Rdnr. 57).	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 abschnittswisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten (3-4 Vorhabenbezogene Bebauungspläne). 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
	Fortsetzung Einwender Nr. 10		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 abschnittswisen Realisierung des Vorhabens. Insofern kann nicht von einer „scheibchenweisen“ Vorgehensweise die Rede sein.
		9. 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 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die ortsbildprägende Grünfläche wurden bereits im Rahmen der 23. FNP-Änderung thematisiert und werden im Umweltbericht zum VHB-Plan Nr. 212 B erneut aufgegriffen. Es ist dargelegt, dass es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes handelt. Dies wird in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange eingestellt und dort entsprechend gewürdigt. Bereits mit der 23. FNP-Änderung wurde die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich jedoch neu gefasst und die Entwicklung von Ferienwohn- und Wohnnutzungen zulasten der Grünfläche bauleitplanerisch vorbereitet. Dabei hat die Stadt Varel auch berücksichtigt, dass gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch der Flächenverbrauch in der freien Landschaft durch Maßnahmen zur Innenentwicklung verringert werden soll. Der vorliegende VHB-Plan Nr. 212 B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Auswirkungen auf Klimahaushalt und Luftqualität sind ebenfalls bereits berücksichtigt. Aufgrund der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich sind für dieses Schutzgut jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Gemäß der grundlegenden Veröffentlichung „Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung“ (Mosimann, Th., Frey, Th. & P. Trute 1999, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/99, Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) können im Küstenraum lediglich in größeren Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern und im Nahbereich von bedeutenden Emittenten Wirkungsräume mit einem Bedarf an lufthygienischen bzw. bioklimatischen Ausgleichsräumen auftreten. Dies ist in Dangast nicht gegeben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 10		Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzonen. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Der hier angesprochene Terrainkurweg „Grüne Mitte“ verläuft nur zu einem sehr geringen Anteil durch das Plangebiet, wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar. Der Rat der Stadt Varel hat die Planungen zur Dorferneuerung Dangast für den Bereich Deichhörn und die ehemalige Sandkuhle zugunsten eines Konzeptes für die finanzielle Sanierung des städtischen Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast und zugunsten einer touristischen Weiterentwicklung des gesamten Dorfes zurückgestellt. Dies erfolgte nach ausgiebiger Diskussion und Beratung des durch die Kurverwaltung vorgestellten Konzeptes.
		10. Durch die bereits durchgeführten und jetzt geplanten Baumaßnahmen ist der Kurpark verlorengegangen. Der als Ersatz geplante sog. Seekurpark ist nicht realisierbar. Außerdem stellt er keinen Ersatz dar, da jetzt schon für die Erholung genutzte Flächen einfach umgewidmet würden. Welche Alternativen sind hier angedacht?	Der Verlust der oben angesprochenen Spielgeräte und Freiraumfunktionen werden durch verschiedene Neuorientierung des Freiraumes kompensiert. Die Neugestaltung des Kurparks als „Seekurpark“ im Bereich nördlich der „Mutter-Kind-Klinik“ wird ein neues Angebot an sportlichen Aktivitäten, wie Beachvolleyball, Handball sowie Fußball bereitstellen. Die Möglichkeiten des Bolzens wie auch für andere Spiele (Federball etc.) werden ebenfalls auf freien Flächen am Strand vorgehalten. Somit wird eine vollständige Kompensation dieser Freiraumfunktionen im direkten Nahbereich zum Planstandort geschaffen. Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt und den Weg zur Prädikatisierung erst ermöglicht. Das derzeit vorliegende Konzept zum Seekurpark ist bereits im zuständigen Ausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast vorgestellt worden. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 10		Die spätere Nutzung des Seekurparks ist nach derzeitigem Sachstand mit den Zielen der Deichsicherheit und des Deichschutzes vereinbar, da es sich um keine dauerhaft baulichen bzw. hochbaulichen Anlagen handeln wird und die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt werden. Insofern kann die Behauptung, der Seekurpark sei nicht realisierbar, seitens der Stadt Varel nicht nachvollzogen werden.
		11. Durch den BPlan wird der Ost-West-Wanderweg teilweise in die Sandkuhle verlegt. Dadurch müssen Spaziergänger ein starkes Gefälle sowie eine starke Steigung überwinden. Wurde hierbei nicht an behinderte Mitmenschen gedacht?	Die Aussagen zum Verlauf des Weges werden korrigiert. Hier wird auf die Planzeichnung verwiesen, die den Fuß- und Radweg auf der Bestandsparzelle der Straßenfläche Am Alten Deich (Flurstück 41/20) führt. Der nebenstehend angesprochene Weg beschreibt den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der einen Höhenunterschied zu bewältigen hat. Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der nebenstehend genannten Nutzergruppen gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden, vgl. Anlage am Weltnaturerbeportal.
		12. 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.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 10	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. 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.
		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 von der Einwenderin zitierte Bodenrichtwertpreis bezieht sich auf erschlossene Grundstücke. Die Erschließung im Bereich Deichhörn und Sandkuhle muss größtenteils erst noch hergestellt werden. Zum Zweck der korrekten Wertermittlung der veräußerten Flächen wurde daher beim Katasteramt ein neutrales Gutachten in Auftrag gegeben. Als Grundlage für die Bewertung fungierten die im Eckwertepapier festgelegten Rahmenbedingungen der Bebauung. 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 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.
		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?	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. Weitere Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem Masterplan Nordsee. Dieses Leitbild liegt der Bauleitplanung zugrunde.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 10	16. 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 der mangelnden Eignung wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt und ist in der Eingabe auch nicht näher begründet. Die Eignung der Kompensationsfläche am Tangermoorweg wurde vorab mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Aufwertungspotenzial ist im Umweltbericht dargelegt und begründet. Die Eigentumsverhältnisse sind für die fachliche Eignung der Fläche nicht maßgeblich.
		17. Wie wirken sich die nachgewiesenen Altlasten in der Sandkuhle auf die Bebauungsplanung aus? Werden diese vor Baubeginn restlos und fachmännisch entsorgt? Wenn ja, wer trägt die Kosten?	Nach Maßgabe der gutachterlichen Aussagen stehen mehrere Handlungsalternativen zur politischen Beratung an. Alle Maßnahmenkosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, werden vom Vorhabenträger als Verursacher getragen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Handlungsalternativen genannt worden.
		18. 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-Deichhörn ist eine Durchgängigkeit in Nord-Süd als auch in Ost-West zwingend vorgesehen. Dafür wird ein öffentlicher Weg festgesetzt, der auch im Eigentum der Stadt Varel steht. Dieses Prinzip wurde bereits in dem ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A über Festsetzungen und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vertraglich gesteuert und nun im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B weitergeführt.
		19. 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?	Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung des Vorhabens bleiben die Stellplätze südlich der Straße Am Alten Deich in der öffentlichen Nutzung. Die privaten Stellplätze des Vorhabens werden auf den privaten Flächen nachgewiesen. 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. Weitergehende Überlegungen für eine ergänzende städtische Stellplatzfläche scheiterten bislang an den fehlenden Flächenverfügbarkeiten.
		20. Die Existenz eines Kursaals ist für das Prädikat „Nordseebad“ von Bedeutung. Wie dieser erhalten bleiben? 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.	Der ehemalige Kursaal befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B. Insofern können zur Zukunft des Kursaals noch keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.



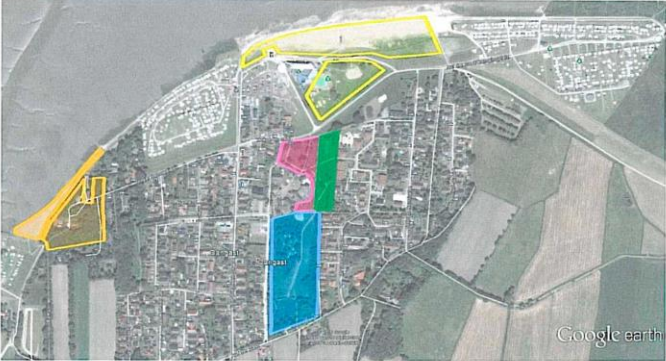
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 10	21. Der B-Plan sieht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung eine touristische Vermietung von mindestens 80% und Dauerwohnen bis zu maximal 20% 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 vorhabenbezogenen 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. Eine Unzulässigkeit der planerischen Festsetzung wird seitens der Stadt Varel nicht gesehen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 11 17.08.2016	Ich bin seit 2008 Eigentümerin der Objekte Dauenser Strasse xx und seit 2014 Eigentümerin der Störtebekerstrasse xx in Dangast. Ein wesentlicher Grund zum Erwerb des Objektes Dauenser Straße xx 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. Wenn man bedenkt, dass alles damit anfang, 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...	Die Schilderungen werden dem Rat der Stadt Varel zur Kenntnisnahme vorgelegt.
		Das Objekt Dauenser Straße xx grenzt direkt an die vom Bebauungsplan 212b betroffene Fläche, (hier: Weg „Am Alten Deich“). 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.	Seitens der Stadtverwaltung Varel wird in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung eine Stärkung des Tourismusstandortes allgemein und Erweiterung des Angebotspotentials erwartet.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	1.) Wegfall der Anerkennung als Nordseebad und Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb, Wegfall der Erholungsflächen Durch den Wegfall des Kurparkes und die entfallenen Jod-Sole Anwendungen verliert Dangast die Anerkennung als Nordseeheilbad gem. KurortVO. Dies ist ein schwerwiegender Eingriff und hat negative Auswirkungen auf die touristische Vermarktung meiner Immobilien.	Das Prädikat eines Nordseebades bleibt Dangast erhalten, über den Prädikatisierungsstatus kann nicht im Zuge dieser Bauleitplanung entschieden werden. Die erwähnten Veränderungen wurden auch nicht durch die vorliegende Bauleitplanung verursacht.
		Dangast als Kur- bzw. Badeort („Nordseebad“) verfügt somit nicht mehr über hinreichende Infrastruktur an Erholungsflächen. Dies ist besonders prekär, weil im Rahmen des VHB212a (und der mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen VHBs 214, 212b etc) insgesamt 800 zusätzlichen Betten hinzukommen bei einer bisher vorhandenen Kapazität von 2500 Betten. Es ist in Dangast faktisch unmöglich, für den weggefallenen Kurpark+Sandkuhle einen notwendigen Ersatz neu zu schaffen, um Erholungsflächen im bisherigen Umfang zur Verfügung zu stellen.	Der Erholungswert der Grünanlage ist unstrittig 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 der Ort Dangast über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umland, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.
		Ich möchte insbesondere die gewählten Mitglieder des Stadtrates bitten, sich diesmal wirklich mit der Situation auseinander zu setzen und noch einmal inne zu halten: Wollten sie wirklich alles das, was Dangast für die Gäste attraktiv macht, abschaffen? War es wirklich ihr erklärter politischer Wille, 60% aller Erholungsflächen in Dangast ersatzlos wegfallen zu lassen? Oder waren Ihnen die Konsequenzen dieser Planung nicht klar? Noch gibt es die Möglichkeit der Schadensbegrenzung!	Die vorliegende Bauleitplanung ist Ergebnis der politischen Beratung in den Fraktionen und politischen Gremien.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	Das Problem verdeutlicht diese Karte: 	
		Die gelb markierten Flächen sind die einzigen öffentlich nutzbaren Erholungsflächen im Eigentum der Stadt Varel. Die Orange gekennzeichneten Flächen sind im Privateigentum, die Nutzung ist derzeit geduldet.	
		Die vormals genutzten Kurparkflächen (grün, blau, pink) entfalten ersatzlos. Weitere Flächen sind in Dangast nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Disposition, westlich des gelb markierten Strandbereiches ist der städtische Campingplatz per Zaun gegen öffentliche Nutzung abgesperrt worden.	
		Deiche dürfen nicht betreten werden, also auch nicht genutzt werden. Gleiches gilt für die landseitige 50m Deichschutzzone.	Der Hinweis wird korrigiert. Deichverteidigungswege sowie die höhergelegenen Bereiche, die als natürliche Deiche fungieren, dürfen sehr wohl betreten werden. Gleiches gilt für die 50 m Deichschutzzone.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	Insoweit ist es inzwischen auch amtlich bekannt, dass der projektierte „Seekurpark“ im vorgestellten Umfang deichrechtlich nicht genehmigungsfähig ist und dass die bisherige Darstellung, die untere Deichbehörde und der Deichband hätten keine Einwände, leider eine Lüge ist. Bekanntermaßen hat sich der Kurdirektor Taddigs hierfür schriftlich beim zuständige Ausschuss entschuldigt, nachdem er in dem vom ihm selbst verfassten Ausschuss Protokoll seine eigenen unwahren Aussagen protokolliert hat. Dem Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast wurde jedoch erst am 19. November 2015 das Planungskonzept „Seekurpark Dangast“ vorgestellt. Der vorgestellte Park liegt vollständig in der Deichschutzzone bzw. im Deichvorland und ist dort nicht statthaft. Insbesondere sind Anpflanzungen nicht statthaft und natürlich keine „Bohlenwege über den Deich“ auch ein Sportpark darf in einer Deichschutzzone nicht errichtet werden. Hierzu nahm die Untere Deichbehörde wie folgt Stellung: From: jochen.meler Sent: Monday, November 23, 2015 7:10 AM To: Stellungs-VBts Subject: AW: Seekurpark NWZ v. 21.11.2015 Hoin Herr Wiltz, bislang wurde diese Angelegenheit weder mit mir noch mit dem IL Oldenburgischen Deichband (soviel ich weiß) besprochen. Die getroffene Aussage, dass weder der IL Oldenburgische Deichband noch der Landkreis keine grundsätzlichen Bedenken hegen ist falsch. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jochen Meler Landkreis Friesland Fachbereich Umwelt Postfach 12 44 26436 Jever	Der Hinweis wird richtig gestellt. Die nebenstehenden Aussagen beziehen sich auf einen veralteten Sachstand. Die Untere Deichbehörde wird in die sich entwickelnde Gestaltung des Areals eingebunden, so dass mit einer Genehmigungsfähigkeit des Seekurparks gerechnet werden kann. In der Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom <u>18.08.2016</u> hat der Kurdirektor, Herr Taddigs einen Sachstandsbericht gegeben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																																																
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	Der Stadt Varel war also zum Zeitpunkt der Aufstellung des VHB 212 a bekannt, dass diese Planung nicht umsetzbar ist. Gerade für die Thematik Deichschutzzone war die Stadt zu diesem Zeitpunkt sensibilisiert auf Grund der vielen diesbezüglich erhobenen Einwendungen. Hier wurde also der Wegfall des Kurparks mit einer reinen „Luftnummer“ abgewogen, zumal diese Planung keine Erholungsfläche neu schafft sondern lediglich eine vorhandene umbenennt und ggf. neu „dekoriert“.	Es ist zu keinem Zeitpunkt der Bauleitplanung erkennbar gewesen und ist es auch weiterhin nicht, dass der Seekurpark nicht genehmigungsfähig ist. Die Stadt Varel geht derzeit von einer rechtskonformen Darlegung und Berücksichtigung der Deichbelange in allen Planverfahren aus. Die Planungen zum Seekurpark werden unabhängig von dem angesprochenen Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Untere Deichbehörde wird in die Abstimmungen zum Thema Seekurpark eingebunden.																																																																
		Alle diese Fakten waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des VHB 212b bekannt. Eine Berechnung der Flächen (durch Google Earth Pro) ergibt diese Lage: <table><thead><tr><th>Erholungsflächen Dangast</th><th>Situation alt m2</th><th>Situation neu m2</th><th>Veränderung %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Fläche</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Strand (öffentlich)</td><td>31.000</td><td>31.000</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Quellbad Außenanlagen</td><td>15.000</td><td>15.000</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Bisheriger Kurpark</td><td>49.400</td><td>0</td><td>-100,0%</td></tr><tr><td>Summe öffentliche Erholungsflächen</td><td>95.400</td><td>46.000</td><td>-51,8%</td></tr><tr><td>Privat Strand Tapken (Nutzung geduldet)</td><td>6.100</td><td>6.100</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Privat Park Dangast /Tapken</td><td>16.700</td><td>16.700</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)</td><td>22.800</td><td>22.800</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Summe aller Erholungsflächen m2</td><td>213.600</td><td>114.800</td><td>-46,3%</td></tr><tr><td>Anzahl Betten in Dangast</td><td>2500</td><td>3300</td><td>32,0%</td></tr><tr><td>Anzahl Tagesgäste</td><td>4000</td><td>4000</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Verfügbare gesamte Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE</td><td>85,44</td><td>34,79</td><td>-59,3%</td></tr><tr><td>Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE</td><td>38,16</td><td>13,94</td><td>-63,5%</td></tr><tr><td>Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE</td><td>32,86</td><td>15,73</td><td>-52,1%</td></tr><tr><td>Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE</td><td>14,68</td><td>6,30</td><td>-57,1%</td></tr></tbody></table>	Erholungsflächen Dangast	Situation alt m2	Situation neu m2	Veränderung %	Fläche				Strand (öffentlich)	31.000	31.000	0,0%	Quellbad Außenanlagen	15.000	15.000	0,0%	Bisheriger Kurpark	49.400	0	-100,0%	Summe öffentliche Erholungsflächen	95.400	46.000	-51,8%	Privat Strand Tapken (Nutzung geduldet)	6.100	6.100	0,0%	Privat Park Dangast /Tapken	16.700	16.700	0,0%	Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)	22.800	22.800	0,0%	Summe aller Erholungsflächen m2	213.600	114.800	-46,3%	Anzahl Betten in Dangast	2500	3300	32,0%	Anzahl Tagesgäste	4000	4000	0,0%	Verfügbare gesamte Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	85,44	34,79	-59,3%	Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	38,16	13,94	-63,5%	Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	32,86	15,73	-52,1%	Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	14,68	6,30	-57,1%	Die nebenstehenden Tabellen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Selbstverständlich werden durch die vorliegende Planung bislang als Freiraum genutzte Bereiche für die Bebauung zur Verfügung gestellt; dadurch reduziert sich der Freiraum. In die Betrachtung der Erholungsqualität und der Freiräume in Dangast sollten aber immer auch die ausgedehnten Freiräume rund um Dangast eingestellt werden. Gerade für Besucher hat dieser Freiraum eine erhebliche Anziehungskraft. Eine Aufsummierung ohne diese Bereiche einzubeziehen wird der Situation nicht gerecht.
Erholungsflächen Dangast	Situation alt m2	Situation neu m2	Veränderung %																																																																
Fläche																																																																			
Strand (öffentlich)	31.000	31.000	0,0%																																																																
Quellbad Außenanlagen	15.000	15.000	0,0%																																																																
Bisheriger Kurpark	49.400	0	-100,0%																																																																
Summe öffentliche Erholungsflächen	95.400	46.000	-51,8%																																																																
Privat Strand Tapken (Nutzung geduldet)	6.100	6.100	0,0%																																																																
Privat Park Dangast /Tapken	16.700	16.700	0,0%																																																																
Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)	22.800	22.800	0,0%																																																																
Summe aller Erholungsflächen m2	213.600	114.800	-46,3%																																																																
Anzahl Betten in Dangast	2500	3300	32,0%																																																																
Anzahl Tagesgäste	4000	4000	0,0%																																																																
Verfügbare gesamte Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	85,44	34,79	-59,3%																																																																
Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	38,16	13,94	-63,5%																																																																
Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	32,86	15,73	-52,1%																																																																
Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	14,68	6,30	-57,1%																																																																



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	Zur überschlägigen konservativen Ermittlung der Anzahl von Tagesgästen wurde das im Rahmen des VHB 212 A erstellte Verkehrsgutachten verwendet. Dort wurden in der Edo Wiemkenstrasse (Hauptzufahrtsstraße) an Wochenenden eine Anzahl von 9000-10.000 PKW /24h gemessen, in der Woche sind es im Mittel 7000. Bei einer Besetzung mit nur zwei Personen ergeben sich auch 7000 bzw. 9000 Besucher, da die Verkehrszahlen An- und Abfahrten beinhalten.	Bei den Annahmen der Verkehrs- bzw. der sich daraus ergebenden Lärmbelastung sind die Anzahlen der Pkw relevant und nicht die Anzahl der transportierten Personen. Zudem wird nicht ein Zeitraum veranschlagt sondern die Spitzenstunde herangezogen, die wie in der Verkehrsgutachten dargelegt alle erdenklichen Worst-Case-Annahmen – berücksichtigt hat.
		Im Wesentlichen werden sich die Bewegungen auf einen Zeitraum von 12 Stunden verteilen, nicht auf 24 Stunden (so auch die Messungen im Gutachten). Selbst wenn man nur davon ausgeht, dass sich Tagesgäste nur 6 Stunden in Dangast aufhalten, so kommt man auf eine Zahl von 3.500 bzw 4.500 Tagesgästen, die gleichzeitig anwesend sind. Die obige Berechnung geht vom Mittel von 4.000 Tagesgästen aus.	Zu der Methodik der Verkehrserhebungen ist folgendes zu sagen, was in vorangegangenen Stellungnahmen auch bereits schon dargelegt wurde: Es wird in der Verkehrsplanung niemals für den Maximalfall bemessen. Dies hat damit zu tun, dass ein Ausbau der Verkehrsanlagen für den Maximalfall wirtschaftlich nicht tragbar ist. Als Beispiel sind hier Spitzentage wie z.B. der Einkaufsverkehr in der Adventszeit. Hier handelt es sich um Ausnahmesituationen, deren Anzahl innerhalb eines Jahres überschaubar ist. 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. Zwei Zwangsbedingungen sind bei den Erhebungen zu beachten gewesen: die Urlaubszeit und das Wetter. Weder auf die Urlaubszeiten, noch auf das Wetter kann seitens der Gutachter Einfluss genommen werden. Für die verkehrstechnischen Berechnungen sind auch nicht die Tagesbelastungen relevant, sondern die Verkehrsbelastungen innerhalb der sogenannten Spitzenstunde. Dabei ist folgendes Phänomen eingetreten: die Belastung zur Spitzenstunde am 28.07.2016 war mit 848 Kfz/h sogar etwas höher als am 04.08.2016 (823 Kfz/h), obwohl es am 04.08.2016 eine höhere Tagesbelastung gab. Dementsprechend handelt es sich um Verkehrsmengen, die eher am oberen Ende der Belastungen liegen. Diese Werte als Grundlage für durchschnittliche Betrachtungen zur öffentlichen Freiraumsituation heranzuziehen, ergibt kein sachgerechtes Bild.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	Die verbleibenden Erholungsflächen sind für ein Nordseebad nicht hinreichend. Durch diese Planung sind je nach Sichtweise gut 60% der Erholungsflächen weggefallen, ohne dass ein Ersatz überhaupt möglich ist. In wie weit künftig die privaten Flächen weiter öffentlich genutzt werden können, ist fraglich. Vertragliche Vereinbarungen gibt es nicht.	Die Umnutzung der Kurparkflächen und Neuorientierung in Richtung einer baulichen Nutzung ist Ergebnis der politischen Beschlusslage des Rates der Stadt Varel. Es sei an dieser Stelle nochmals auf die qualitative Kompensation durch den geplanten Seekurpark und den ausgedehnten Freiraum rund um Varel verwiesen. Das Gesamtkonzept des Vorhabens sieht durchgängig eine öffentliche Nutzung der Wege vor und eine Durchgängigkeit von Ost-West sowie Nord-Süd, die auch vertraglich in den Durchführungsverträgen verbindlich aufgenommen wurde und wird.
		Eine „garantierte“ Erholungsfläche (und dies muss Basis der Abwägung sein) kann also nur eine in städtischer Verfügungsgewalt sein, und das sind bei der derzeitigen Planung nur noch 6,3 m² je Erholungsuchendem. Einem deutschen Schäferhund gesteht der Gesetzgeber 10m² zu- bei einer Schulterhöhe von 65 cm. Einem Menschen wären also aus „Tierschutzgründen“ mindestens 25m² zuzubilligen. Für ein Nordseebad ist das jedoch zu wenig.	Basis der Abwägung ist § 1 (7) BauGB demnach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Eine ungleich gewichtete Abwägung zugunsten eines Belanges z.B. Erholungsfläche/Freizeitnutzung führt zu einem Abwägungsungleichgewicht und ist nicht zulässig. Zudem ist die Stadt Varel mit einem landschaftlichen Umland ausgestattet, welches sich für eine Erholungsnutzung hervorragend eignet.
		2.) Küstenschutz Die Bebauung in der Deichschutzzone im Bereich VHB212a wurde vom LK Friesland nach Rücksprache mit dem II. Oldenburgischen Deichband widerruflich genehmigt. 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.	Die Belange des Deichschutzes und der Bezug zum Verfahren VHB 212 A sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Wie bereits dargelegt, muss jedes Bauleitplanverfahren für sich die betroffenen Belange berücksichtigen, abwägen und bestehende Konflikte lösen. Eine Übertragung auf andere Plangebiete ist nicht zulässig.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	Gegen diese Genehmigung ist eine Klage beim VG Oldenburg anhängig wie auch ein Normenkontrollverfahren beim OVG Lüneburg. Die jetzige Deichsituation kann jederzeit zu einem Kappenbruch und/oder zu einem Grundbruch führen - und zwar im Bereich VHB212A,- denn dort ist der Deich völlig unter Bestick (d.h. untermäßig, auch schon nach der alten überholten Bestickfestsetzung). Dies ist das Ergebnis der vom Katasteramt der Stadt Varel vermessenen Deichhöhen vom 27.10.2015 (7,33 m als kleinster Wert im Bereich). Das der Bereich des VHB212 B (ehemalige Sandkuhle und Mülldeponie) um 6 Meter tiefer liegt, wird natürlich der gesamte VHB212 B Bereich binnen weniger Minuten bis zur Unterkante des dritten Geschosses unter Wasser stehen. Wie im Falle einer solchen Überschwemmung die Bewohner der unteren Geschosse gerettet werden können, erschließt sich nicht. Eine Bebauung einer „Badewanne“ hinter dem Deich, die binnen Minuten ohne jede Vorwarnmöglichkeit vollläuft, ist völlig verantwortungslos. Alternativ wären alle Gebäude im Bereich VHB212 B bei jeder Sturmflutwarnung präventiv zu evakuieren, weil dies nach einem Deichbruch zeitlich unmöglich ist. Dies alles ist keine Fiktion. Der fragliche Bereich war bereits 1962 höchst gefährdet, damals wurde die Sandkuhle nur deshalb nicht geflutet, weil der alte Deich sich noch nicht gesetzt hatte. Heute würde der gleiche Wasserstand jedoch zur beschriebenen sofortigen Flutung der Sandkuhle führen.	Die nebenstehenden Aussagen zum Klageverfahren sowie den Belangen des Deichschutzes sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung VHB 212B. Die nebenstehenden Aussagen gehen insofern fehl, als dass es in diesem Planbereich zu keiner Zeit zu einem Kappen- oder/und Grundbruch kommen kann. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines natürlichen Geestrückens, der aufgrund seiner Beschaffenheit und Ausformung zu einem der sichersten Deichbereiche in Dangast mit einer sehr hohen natürlichen Standfestigkeit zählt. Der Deichschutz in Dangast ist im Sinne der Standfestigkeit des Deiches vom bestehenden Geestrücken getragen, der zudem einen mit mehr als 200 m einen sehr langen Anspülbereich aufweist. Die gewidmete Lage des Hauptdeiches ist wesentlich auf diese örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund ist eine künstliche Verstärkung auf dieser Deichlinie angesichts der dortigen Höhenverhältnisse nicht nötig gewesen. Diese natürliche ca. 200 m lange Deichformation wird im Bereich des Quellbades durch künstliche Deichbauten im Sinne des Objektschutzes ergänzt. Diese Deichlage ist als atypischer Sonderfall zu werten, da der Deichbereich Kukshörner Weg sowohl landseitig als auch seeseitig eine umfassende Bebauung aufweist. Insbesondere die auf dem Geestrücken aufliegende Hauptdeichlinie ist seeseitig mehrreihig bebaut. Gegebenenfalls vorzunehmende Deichverstärkungsmaßnahmen entlang des Geestrückens erfordern bereits heute zwingend eine Festbauweise Bsp. durch Maueranlagen. Eine Einschränkung der Funktion als Deichverteidigungsweg ist gerade deshalb nicht gegeben. Zum Zeitpunkt der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung waren die festgelegten Sollhöhen von + 7,40 mNN maßgeblich. Die Höhe des Deiches wird alljährlich durch eine Deichschau festgelegt und geprüft. Im Jahr 2015 wurde dieser Bestick durch das Land im Bereich des Plangebietes mit ca. 0,20 m unter Bestick festgestellt. Im weiteren Verlauf des Stadtgebietes bzw. im Bereich von Varel, Bsp. Städtischer Campingplatz liegt dieser Unterbestick bei mehr als 1 m. In Dangast und in Varel gibt es viele bebaute Gebiete, die im Falle eines Deichbruches überflutet würden. Derartige Flächen von einer baulichen Entwicklung auszunehmen, ist nicht Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Varel. Vielmehr wird landesweit auf einen ausreichenden Hochwasserschutz gesetzt, der auch tieferliegende Bereiche schützt. Der nebenstehende Bezug auf den alten Deich zum Zeitpunkt der Sturmflut von 1962 geht hier fehl, da der Geestrücken als natürliche Hauptdeichlinie durch umfangreiche künstliche Deichbauten ergänzt wurde.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	3.) Verlegung des Weges „Am alten Deich“ Dieser Weg ist die wichtigste Fußgänger und Radfahrer Ost-West-Achse durch Dangast. Es ist eine wahrhaft abenteuerliche Idee, diesen bisher ebenen Weg als Berg+Talstrecke mit erheblichem Gefälle durch die Sandkuhle zu verschwenken. Rollstuhlfahrer, Besucher mit Rollator, gehbehinderte Gäste und auch Radfahrer werden diese einzige Ost-West-Achse gar nicht mehr oder nur unter größten Mühen nutzen können. Die Wichtigkeit dieses Weges wurde auch im Verkehrsgutachten herausgestellt, insoweit ist die jetzt vorgelegte Planung völlig ignorant.	Der Hinweis wird richtig gestellt. Die Lagepläne des Vorhabens sehen einen um wenige Meter nach Süden verlegten bzw. gewundenen Weg „Am Alten Deich“ vor, der aber keine veränderten Höhenbeziehungen erhält. Die festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege (in der Planzeichnung mit einer Schraffur belegt und dem Zusatz F+R) sind wie auch heute weiterhin ohne spürbare Geländehöhen ausgestattet. Der nebenstehend angesprochene Weg beschreibt den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der aufgrund der künstlichen Abbauböschung einen Höhenunterschied zu bewältigen hat. Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzer gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis von den gesetzlichen Vorgaben für öffentliche Bereiche abzuweichen, die im Sinne der Gleichbehandlung nun auch für diese private Maßnahme herangezogen werden. Die weitere Ausgestaltung obliegt den Vorhabenträgern. Von einer Verschlechterung kann hierbei nicht ausgegangen werden.



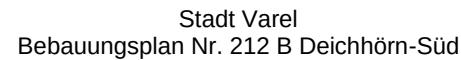
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	4.) Altlasten und Gefahrstoffe Das ehemalige Deponiegelände „Sandkuhle“ wurde bisher nicht vollständig untersucht, dazu hätte man es auskoffern müssen. Es wurden aber schon PAKs und andere Gefahrstoffe nachgewiesen. Derzeit erreichen die Gefahrstoffe ausweislich der Gutachten noch nicht den Grundwasserleiter. Dies kann sich bei Baumaßnahmen jederzeit ändern, wenn Bagger z.B. alte Fässer etc. beschädigen. Punktueller Untersuchungen geben nicht die nötige Sicherheit, wie man regelmäßig beim Auffinden von Bombenblindgängern auf zuvor angeblich als unbelastet eingestuft Flächen erkennt.	Die nebenstehenden Aussagen sind sachlich nicht korrekt. Es haben umfangreiche Altlastenuntersuchungen stattgefunden, die Verdachtsflächen ergeben haben, die konkret weiter untersucht wurden. Im Ergebnis wurden mehrere Handlungsalternativen dargelegt, die gleichberechtigt nebeneinander den weiteren Umgang mit den Altlastenstandorten dokumentieren. Weiterhin ist von einem sach- und fachgerechten Umgang während der Bauphase auszugehen, sofern entsprechende Funde gemacht werden, die von den bisherigen Kenntnissen abweichen.
		Schon aus diesem Grund hat eine Bebauung zu unterbleiben. Es sind genügend Fälle in Deutschland bekannt, wo Eigenheimbesitzer ihre Häuser aufgeben mussten, weil Schadstoffe aus dem Baugrund austraten und die Häuser unbewohnbar machten- obwohl natürlich alles zuvor als „unbedenklich“ eingestuft war. In Osnabrück, Stadtteil Wüste, mussten zum Beispiel ca. 1.700 Grundstücke auf Kosten der Stadt Osnabrück untersucht und dann 76 vollständig saniert werden, die wie im Bereich VHB 212b auf einer vor Bebauung nicht richtig untersuchten Altlastenfläche lagen.	Wie bereits dargelegt haben umfangreiche Untersuchungen stattgefunden, die zudem über ein Monitoring begleitet werden. Daher sind die Forderungen nicht sachgerecht.
		5.) 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. 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.	In Dangast gibt es eine Vielzahl von verschiedensten Baukörpern sowohl das historische Friesenhaus, den Gulphof und Klinkerbauten aber auch alle anderen Hausformen und –typen in einem typischen städtischen Materialmix. Die bestehenden Siedlungsstrukturen in Varel Dangast ermöglichen keine rechtssichere Begründung für vertiefende Baugestaltungsvorschriften. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde daher auf die Vorgabe von Fassadenfarben und Materialvorgaben für die Aussenfassaden und die Dachstrukturen verzichtet. Die Stadt Varel sieht für das Gesamtvorhaben kein Erfordernis über die bestehenden Gestaltungsvorschriften zum Planvorhaben hinausgehende baugestalterische Vorgaben zu treffen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 11	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 Es sind alles kleine maximal 2-geschossige Klinkerbauten mit Sattel- oder Schleppdächern.	Die Werbestrategie der Kurverwaltung wird von dieser in Eigenregie geführt, wie auch die Werbung jedes Privatvermieters in Dangast. Hier werden keine Vorgaben durch die Stadt Varel gegeben.
		Auch widerspricht die im VHB212b zulässige Gebäudehöhe dem ursprünglichen und nie revidierten Ratsbeschluss. Es kann ja wohl kaum richtig sein, dass ein vom Investor aufgestellte VHB in diesem ganz wesentlichen Punkt von einem Ratsbeschluss abweicht. Insoweit kann man sich bei der Abwägung NICHT auf „politischen Willen“ berufen!	Der Hinweis wird mit Verweis auf den Ratsbeschluss zurückgewiesen. Wie die Bauleitplanungen zu den Projekten VHB 212 A und VHB 212 B zeigen, entsprechen die Gebäudehöhen den politischen Vorgaben und unterschreiten diese in Teilen auch.
		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. 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. Der Wegfall von 60% aller Erholungsflächen, die einen Erholungsort ausmachen, kann ebenfalls nicht hingenommen werden. Die Bebauung einer nichtsanierten Müllkippe ist ein Unding. Die Bebauung einer sturmflutgefährdeten 6m tiefen Wanne im Gelände, die binnen Minuten geflutet ist, ist völlig verantwortungslos. Unsere Gäste kommen nach Dangast, weil es sich eben noch wohltuend vom modernistischen Einheitsbrei-Baustil unterscheidet.	Die Individualität des Küstenortes Dangastes wird nicht durch die baulichen Vorgaben der städtischen Planung vorgegeben. Die städtebauliche Entwicklung betrifft zudem nicht den hier wahrscheinlich angedachten „alten“ Teil von Dangast, der noch in Teilbereichen durch typische Friesenbauten geprägt wird, sondern den östlichen Siedlungsbereich von Dangast der keinerlei Gestaltungsvorschriften unterliegt und entsprechend dem jeweiligen Eigentümer ein absolutes Maß an Individualität ermöglicht. Bei der angesprochenen „Müllkippe“ handelt es sich um eine Freiraumfläche, die für die Dangaster Bürger und die Besucher/Urlauber bereitgestellt und auch genutzt wurde. Im Zuge der Bebauung wird ein sachgerechter Umgang mit der Altlast vorausgesetzt. Nun wird eine dauerhafte Wohnnutzung diese Freiraumnutzung ersetzen. Hierzu wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt, die konkrete Handlungsanweisungen als alternative Lösungen aufzeigen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 12 18.08.2016	Zur Person verweise ich auf meine Einwendungen zum Bebauungsplan 212 A und die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.05.2015 laut Anlage. Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan 212 B Einspruch ein. Zur Begründung verweise ich wiederum auf meine anliegenden Einwendungen gegen den Bebauungsplan 212 A und die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. In meinen Ausführungen vom 27.05.2015 habe ich dargelegt, dass die für das Dorf Dangast geplante neue Bebauung nicht nur in einzelnen Abschnitten zu beurteilen ist, sondern insgesamt kritisiert werden muss, weil der dörfliche Charakter und das Erscheinungsbild des Künstlerortes dadurch verloren zu gehen drohen.	Es wird in diesem Sinne auf die zum angesprochenen Planverfahren durchgeführte Abwägung der Stadt Varel verwiesen. An den grundsätzlichen Aussagen der Abwägung hat sich nichts geändert, die ursprünglich genannten Ziele der Planung haben weiterhin Bestand.
		Meine einzelnen inhaltlichen Argumente beziehen sich somit gleichfalls auf jetzt aktuellen Bebauungsplan 212 B. Meine Argumente halte ich in vollem Umfang aufrecht. Der Versuch, sie mit vorgefassten Satzbausteinen zu entkräften, hat mich in keiner Weise überzeugt. Das kostbarste, was wir in Dangast haben, ist unbebaute Fläche!	Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem politischen Willen des Rates der Stadt Varel, der einer baulichen Nutzung der Kuranlage einen Vorrang gegenüber den anderen Belangen einräumt. Der Rat der Stadt hat eine gesamtheitliche Entwicklung des Ortes Dangast zu berücksichtigen, welche einen attraktiven touristischen Standort mit einer guten und belastbaren Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Küstenorten umfasst. Das vorliegende Gesamtkonzept des Vorhabens entspricht dieser Zielsetzung und spricht zudem andere Nutzergruppen an, als die die bislang in Dangast ihren Urlaubsort gewählt haben. Insofern werden hier keine Konfliktlagen gesehen. Der Vorwurf der Verwendung von Satzbausteinen geht hier fehl, da bei der angesprochenen Gesamtabwägung zum Planverfahren F 23 und VHB 212 A auf jeden einzelnen Einwender hinsichtlich der angeführten Belange separat Stellung eingegangen wurde. Da es sich um 98 private Stellungnahmen gehandelt hat, die z.T. vom Wortlaut her sowie von den Inhalten der Stellungnahme einen Großteil identisch vorgebracht wurden, wurden zu den einzelnen Themenbereichen Abwägungen erarbeitet, die der Systematik der Einwender entsprachen, d.h. in Teilen wortgleich die Themengruppen behandelt haben. Dies widerspricht nicht der fachlich inhaltlichen und gerechten Abarbeitung der Belange.



Es sei auf die Abwägung zum genannten Planverfahren verwiesen.

Nr.	Private Einwanderer Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsgesichtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Ich bin Eigentümer des Wohnhauses und Künstlerhaus Franz Radziwiłł in der Siedelstraße Nr. 3 in Dangast. Dort bin ich geboren und aufgewachsen, habe aber als Autor und Filmemacher seit über dreißig Jahren meinen ersten Wohnort in Bremen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Doch behält ich das Dangaster Haus immer als zweiten Wohnort bei. Zudem bin ich in Dangast als Mitbegründer der Franz Radziwiłł Gesellschaft und derzeit zweite Vorsitzende seit dem Tod meines Vaters, des Meisters Franz Radziwiłł (1935), eine umfangreiche ehrenamtliche Tätigkeit an.	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 Umgestaltungsidee des Dorfes, gegen die ich mich aus persönlicher Betroffenheit und Sorge um den Künstlerort Dangast weende.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Als aktives Nordseebad an der deutschen Fachdeichküste ist Dangast seit über zweihundert Jahren nicht nur ein Fischer- und Bauerndorf, sondern auch ein Kurort geworden. Seit über hundert Jahren gilt das Dorf darüber hinaus als Künstlerort von zwischen internationaler Bedeutung. Meine Einwände gegen den „Bauschlussplan“ ist die Änderung des Flächenutzungsplans beziehen sich hauptsächlich auf die Gefährdung dieses Künstlerortes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dabei handelt es sich einmal mehr für die Entwicklungsperspektive eines nachhaltigen „sanften Tourismus“, bei dem Kunst und Natur ein unverzichtbares, höchst attraktives Bindeglied eingehen in Gegensatz dazu verleihe der Künstlerort Dangast, in dem Weltkunst entstand, durch die Realisierung der überdimensionierten Bauvorhaben und den daraus resultierenden Zwangs an Verknüpfung einzig seine Bescheidenheit und sein unverwundbares Gesicht. Die ausliegenden Pläne sind aus meiner Sicht für den Künstlerort die falsche Wachstumsstrategie, wie ich im Folgenden begründe.	Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als vergleichendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerort und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kommunalverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästeausrichtung attraktiv hält und nebenbei, um langfristige Nutzung zu bieten und nicht zu überwerten.
			Geehrte unter der Maßnahme der Sicherung des bausportlichen Qualität von Dangast dieses Gesamtbildes entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geplanten Bedürfnisse der Feriengäste entsprechend formulierte wurde.

Nr.	Private Einwender/In Schreiben von ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Auch wenn es derzeit „nur“ um einen ersten Blauschnitt geht - der allerdings bereits einen inspirierenden Einblick in die Landschaft darstellt - und die in angedachten/erfolgten Abschnitte aufgeführte Planung in ihrer Gesamtheit teilsweise die Änderung des Flächenzoningenspotenzials beinhalten sollte, so ist die Planung in der „Verbauung“ bereits auf die gesamte Fläche, durch die „Verbauung“ teilsweise zusammenhängender Freiflächen (und Ruhezone) des Dorfes, die noch bis aus Wasser reichen, Würde das Orts- und Landschaftsbild unwiederbringlich zerstört. „Die Gegend ist großartig, man muss das alles unbedingt erhalten!“, schrieb Karl Schmid-Rottlauf 1907, nachdem er Dangast entdeckt hatte, ein Echo Rottlauf. Für beide Male (und nicht nur für sie) wuchs der Ort zu einer wichtigen Station auf der Route nach einer neuen, modernen Kultur, die einem freien Lebensgefühl entsprach. Die verlebte Natur verwendete sie in ausdrucksreichen Visionen. Dass Schmid-Rottlauf seine malerische Liebeserklärung angesichts der geplanten Neubauten verdichtete, ist kaum von der Hand zu weisen. Es war der dorfliche Charakter mit seinen regional typischen Häusern, erweitert um die Eigenen der Großen, Bestände, der Künstler und Künstlerinnen anging. Die einzigartige Natur der Watteseegegend am Jüdelbäum mit dem Dangast typischen Giebelhäusern begeisterte sie. Die Motive, die in dieser Verbindung von Natur und Kultur zu ihren Werken inspirierten, würden durch die Flächen des geplanten Dorfes, die Bebauung ihrer natürlichen Umgebung endgültig zerstört. Der freie Blick über Land und Meer wäre noch weiter verstellt.	Eine Gesamtbetrachtung des Gesamtanwobens erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächenzoningenspotenzials. Hierbei werden auch die Auswirkungen im Landschafts- bzw. Ortsbild betrachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant... Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Die Blichung der Gebäude nach Norden und durch ein Merkmal wird die von Osten möglichste horizontalisierende, Baupunkte nicht eingeschränkt, erforderliche Mindestabstand zur Sicherung der Licht- und Sichtverhältnisse ist auch bei den sonstigen Öffnungen sicherzustellen. Eine Sichtverbinderung vom Stand ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang des Kulkshöfer Weges und aufgrund des Bereichs bereits heute eingeschrankt, so dass durch die Bebauungsplandierung keine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Wohnqualität eintritt. Eine Wertminderung für die Eigentümer- und Möglichkeit ist daher nicht festzustellen oder zu erwarten. Die direkte Siedlung ist innerhalb des Parks insbesondere im südlichen Bereich aufgrund der Tierflughöhe heute nicht gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung Einwender Nr. 12		Stadt Varel 23. Änderung Flächennutzungsplan Teil A und Teil B/ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A <table> <tr> <th>Nr.</th><th>Private Einwender/in Schreiben vom ...</th><th>Stellungnahme</th><th>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td> Der Künstlerort lebt nicht allein von Straßennamen, aktuellen Ausstellungen, Kunstgelenen oder künstlerischen Aktionen - so sehr solche Initiativen zu begrüßen sind. Der Künstlerort Dangast lebte bis jetzt vom Waltruh der Brücke Maler (z.B. Karl Schmidt-Rottluff, Erich Heckel, Max Pechstein), des Magischen Realismus (z.B. Franz Radziwill) und der Künstler der Akademie Oldenburg (z.B. die Bayre-Schüler Ansel Herzfeld, Bine Paterno, Eckard Grenier und Bughalla). Ortsansässige Malerinnen und Maler wie Trude Rosner und Willy Hinck runden das Bild ab. (Detaillierte Informationen zu exponierten Vertretern sind im Rasowil Haus erhältlich. Einen ersten Überblick liefern die Tafeln des Dangaster Kunstpfades.) 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 sollten. Dass Dangast in eine linke Hälfte (kurrenwechbar, traditionsbewusst, künstlerisch wertvoll) und in eine rechte Hälfte (neu, kommerziell, dem Massentourismus überlassen) aufgeteilt wäre, ist abwegig. Verkehr, Lärm und Gestank breiten sich wie eine Laune über das ganze Dorf aus. Stattdessen braucht Dangast ein stimmiges Profil als Leinwand. 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 „Elbblutenschilder“ zu werden. 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. </td><td> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt den ortsanässigen Personen und Interessierten das Thema Kunst in Dangast benutzustellen. Gemäß der Vorhabenbeschreibung soll genau dieser Themenbereich innerhalb des Freiraumes bedacht werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein städtebauliches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.05.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast registriert und beschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. </td></tr> </table>	Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung			Der Künstlerort lebt nicht allein von Straßennamen, aktuellen Ausstellungen, Kunstgelenen oder künstlerischen Aktionen - so sehr solche Initiativen zu begrüßen sind. Der Künstlerort Dangast lebte bis jetzt vom Waltruh der Brücke Maler (z.B. Karl Schmidt-Rottluff, Erich Heckel, Max Pechstein), des Magischen Realismus (z.B. Franz Radziwill) und der Künstler der Akademie Oldenburg (z.B. die Bayre-Schüler Ansel Herzfeld, Bine Paterno, Eckard Grenier und Bughalla). Ortsansässige Malerinnen und Maler wie Trude Rosner und Willy Hinck runden das Bild ab. (Detaillierte Informationen zu exponierten Vertretern sind im Rasowil Haus erhältlich. Einen ersten Überblick liefern die Tafeln des Dangaster Kunstpfades.) 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 sollten. Dass Dangast in eine linke Hälfte (kurrenwechbar, traditionsbewusst, künstlerisch wertvoll) und in eine rechte Hälfte (neu, kommerziell, dem Massentourismus überlassen) aufgeteilt wäre, ist abwegig. Verkehr, Lärm und Gestank breiten sich wie eine Laune über das ganze Dorf aus. Stattdessen braucht Dangast ein stimmiges Profil als Leinwand. 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 „Elbblutenschilder“ zu werden. 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. Es obliegt den ortsanässigen Personen und Interessierten das Thema Kunst in Dangast benutzustellen. Gemäß der Vorhabenbeschreibung soll genau dieser Themenbereich innerhalb des Freiraumes bedacht werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein städtebauliches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.05.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast registriert und beschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Es sei auf die Abwägung zum genannten Planverfahren verwiesen.
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
		Der Künstlerort lebt nicht allein von Straßennamen, aktuellen Ausstellungen, Kunstgelenen oder künstlerischen Aktionen - so sehr solche Initiativen zu begrüßen sind. Der Künstlerort Dangast lebte bis jetzt vom Waltruh der Brücke Maler (z.B. Karl Schmidt-Rottluff, Erich Heckel, Max Pechstein), des Magischen Realismus (z.B. Franz Radziwill) und der Künstler der Akademie Oldenburg (z.B. die Bayre-Schüler Ansel Herzfeld, Bine Paterno, Eckard Grenier und Bughalla). Ortsansässige Malerinnen und Maler wie Trude Rosner und Willy Hinck runden das Bild ab. (Detaillierte Informationen zu exponierten Vertretern sind im Rasowil Haus erhältlich. Einen ersten Überblick liefern die Tafeln des Dangaster Kunstpfades.) 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 sollten. Dass Dangast in eine linke Hälfte (kurrenwechbar, traditionsbewusst, künstlerisch wertvoll) und in eine rechte Hälfte (neu, kommerziell, dem Massentourismus überlassen) aufgeteilt wäre, ist abwegig. Verkehr, Lärm und Gestank breiten sich wie eine Laune über das ganze Dorf aus. Stattdessen braucht Dangast ein stimmiges Profil als Leinwand. 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 „Elbblutenschilder“ zu werden. 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. Es obliegt den ortsanässigen Personen und Interessierten das Thema Kunst in Dangast benutzustellen. Gemäß der Vorhabenbeschreibung soll genau dieser Themenbereich innerhalb des Freiraumes bedacht werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es nicht für gegeben an, ein städtebauliches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.05.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast registriert und beschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.								
		Stadt Varel 23. Änderung Flächennutzungsplan Teil A und Teil B/ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A <table> <tr> <th>Nr.</th><th>Private Einwender/in Schreiben vom ...</th><th>Stellungnahme</th><th>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td> Von unseren holländischen, französischen und skandinavischen Nachbarn kann man lernen, wie Künstlerorte in Verbindung mit ihrer jeweils besonderen Naturakid touristisch bedutend „vermarktet“ lassen: Barzeton in Frankreich, Bergen in Holland, Skagen in Dänemark, sind nur drei herausragende Beispiele. Aber auch in der Nähe sind Anrörungen zu finden, z.B. in Fischerhude und Worpaswede oder in Ahrenschoop an der Ostsee, deren Künstlergenerationen mit den Dangastern gut bekannt waren. 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 („KunstTraum“) für Gegenwartskunst und ein Dangaster Kunstpreis sind desbezüglich weiterführende Ideen. Dagegenüber würden die geplanten Großbauten die bisherigen Maßstäbe sprengen und den Charakter des Künstlerortes Dangast bis zur Unkenntlichkeit verändern, ja zerstören. Das Gesicht des Dorfes würde vollends verwandelt. 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 verfallen. Die oben genannten Äußerungen 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. </td><td> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Varel verfolgt ein anderes Entwicklungskonzept für den Ort Dangast, als es die Entwürferin vorschlägt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. </td></tr> </table>	Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung			Von unseren holländischen, französischen und skandinavischen Nachbarn kann man lernen, wie Künstlerorte in Verbindung mit ihrer jeweils besonderen Naturakid touristisch bedutend „vermarktet“ lassen: Barzeton in Frankreich, Bergen in Holland, Skagen in Dänemark, sind nur drei herausragende Beispiele. Aber auch in der Nähe sind Anrörungen zu finden, z.B. in Fischerhude und Worpaswede oder in Ahrenschoop an der Ostsee, deren Künstlergenerationen mit den Dangastern gut bekannt waren. 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 („KunstTraum“) für Gegenwartskunst und ein Dangaster Kunstpreis sind desbezüglich weiterführende Ideen. Dagegenüber würden die geplanten Großbauten die bisherigen Maßstäbe sprengen und den Charakter des Künstlerortes Dangast bis zur Unkenntlichkeit verändern, ja zerstören. Das Gesicht des Dorfes würde vollends verwandelt. 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 verfallen. Die oben genannten Äußerungen 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. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Varel verfolgt ein anderes Entwicklungskonzept für den Ort Dangast, als es die Entwürferin vorschlägt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Es sei auf die Abwägung zum genannten Planverfahren verwiesen.
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
		Von unseren holländischen, französischen und skandinavischen Nachbarn kann man lernen, wie Künstlerorte in Verbindung mit ihrer jeweils besonderen Naturakid touristisch bedutend „vermarktet“ lassen: Barzeton in Frankreich, Bergen in Holland, Skagen in Dänemark, sind nur drei herausragende Beispiele. Aber auch in der Nähe sind Anrörungen zu finden, z.B. in Fischerhude und Worpaswede oder in Ahrenschoop an der Ostsee, deren Künstlergenerationen mit den Dangastern gut bekannt waren. 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 („KunstTraum“) für Gegenwartskunst und ein Dangaster Kunstpreis sind desbezüglich weiterführende Ideen. Dagegenüber würden die geplanten Großbauten die bisherigen Maßstäbe sprengen und den Charakter des Künstlerortes Dangast bis zur Unkenntlichkeit verändern, ja zerstören. Das Gesicht des Dorfes würde vollends verwandelt. 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 verfallen. Die oben genannten Äußerungen 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. Die Äußerungen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Varel verfolgt ein anderes Entwicklungskonzept für den Ort Dangast, als es die Entwürferin vorschlägt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.								



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 13 16.08.2016	Ich bin Eigentümer sowie Betreiber eines Gästehauses unter der o.a. Adresse und sehe meine wirtschaftlichen Interessen als Vermieter von Ferienwohnungen sowie mein Recht, meinen Gästen einen erholsamen Urlaub zu bieten, durch das o.a. Planungsvorhaben sehr stark beeinträchtigt. Unser Gästehaus liegt direkt am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße./Alter Deich, welcher in den Planungen der Stadt nunmehr eine bedeutende Rolle spielen muss, weil er 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 der hauseigenen Parkplätze, Behinderung von An- und Abfahrten u.a.m. das Urlaubsvergnügen nehmen, mehr als tolerierbar belästigen. Ich kann nachweisen, dass Gäste infolge der v.g. Störungen bereits angekündigt haben, ihren Urlaub demnächst woanders verbringen zu wollen. 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 nebenstehend genannte Bestandssituation ist in keinem Zusammenhang zu dem geplanten Vorhaben zu sehen. Im Zuge der anstehenden städtebaulichen Planung wurden vorbereitend Fachgutachten zum Thema Verkehr, Lärm, Altlasten sowie Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse sind sofern diese planungsrelevant waren in die Planunterlagen eingeflossen. Insbesondere die Verkehrsuntersuchung, die wie bereits im Vorverfahren dargelegt, stellt keine auf den gesamten Ort bezogene Untersuchung dar, sondern legt die mit dem Vorhaben verbundenen Belastung dar und beschreibt mögliche Konfliktpunkte, die im Zuge der weiteren politischen Diskussion und Beratung entschieden werden müssen. Sofern sich bereits heute Veränderungen in der Belegungszahl des privaten Bürgers ergeben, sind diese nicht durch das Vorhaben ausgelöst worden.
		1. Es gibt weder ein Verkehrs- noch ein Parkplatzkonzept!!! - Der Plan 212 B verschlimmert drastisch die so-wie-so schon unerträgliche Park- und Verkehrssituation im Ort. Von den seinerzeitigen Versprechungen der Stadt, für Dangast ein Verkehrskonzept vorzulegen, welches die nachstehend aufgeführten Probleme löst, ist gemäß aktueller Planung nichts mehr geblieben.	Wie bereits auch schon mehrfach angesprochen, stellen die erhobenen Daten auch kein Verkehrskonzept dar, sondern sie sollen die Grundlage für ein aufzustellendes Konzept liefern. Und dieses Konzept ist bisher weder erarbeitet, noch aufgestellt oder umgesetzt worden. Die Stadt Varel hat allerdings im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 212 A und 212 B die entstehende Verkehrssituation ermitteln und bewerten lassen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass aus Sicht des Gutachters keine durch das Vorhaben ausgelöste unzumutbare Verkehrssituation in Dangast entstehen wird.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	Das im September 2013 erstellte sogenannte „Verkehrsgutachten“ offenbart sich weiterhin und konsequent als Schlechtachten. Es enthält keinerlei Lösungen zu:> Stärkung des Fahrrad- und fußläufigen Verkehrs, welcher für Dangast aber typisch ist. > Ersatz des Individualverkehr durch umweltverträgliche Verkehrsmittel, wie auf den Inseln. > Planung von störungsfreien Not- und Rettungseinsätzen für Feuerwehr und Polizei. Die im Zuge des Plans 212 A erhobenen Bedenken werden mit höchst-zynischen Entgegnungen (0-Ton: „Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen“) einfach so abgetan.	Auch die Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 212 in seinen verschiedenen Teilen stellen keinen Ersatz für ein Verkehrskonzept dar. Sie beschäftigen sich mit dem Planvorhaben und gehen auf Missstände ein, die es bereits vor dem Planvorhaben gab und somit losgelöst von diesem zu betrachten sind. Wie in der ersten Untersuchung zur Erweiterung (Februar 2015) und auch in der Ergänzung (Teil BP 212 B, Mai 2016) beschrieben, gibt es im gesamten Ort Konflikte zwischen den Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, Kfz, Freizeitmobile), durch unzureichende oder gar fehlende Wegeverbindungen, zu schmalen Verkehrsräumen, fehlende Sichtbeziehungen (Bepflanzungen und andere „Hindernisse“) und Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmern. In diesem Zusammenhang also von einem „Schlechtachten“ zu sprechen gibt den Inhalt der Untersuchungen nicht wieder. Ein Verkehrskonzept für die Ortschaft würde Einfluss nehmen auf die Kfz-Ströme, den ruhenden Verkehr, Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer, den öffentlichen Verkehr, aber auch Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehr und die für Dangast typischen Freizeitmobile. Es wäre ein übergeordnetes Instrument, welches nicht nur Auswirkungen auf zukünftige Vorhaben hätte, sondern vor allem auf bestehende, welche mitverantwortlich für die heutige unzureichende Verkehrssituation sind.
		> Sicherstellung der medizinische Versorgung in Stoßzeiten. Es klingt nach Schilda, wenn das Problem durch Übergabe des Schlüssels für den Deichverteidigungsweg gelöst sein soll; gleichzeitig aber erklärt wird, dass dieser Weg auch für die Masse der „Fuß- und Radfahrer durchquerbar“ ist	Die Durchgängigkeit des angesprochenen Weges für die Allgemeinheit (VHB 212 A) ist mit einer Breite von 3,50 m als sehr komfortabel einzustufen. Die dargestellte Praxis der Übergabe eines Spezialschlüssels, der eben nur in besonderen Ausnahmesituation zum Tragen kommt, stellt ein übliches Prozedere dar, Wege im öffentlichen Raum, dauerhaft vor einem Befahren zu sichern und gerade dadurch für die Allgemeinheit einen hohen Nutzwert erreichen zu können. Vergleichbare Lösungen findet man in fast jeder Kommune im Hinblick auf die erforderlichen Feuerwehrrettungswege.
		> Ausfall von Parkplätzen rund um die Kuranlage Deichhörn. Schon beim Plan 212 A wurden fehlende Parkplätze moniert und verblieben ohne Nachbesserung. Jetzt kommen -zig Wohneinheiten sowie Service-Gebäude hinzu, ohne dass der Parkplatz-Nachweis geführt wird.	Bereits im Planverfahren zum VHB 212 A wurde die Stellplatzsituation immer auf das Gesamtvorhaben bezogen dargelegt. Eine Veränderung hat sich auch in diesem Planverfahren nicht ergeben. Der durch das Gesamtvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist im Gebiet nachgewiesen. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.
		> Sicherung von privaten Parkplätzen vor Fremdnutzung im v.g. Einzugsbereich. Auch hier gibt es keine realen Vorschläge zur Lösung der Probleme; die bisherigen Entgegnungen auf die Bedenken und Einwände der betroffenen Bürger sind höhnisch und unsachlich	Jeder Grundstückseigentümer ist aufgefordert den Stellplatzschlüssel seines Vorhabens auf eigenem Grund und Boden nachzuweisen und diese Plätze vor einer möglichen Fremdnutzung zu sichern. Eine Sicherung dieser Plätze vor Fremdnutzung ist ausschließlich eine privatrechtliche Maßnahme und kann durch die Stadt Varel nicht veranlasst werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	> 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 beiden nebenstehenden Stichworte sind nicht im Zuge der anstehenden Bauleitplanung zu behandeln.
		Mit dem Plan 212 B verschärft sich die sowieso schon angespannte Situation am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Str./Am alten Deich weiter und wird infolge bedrohlich. Der Schutz des Lebens und der Unversehrtheit von Anrainern sowie deren Gäste werden im Rahmen der Planung nicht gebührend berücksichtigt, geschweige ordnungsmäßig abgewogen.	Auf die besondere Situation am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast wurde mehrfach hingewiesen. Mögliche Maßnahmen wurden benannt. In einem Verkehrskonzept ändert sich auch möglicherweise die Bedeutung dieses Knotenpunktes. Unverständlich ist die Aussage, warum es ausgerechnet am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Am alten Deich bei Querungen zu langen Wartezeiten kommen soll, und auch Personen mit Behinderungen und Kinder hier nicht über die Straßen kommen sollen. Genau dort steht eine Fußgänger-signalanlage. Aber auch auf die sehr schwierigen Querungsbedingungen wurde in den Untersuchungen mehrfach hingewiesen.
		Die v.g. Versäumnisse der Verwaltung sind planungsrechtlich massiv zu beanstanden und nicht zulässig.	Der Hinweis wird zurück gewiesen. Die Stadt Varel hat im Rahmen ihres politischen Auftrages eine städtebauliche Planung erarbeitet, die alle relevanten und betroffenen Belange sach- und fachgerecht berücksichtigt und im Sinne einer allumfassenden Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB miteinander und untereinander gerecht abgewogen hat.
		2. Die letzte Verkehrszählung ist fehlerhaft und ist schon gar nicht ein Konzept!!! Es bleibt dabei: Die seinerzeit durchgeführte Verkehrszählung für den Planungsbereich ist methodisch höchst fehlerhaft, damit irreführend und infolge nicht zulässig.	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. Zwei Zwangsbedingungen sind bei den Erhebungen zu beachten gewesen: die Urlaubszeit und das Wetter. Weder auf die Urlaubszeiten, noch auf das Wetter kann Einfluss genommen werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	Ein Kardinalfehler war schon, dass die Zählung keinen methodisch präzisen Nachweis über die am Zähltag gegebenen Wetterverhältnisse führt und schon allein deshalb keine repräsentativen Ergebnisse liefern kann. Ist doch sattem bekannt, dass an sog. „Schön-Wettertagen (i.e.: lauer Wind, sonnig, blauer Himmel, Temperaturen von > 20 Grad)“ der Verkehr nach/in/aus Dangast um ein zig-faches intensiver ist als an sog. „Normalwettertagen“. Diese Gesetzmäßigkeit hat nun so-gut-wie gar nichts mit den bisher nur erfassten „Sommerferienzeiten von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen“ zu tun, wie die seinerzeitige Zählung für den 28.7.2013 uns glauben machen will. Vielmehr sind es an den Schön-Wettertagen die Tagesbesucher aus dem Umkreis, welche in viel-tausender Anzahl Dangast zwecks Strandbesuchs für 4-6 Stunden in den Kernzeiten aufsuchen und für das Verkehrschaos sorgen. Diese Gesetzmäßigkeit findet in der Erhebung methodisch keinerlei Beachtung. - Ein gravierender Fehler!!!	Die Sommerferienzeiten von sowohl Nordrhein-Westfalen als auch Niedersachsen überschneiden sich im Jahr 2013 vom 20.07.2013 bis zum 04.08.2013, wobei der 20.07. der erste Ferientag in NRW und somit nicht repräsentativ war. Hätte man die Erhebung nach vorne oder hinten verschoben, hätte eines der beiden Bundesländer keine Ferien gehabt - dies wäre methodisch fehlerhaft gewesen! Eine zeitliche Alternative ist daher ausgeschlossen gewesen. Am zweiten Wochenende (04.08.2013) traten 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. Bei 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. Für die verkehrstechnischen Berechnungen sind auch nicht die Tagesbelastungen relevant, sondern die Verkehrsbelastungen innerhalb der sogenannten Spitzenstunde. Dabei ist folgendes Phänomen eingetreten: die Belastung zur Spitzenstunde am 28.07.2016 war mit 848 Kfz/h sogar etwas höher als am 04.08.2016 (823 Kfz/h), obwohl es am 04.08.2016 eine höhere Tagesbelastung gab.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	Die Erhebung benennt das Wetter am Zähltag, dem 28.7.2016 schlicht mit „wechselhaft“. - Fakt ist aber, dass der Wetterdienst am 28.7.2013 eine Orkanwarnung herausgab mit nur niedrigen Temperaturen und nur mit wenig Sonne(!!!) - Das methodisch nicht zu berücksichtigen und den Zähltag wettertechnisch als „normal“ einzustufen, ist ein grober Fehler!!! Des Weiteren fehlerhaft ist, die Berechnung der Verkehrsbelastung über den KFZ/24 h Durchschnitt vorzunehmen - dagegen unberücksichtigt zu lassen, dass sich das Verkehrschaos in Dangast konzentriert innerhalb von 4-6 Stunden und zu den besten Tageszeiten abspielt.	Die Wetterbedingungen sind auf den Auswertbögen der Knotenstromzählungen angegeben. Dort findet sich der Hinweis, dass es am Sonntag, 28.07.2013 bewölkt war (Anlage 3.2 der Auswertung der Erhebungen vom August 2013 - welche Unterlagen dem Einwender vorliegen, kann aus den gemachten Aussagen auch nicht hergeleitet werden). Der Wetterbericht sagte für den 28.07.13 bis zum Nachmittag sonniges Wetter voraus, bei Temperaturen von 20 bis 27 Grad Celsius. Tatsächlich war das Wetter annähernd wie vorausgesagt. Auf den Fotos vom Erhebungstag sind sowohl sonnige wie auch bedeckte Zeiten erkennbar. Die Zählplatten besitzen einen Temperaturfühler. Dieser gibt Temperaturen am Tag mit deutlich über 20 Grad Celsius an. Die Windgeschwindigkeiten wurden mit bis zu 32 km/h angegeben. Natürlich gibt es auch Zeiten mit noch schönerem Wetter. Dazu ist aber anzumerken: sowohl am 27.08. als auch am 04.08. (sonniger Tag, Temperaturen bis über 30 Grad Celsius) liegt die Rückreise im Zeitbereich zwischen 16.30 Uhr und etwa 19.00 Uhr. Daraus lässt sich erkennen, dass das vermeintlich schlechtere Wetter am 27.08.2016 nicht zu einem abrupten Verlassen der Tagesgäste geführt hat - es ist also kein Einfluss des Wetters erkennbar. Dass es insgesamt mehr Fahrten über den Tag verteilt gegeben hat, spielt, wie oben beschrieben, für die verkehrstechnischen Berechnungen keine Rolle. Im Übrigen haben (ältere) Verkehrserhebungen auch gezeigt, dass die Besucher unabhängig von den Badezeiten (Tidezeiten) nach Dangast fahren. Insgesamt scheint daher der Faktor „Wetter“ weder auf den zeitlichen Verlauf des Besuchs selbst, noch auf die Anzahl Besuchern einen ultimativen Einfluss zu haben. Dangast scheint immer annähernd gleich „attraktiv“ zu sein.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	Die methodischen Versäumnisse der Erhebung sind so gravierend, dass alle Folgerungen aus der sog. Zählung als nicht zulässig zu werten sind. Als Anlieger der Edo-Wiemken-Str. und akademisch ausgebildeter Statistiker habe ich diese methodische Unzulänglichkeit seinerzeit gut verfolgt und 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 brauchbaren, weil für die Problemlage nicht repräsentative 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 bzw. sich nach Gesprächen mit den Anrainern vergewissern kann. Dagegen eröffnet die Planung der Stadt weiterer Verkehrsbelastung den Weg und sorgt auch noch dafür, dass eine große Menge bisher öffentliche genutzter Parkplätze in die Verfügbarkeit eines privaten Investors gegeben wird und damit dem öffentlichen Verkehr entzogen wird.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die oben geführte Argumentation und Ableitung zurückgewiesen. Zu der Methodik der Verkehrserhebungen ist folgendes zu sagen, was in vorangegangenen Stellungnahmen auch bereits schon dargelegt wurde: Es wird in der Verkehrsplanung niemals für den Maximalfall bemessen. Dies hat damit zu tun, dass ein Ausbau der Verkehrsanlagen für den Maximalfall wirtschaftlich nicht tragbar ist. Als Beispiel sind hier Spitzentage wie z.B. der Einkaufsverkehr in der Adventszeit. Hier handelt es sich um Ausnahmesituationen, deren Anzahl innerhalb eines Jahres überschaubar ist. 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. Zwei Zwangsbedingungen sind bei den Erhebungen zu beachten gewesen: die Urlaubszeit und das Wetter. Weder auf die Urlaubszeiten, noch auf das Wetter kann seitens der Gutachter Einfluss genommen werden.
		Und bei allem Respekt vor dem so-genannten „Fachgutachten“, welches im Zuge der jetzigen Öffentlichen Auslegung des Entwurfes des o.a. Bebauungsplans präsentiert wird, sind doch arge Zweifel an dessen Relevanz angebracht: > Selbst der Verfasser bezeichnet seine Arbeit nicht als Gutachten, sondern -einschränkend-nur als „Verkehrsuntersuchung“, wohl wissend, dass an einem Gutachten ganz andere gesetzliche und sachverständliche Vorgaben festgemacht werden, als an eine -nur- Untersuchung	Es wurde seitens der Stadt kein Gutachten in Auftrag gegeben sondern eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung, die aufbauend auf den bestehenden Verhältnissen die Verträglichkeiten und ggfl. Missstände aufzeigt, siehe oben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	> Ein Gutachten setzt dem Sachverständigen klar die Pflicht zur unabhängigen, unparteiischen Beurteilung und Berichterstattung. - Wie soll man aber hier an eine sachliche und fachliche Richtigkeit der Aussagen glauben, wo doch Auftraggeber und Investor eine Person sind, so dass schon allein aufgrund dieses Umstands das Interesse des Auftraggebers/Investors an begünstigende Untersuchungsergebnisse gemutmaßt werden muss.	Der Hinweis wird unter Bezug auf die bereits geführte Argumentation zurück gewiesen. Die Stadt Varel hat kein Interesse daran „Gefälligkeitsgutachten“ als Grundlage für die kommunale Planung heranzuziehen. Dieser Vorwurf entbehrt jedweder Grundlage.
		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.	Die Auswirkungen der Planung sind durch die Verkehrsuntersuchung ermittelt und bewertet worden. Eine Unverträglichkeit des Projektes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 212 A und 212 B wird nicht konstatiert.
		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. Desweiteren 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.a.m.	Der Hinweis ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Die Konfliktlage am Edo-Wiemken-Kreuzungspunkt ist als Bestandssituation bekannt und wird nicht durch das Vorhaben ausgelöst. Die in der Verkehrsuntersuchung dargelegten Lösungsvorschläge wurden der politischen Diskussion vorgestellt.
		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.	Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, da gerade hier eine Fußgänger-signalanlage steht. Auf die bestehenden z.T. sehr schwierigen Querungsbedingungen wurde in den Untersuchungen mehrfach hingewiesen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 13	An dieser Stelle sind im Zusammenhang mit der Bebauung allein sicher greifende Konzepte und Maßnahmen zur nachhaltigen Begrenzung des Verkehrs zwingend erforderlich, verbunden mit Eingrenzung von Lärm und Staub, dem Abbau der Gefährdung durch den Straßenverkehr, aber gar nicht dessen Verschärfung durch noch zusätzlichen Verkehr infolge des vorliegenden Plans. Auch hier sind keine planerischen Maßnahmen bekannt, und solange ist der o.a. Planung auch aus diesem Grund zu widersprechen.	Zum Thema Verkehr ist der Sachstand und die von der Stadt Varel im Rahmen der Planung in Auftrag gegebene Untersuchung erschöpfend in den vorherigen Ausführungen dargelegt worden. Darüber hinaus gibt es ein Lärmgutachten, das die durch die Planung entstehende Situation ebenfalls als noch verträglich einstuft.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 14 15.08.2016	Zunächst möchten wir auf § 1 Abs. 7 des BauGB hinweisen, der besagt, dass bei der Aufteilung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen sind. Wir haben den Eindruck gewonnen, dass bei den Abwägungen der Bebauungspläne 212 A und 214 nicht entsprechend verfahren wurde. Immerhin hat es gegen die Pläne insgesamt mindestens 130 Einwendungen gegeben, aber leider ist keine der Einwendungen zu Gunsten der Bürger beschieden worden. Der Rat der Stadt Varel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 212 B im Nordseebad Dangast beschlossen.	Die Stadt Varel muss ihren Planungsauftrag gemäß § 1 BauGB erfüllen und alle Belange berücksichtigen, die für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sind. Abwägungsbeachtlich sind dabei alle öffentlichen Belange und Interessen, die einen bodenrechtlichen Bezug haben Gemäß der Kommentierung zum BauGB ist die Beachtlichkeit der privaten Belange grundsätzlich an einen städtebaulichen Bezug gebunden. Sie sind aus dem Grundeigentum heraus und seinen daraus resultierenden Nutzungsinteressen heraus begründet. Ergänzend ist der Drittschutz von Anwohnern eines Plangebietes gegenüber <u>planbedingten Beeinträchtigungen</u> von Belang, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind (BVerwG 21.03.2002 – 4 CN 14.00). Auch Auswirkungen einer neuen Bebauung auf den Verkehrswert von Grundstücken in der Nachbarschaft stellen keinen Abwägungsbelang dar; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (BVerwG 9.2.1995 – 4 NB 17.94). Die mit der <u>Gesamtplanung</u> verbundenen Veränderungen und zu erwartenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der veränderten Verkehrs- und Immissionsbelastung sowie der veränderten Nutzungsbedingungen der Grundstücksflächen wurden gutachterlich ermittelt und bewertet und in den Begründungstexten dargelegt. Somit sieht die Stadt Varel ihren Auftrag einer sach- und fachgerechten Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches als erfüllt an.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Wir bemängeln grundsätzlich, dass die Stadt Varel nicht, wie es auch der Landkreis Friesland in einem Schreiben formuliert hat, einen Bebauungsplan für die gesamte zu überplanende Fläche aufgestellt hat. Dafür werden nach und nach vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt. Dieses Verfahren entspricht nach unserer Auffassung nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Das mag für kleinere Bebauungspläne richtig sein, nicht aber für eine Fläche von 6,5 ha. Wir sehen in dem von der Stadt Varel gewählten Verfahren ein Entgegenkommen für den Investor.	Während der Beteiligungszeiten in den angesprochenen Bauleitplanverfahren Nr. 212 A und 212 B wurde seitens des Landkreises Friesland zu keiner Zeit bemängelt oder sogar schriftlich gerügt, dass das Plangebiet aufbauend auf einer Gesamtplanung in mehreren Realisierungsabschnitten umgesetzt werden soll und wird. Das gesamte Vorhaben wurde 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 Planabsichten der Mutter-Kind-Klinik sowie der darauf aufbauenden abschnittswisen Realisierung in einzelnen Bauabschnitten mittels Vorhabenbezogener Bebauungspläne. Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die <u>möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes</u> 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 lösbar. Es erfolgt keine Verlagerung auf nachfolgende Planungsabschnitte. 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Auswirkungen für alle Teilabschnitte 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 guter planerischer Praxis.
		Nun zu den einzelnen Punkten des Bebauungsplanes: Unter Planungsanlass und Ziele der Planung ist u.a. ausgeführt: „Die vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Grundsätze gelten auch weiterhin für die nun folgenden Bauleitplanungen im Bereich Deichhörn und Sandkuhle.“	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Bei den folgenden Planungen sind zu beachten: - Erhalt des Charakters des Ortes mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit - Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Dangast - Einbeziehung der verkehrlichen Erschließung in die Planung - Festschreibung einer ökologischen Bauweise als Standard	Die nebenstehend genannten planerischen Inhalte sind Bestandteil der Gesamtplanung und als solche in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als auch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 212 A und 212 B zugeordnet, genannt. Die Gebäudehöhen sind abgestuft von Deichnähe ins Ortsinnere festgesetzt worden und entsprechen mit den Maximalhöhen den bestehenden städtebaulichen Strukturen im Ort. Der Belang der Erschließung wurde sehr umfassend in der Gesamtplanung sowie den darauf aufbauenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen berücksichtigt. Die Festschreibung ökologischer Standards obliegt der Baugenehmigungsphase.
		- Vorhaltung öffentlicher Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) - die Ausprägung Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität ist vorgesehen Wenn Sie damit meinen, dass die beschlossenen Grundsätze, die der Rat der Stadt Varel am 19.06.2013 beschlossen hat verwirklicht wurden, dann möchte ich Sie bitten, uns mitzuteilen, welche der Grundsätze verwirklicht worden sind. Wir kennen keine. Auch der Grundsatzbeschluss geht davon aus, dass die Gebäudehöhen sich an die vorhandene Bebauung anpassen sollen.	Die Installation von Kunsträumen obliegt dem Vorhabenträger und ist weiterhin zu beachtender Inhalt des Vorhabens. Eine Festsetzung derartiger Flächen ausschließlich für Kunst ist nicht möglich. Innerhalb des Freiraumes sind ausreichend Flächen für diesen Themenbereich vorhanden. Darüber hinaus sei nochmals darauf hingewiesen, dass auch der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 B vom Rat der Stadt Varel beschlossen werden muss. Damit ist gewährleistet, dass der Rat einen Abgleich mit dem von ihm im Jahr 2013 gefassten Grundsatzbeschluss vornimmt. Hätte der Rat den Eindruck, dass die Ziele des Grundsatzbeschlusses sich nicht in der Planung wiederfinden, so kann er eine Beschlussfassung ablehnen. Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A war dies nicht der Fall, so dass hier festzustellen ist, dass das subjektive Empfinden des Einwenders vom Rat nicht geteilt wurde.
		Wenn Sie sich aber auf das vom Kurdirektor verfasste Eckwertepapier beziehen, dann müssen wir Ihnen zum wiederholten Male sagen, dass dieses Papier, das nie einem Ausschuss und dem Rat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegen hat, nie eine Gültigkeit erlangt hat. Der vom Rat gefasste Grundsatzbeschluss wurde ca. zwei Monate nach dem Eckwertepapier beschlossen und hat das Eckwertepapier somit überholt. Warum sich die Ratsmitglieder nicht an ihren eigenen Beschluss gehalten haben, bleibt wohl ein Rätsel.	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 südlichen 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
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Zusammenfassend sei gesagt, dass wir eine 3-geschossige Bebauung nicht hinnehmen können. Das war bei der Beschlussfassung auch nicht die Meinung der Ratsmitglieder.	Die festgesetzte dreigeschossige Bauweise ist in Zusammenhang mit der - städtebauliche relevanten – Gebäudehöhe zu sehen, die sich mit 11,60 m und 11,50 an den Werten des Vergabepapiers orientieren und ausschließlich im deichnahen Bereich zulässig ist. Der größte Anteil des gesamten Plangebietes wird mit einer weitaus niedrigeren Gebäudehöhe planerisch gesichert, die den Dangaster Verhältnissen entsprechen. An den Grundsätzen zur durchgängigen öffentlichen Zugänglichkeit des Gebietes hat sich nichts geändert.
		Wanderweg Am Alten Deich Es war Absicht des Rates der Stadt Varel beim Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha an den Investor Peters eine Querung in Süd-Nord-Richtung, sowie einer Ost-West Querung für Radfahrer und Fußgänger vorzusehen. Was dazu die vorgelegte Planung aussagt, ist, gelinde gesagt, eine Zumutung. Nicht nur, dass dem Investor schon bei dem Bebauungsplan 212 A sehr entgegen gekommen wurde, in dem ihm die Bebauung der Deichsicherungszone genehmigt worden ist, nein in dem Bebauungsplan 212 B soll ihm auch noch das der Stadt Varel gehörende Gelände der ehemaligen Deichlinie (Flurstück 41/20, teilweise) auf dem sich der Wanderweg Am Alten Deich befindet (Anlage 1), also die Querung Ost-West überlassen werden.	Das angesprochene Flurstück mit der Wegebeziehung Ost-West „Am Alten Deich“ ist Bestandteil der Planung. Dieser Weg, der zugleich Bestandteil des Terrainkurweges „Grüne Mitte“ ist bleibt weiterhin öffentlich nutzbar und zugänglich. Dieses Recht wird im Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzonen. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Der hier angesprochene Terrainkurweg „Grüne Mitte“ wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß seiner Zielsetzung nutzbar. Die öffentliche Nutzung wird durch vertragliche Regelungen beibehalten, die eigentliche Wegefläche verbleibt im Besitz der Stadt. Die Aussagen zum Verlauf des Weges sind nicht korrekt, hier wird auf die Planzeichnung verwiesen, die den Fuß- und Radweg auf der Bestandsparzelle der Straßenfläche Am Alten Deich (Flurstück 41/20) führt. Für eine städtebauliche Planung ist weniger der Grundbesitz eine maßgebliche Größenordnung sondern die zulässigen Nutzungen auf den Flurstücken. Der Stadt Varel ist es sehr wichtig und erklärtes Ziel einen öffentlich zugänglichen Siedlungsbereich zu schaffen, die zur dauerhaften Absicherung vertragsrechtlich festgeschrieben wurde und wird.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Dieser Wanderweg wurde vor etwa 40 Jahren angelegt und hat sich bewährt. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Wanderweg Am Alten Deich nicht in seiner bisherigen Wegeführung auf dem ehemaligen Deichgrundstück fortgeführt, nein, er wird am Anfang des Grundstücks Peters über die Böschung (3 m Höhenunterschied) fortgeführt und erreicht am Ende des Grundstücks wieder den bisherigen Wanderweg. Es klingt schon nach Hohn, wenn in der Begründung ausgeführt wird: "Dabei werden die Erschließungsstraßen Neigungen von 6 % nicht überschreiten und entsprechen somit den Vorgaben für eine durchgängig erreichbare und barrierefreie Erschließung". Das mag für gesunde Menschen zutreffen.	Die nebenstehenden Aussagen werden korrigiert. Die bestehende Ost-West-Verbindung „Am Alten Deich“ wird auch mit der aktuellen Bauleitplanung weitgehend beibehalten. Der nebenstehend angesprochene veränderte Weg beschreibt möglicherweise den Privatweg in den südlichen Bereich des Vorhabens hinein, der einen Höhenunterschied zu bewältigen hat. Die Realisierung des Weges in Richtung Süden wird unter Beachtung der technischen Vorgaben erfolgen, wobei eine maximale Steigung/Gefälle von 6 % nicht überschritten wird. Das entspricht genau den Vorgaben für eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wege, so dass keine Beeinträchtigung der nebenstehend genannten Nutzergruppen gesehen wird. Eine Steigung/ Gefälle von 6 % ist vergleichbar mit bereits in Dangast bestehenden Höhenunterschieden an öffentlichen Gebäuden oder Wegen. Die Stadt Varel sieht kein Erfordernis von den gesetzlichen Vorgaben für öffentliche Bereiche abzuweichen, die im Sinne der Gleichbehandlung nun auch für diese private Maßnahme herangezogen werden. Von einer Verschlechterung kann hierbei nicht ausgegangen werden.
		Aber wir glauben, dass kein Planer dieses Baugebietes weiß, wie viele Bürger, Kurgäste, Besucher diesen Wanderweg benutzen. Wir glauben dass keiner weiß, wie der Weg frequentiert wird (siehe Anlage 2, was ist Barrierefreiheit). Wer denkt von den Verantwortlichen an die Personen, die den künftigen Wanderweg mit 6 % Neigung benutzen möchten und behindert, schwerbehindert sind, an die Rollstuhlfahrer, die Rollator-Fahrer, die Personen mit Kinderwagen, Bollerwagen, Kleinkinder mit einem Dreirad, Radfahrer mit einem Kinderanhänger, die kleinen Kutschen die von den Fahrradverleihern verliehen werden, ja, wer denkt an diesen Personenkreis?	Es wird auf die bereits gemachten Ausführungen verwiesen. Die Befürchtungen der Einwender sind ohne Grund, da der Fußweg Am Alten Deich keine Niveauunterschiede erhalten wird.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Die Stadt Varel hätte die Möglichkeit gehabt, auf diesem Geländestreifen jedenfalls noch ein kleines Stück Grünanlage für den Tourismus zu schaffen. Immerhin ist eine kleine Grünanlage mit Bänken und kleinem Bewuchs besser, als alles einer Bebauung zuzuführen. Der Investor, der ein Grundstück zur Bebauung kauft, muss die Planung schon auf sein Grundstück begrenzen und kann nicht auf fremdem Grundstück seine Planung fortsetzen. Man muss die Angelegenheit auch noch von einer anderen Seite sehen, und zwar bekommt der Investor das Gelände der ehemaligen Deichlinie von der Stadt Varel, vielleicht geschenkt? Der Wanderweg ist ca. 120 m lang und 18 m breit. Das ergeben 2.160 qm, der neue Wanderweg, sehr unbequem, soll eine Breite von 3,5 m haben, also verbleiben noch 14,5 qm = 1740 qm. Nach dem Wertgutachten sind als Ausgangspreis für den qm Grundstück 200 Euro angesetzt. Bei diesem Gelände dürfte es keine sogenannten Wertminderungen geben, so dass es sich um ein Grundstück handelt, dass einen Wert von 348.000 Euro hat. Es ist unser Anliegen, dass der Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Es kann nicht sein, dass der Mensch nicht mehr zählt, sondern dass alles nur noch um Profit des Investors geht!	Die Gesamtplanung beinhaltet neben den Flächen für eine Bebauung auch Freiräume, die ohne Bebauung für eine Bepflanzung oder auch für sonstige Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen. Der Grundstücksverkauf und die hierzu vorbereitenden Verhandlungen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, welches ausschließlich die Zulässigkeiten der Nutzung von Grund und Boden regelt.
		Der Rat der Stadt Varel sollte sich bei seinen Entscheidungen für die Menschen einsetzen. Überall wird etwas für Behinderte getan, und wie ist das in Varel-Dangast?	Die Planung wird offen für alle Nutzergruppen durchgeführt. Inwiefern die Baukörper den Anforderungen an Barrierefreiheit entsprechen werden, obliegt den Investoren. Die Planungen des öffentlich zugänglichen Freiraumes entsprechen diesen Vorgaben in vollem Umfang.
		Nun zu dem Problem der Freiflächen, besonders für Touristen die zur Erholung nach Dangast kommen. Seit Jahren werden die Freiflächen im Ort immer weniger. Besonders der Verkauf der Kuranlage mit 6,5 ha Grundstück wirkte sich besonders auf die Freiflächen aus. Der Kurpark verschwand, ohne dass die Kurverwaltung an Ersatz gedacht hat (siehe Anlage 3 - Dangast Wegfall von 60% der Erholungsflächen).	Die vorliegende Bauleitplanung ist Ergebnis der politischen Beratung in den Fraktionen und politischen Gremien. Eine vollständige flächengleiche Kompensation der Grünflächen ist räumlich nicht möglich; ein funktionaler Ausgleich kann durch die vorgenannten Einrichtungen erreicht werden. Eine Innenentwicklung durch bauliche Verdichtung schont den Landschaftsraum im Außenbereich und entspricht somit den grundsätzlichen Zielen der kommunalen Bauleitplanung.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Nun kommt der sogenannte SEEKURPARK ins Gespräch. Eine reine Luftnummer! In einer Betriebsausschusssitzung wurde vom Kurdirektor zusammen mit einem Planer ein Entwurf (Skizze) eines künftigen Seekurparks vorgestellt. Der Plan war nicht umsonst und verursachte Kosten. In einer weiteren Sitzung wurde erneut der Seekurpark vorgetragen, ohne konkrete Vorstellungen. Obwohl der Kurdirektor von Zustimmungen der Unteren Deichbehörde und dem Deichband sprach, verneinten die Behörden dieses. Im zweiten Vortrag wurde wieder von Gesprächen mit den zuständigen Behörden gesprochen, in diesem Fall hat die Untere Deichbehörde schriftlich mitgeteilt, dass es bisher keinen Antrag der Kurverwaltung gibt und somit auch keine Genehmigung. Was heißt das, es sind Planungen erfolgt, es ist Geld ausgegeben worden, und es gibt noch keine Zustimmung der zuständigen Behörden. Die Kurverwaltung hat also bei der Planung den zweiten Schritt vor dem Ersten gemacht.	Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast. Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt. Die nebenstehend gemachten Äußerungen beziehen sich auf einen Planstand von Dezember 2015. Das derzeit vorliegende Konzept befindet sich aktuell in der Ausarbeitung. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept für einen Seekurpark vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt. Die spätere Nutzung des Seekurparks ist nach derzeitigem Sachstand mit den Zielen der Deichsicherheit und des Deichschutzes vereinbar, da es sich um keine dauerhaft baulichen bzw. hochbaulichen Anlagen handeln wird und die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt werden.
		Die Stadt hat in den bisherigen Abwägungen immer den Seekurpark als Ersatz für die verlorenen Freiflächen angegeben. Im Übrigen ist der geplante Seekurpark nur eine Umbenennung von Flächen. Den Badestrand hat es immer gegeben (seit 1938) den Kinderspielplatz auf dem Gelände des Quellbades gibt es seit Jahren, allein die neue Promenade auf dem Deich ist auch kein Ersatz. Ebenso der kleine Rosengarten. Also waren die bisherigen Abwägungen immer falsch.	Die Stadt Varel hält ihre bislang gemachten Abwägungsergebnisse aufrecht, da eine Genehmigungsfähigkeit des Seekurparks gesehen wird.
		Bemerkt werden soll noch, dass ein Kurpark sich immer in einer Ruhezone befinden muss, das besagt auch schon der Name „Kurpark“. Ein Seekurpark direkt neben einem Freibad (z.T. innerhalb des Bades) dürfte nicht den Begriffsbestimmungen für Kurorte entsprechen. Die Gäste möchten in einem Kurpark Ruhe und Erholung finden.	Die Optionen bzw. Vorgaben zur Prädikatisierung einer Kureinrichtung werden nicht im Bauleitplanverfahren entschieden.



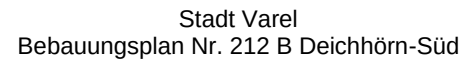
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Noch einige Ausführungen zum Müllsammelplatz. Nach dem Bebauungsplan ist im Bereich der Saphuser Straße ein Müllsammelplatz für die Häuser 6 bis 19 vorgesehen, der von der Straße Am Alten Deich aus für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar sind. Warum wird dieser Sammelplatz auf städt. Grundstück eingerichtet. Ist das Grundstück des Investors nicht groß genug? Wie stellt man sich die Mülltonnenrallye an oder vor den Abfuhrtagen vor? Es sind immerhin die Häuser 6-19 betroffen. Hat man an die Geruchsbelästigungen gedacht, die von einem derartigen Sammelplatz ausgehen? Es sei die Frage erlaubt, ob dafür öffentlichen Parkplätze verloren gehen? Wir meinen, dass das keine glückliche Lösung ist und noch einmal überdacht werden muss.	Der Anregung wurde entsprochen. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Friesland sowie der Bürger wurde die Lage des zentralen Müllcontainers angepasst. Dieser befindet sich nun im Bereich der nördlich an den Einfahrts-Kreisel angrenzenden Privatstraße, sh. Abbildung in der Planbegründung, S. 34. In Absprache mit der Unteren Abfallbehörde sowie dem Vorhabenträger wurde ein Konzept entwickelt, welches die turnusmäßige Entsorgung der Container wie aber auch die grundsätzliche Ausgestaltung dieses Müllsammelplatzes regeln. Die ursprünglich vorgesehene Erschließungssituation/ Entsorgungsfahrten mit einer Führung in Richtung Norden und einer anschließenden Umfahrung über den Platz an der Kuranlage ist nicht mehr vorgesehen. Dieses neue Entsorgungskonzept führt zu einer Entlastung der Verkehrswege und der Anwohner der Häuser 1 bis 5. Die Vorgaben der Müllentsorgung sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hierzu wurden ergänzend Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Friesland, Untere Abfallbehörde geführt. Eine, in der laufenden Diskussion, angesprochene Anordnung in einem zurückliegenden Bereich des Vorhabengebietes entspricht nicht der grundsätzlichen Gestaltungsidee des Projektes. So sind die Wege und Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert worden, um gerade den Erholungswert innerhalb des Geländes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer hoch zu halten. Das schließt eine Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug oder weiteren nicht anlagenzugehörigen Verkehren konsequent aus.
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Oberflächenentwässerung Nach derzeitigem Stand soll die Oberflächenentwässerung der Verkehrswege über eine Rohr-Rigolenversickerung erfolgen. Die privaten Grundstücke werden je nach Größe und Versiegelungsgrad über Regenwasserschächte entwässert. Hat man einmal errechnet, welche Mengen an Oberflächenwasser bei Sturzregen mit 70 bis 100 Liter Wasser pro Stunde in der Kuhle anfallen werden? Bei 3,5 h {Sandkuhle} sind das etwa 3500 m³. Der Grundwasserstand in der Sandkuhle ist mit dem Wasserstand im Biotop gleich. Wo soll das Oberflächenwasser noch versickern? Unseres Erachtens muss das Oberflächenwasser abgepumpt werden. Aber wohin?	Dem Vorhaben liegt ein Entwässerungskonzept zugrunde, welches sich derzeit in der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises befindet. Ziel ist es eine schadlose Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung für das Vorhaben nachzuweisen auch mit Maßgabe der Vorgaben zum Gesamtvorhaben. Gemäß dem Entwässerungskonzept ist die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers problemlos möglich. Zudem sind die üblichen Sicherheitszuschläge in den Berechnungen enthalten, die bei Extremniederschlägen greifen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Verkehrsregelung Die Verkehrsplanung im Dorf Dangast liegt seit vielen Jahren im Argen. Da nützen auch immer wieder stattfindende Verkehrszählungen und Gutachten nichts. Die Stadt Varel hätte nach dem Verkauf der Kuranlage die Möglichkeit gehabt, eine Gesamtplanung für das Grundstück von 6,5 ha vorzunehmen. In diesem Falle wäre auch eine Straßenanbindung der Mutter-Kur-Klinik (Bebauungsplan 214) über das Grundstück Peters sinnvoll gewesen. Die im Bebauungsplan 214 vorgenommene Erschließungsplanung ist aus unserer Sicht sehr unbefriedigend. Man soll die Bebauung des 6,5 ha großen Grundstücks nicht herunter spielen, es entsteht nun einmal erheblicher Verkehr, der nicht wegdiskutiert werden kann. Der Verkehrsstau ist nicht nur an besonderen Tagen im Sommer, nein auch in den Wintermonaten vorhanden. Auch die vorgeschlagene Errichtung eines Kreisels im Bereich Dauenser Straße/Edo-Wiemken-Straße trägt nicht zur Verminderung des Verkehrs bei und dürfte das Problem nicht lösen. Der durch die Bebauung im Dorfkern zu erwartende zusätzliche Verkehr ist bei der heutigen Verkehrssituation nicht mehr zu verkraften.	Die gutachterlichen Aussagen haben die durch das Planvorhaben ausgelösten Verkehre sowohl in seiner Gesamtheit als auch bezogen auf die einzelnen Realisierungsabschnitte dargestellt und ergänzend für die bereits heute bestehenden Konflikte Lösungen vorgeschlagen aufgezeigt. Diese sind einer politischen Beratung zuzuführen. 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.
		Es wird seit vielen Jahren nur geredet, aber nicht gehandelt. Wie sollen Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nach Dangast kommen, wenn der Fahrzeugstau bis zur Mühle oder der Tankstelle in Dangastermoor reicht?	Das Thema einer grundsätzlichen Verkehrsminderung des Verkehrs im Ortskern ist bekannt und muss losgelöst von diesem Vorhaben auch im Zusammenhang mit den örtlichen Gewerbetreibenden, Gastronomiebetrieben, Dienstleistern u.a. gesehen werden. In diesem Zusammenhang sind alle damit verbundenen Themenbereiche zu behandeln. Eine besondere Problemlage hinsichtlich der angesprochenen Rettungsfahrten wird seitens der örtlichen Rettungskräfte nicht gesehen, was in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtverwaltung am 10.08.2015 festgestellt worden ist.
		Altlasten Es ist seit vielen Jahren bekannt, dass sich in der Böschung im westlichen Bereich Altlasten befinden, und zwar Fangstoffe der Papierfabrik Varel und wilde Müllablagerungen (Hausmüll u. ähnliches) verschiedener Bürger. Wo Müll ist, kommt Müll dazu, um welchen Müll es sich handelt ist nicht bekannt. Die Kurverwaltung hat erste Gutachten in Auftrag gegeben und auch bezahlt, obwohl sie dazu nicht befugt war.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die Altlastengutachten, die den Planunterlagen beigelegt sind, zurückgewiesen. Die Historie der Gutachten ist gewachsen und stellt mit Vorlage des letzten Abschlussgutachtens einen umfassenden Lageplan der nachgewiesenen Altlasten im Böschungsbereich dar. Wie bereits erläutert ist eine flächendeckende Erprobung unverhältnismäßig und im Hinblick auf die geplanten Nachnutzungen auch nicht zielführend. Maßgeblich ist die Einhaltung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Herr Onnen hat in einer kurzen Unterredung mit Vertretern der Bürgerinitiative Dangast ausgeführt, dass das seine Sache sei. Die von Herrn Dr Härig erstellten Unterlagen bezüglich der Altlasten sind im Übrigen keine Gutachten, sondern nur Stellungnahmen. Wir sind der Auffassung, dass die Altlasten aus dem Böschungsbereich entfernt werden müssen. Es ist in den Stellungnahmen des Herrn Dr. Häng nicht genau erkennbar, ob Giftstoffe in das Grundwasser gelangen können. Nachfolgende Kontrollen sind erforderlich. Es muss klar formuliert werden, wie eine Sanierung der Böschung erfolgen kann.	Ob die im allgemeinen Sprachgebrauch Gutachten genannten Altlastenerkundung ein Gutachten ist oder nicht, ist für die Beurteilung der Gefährdungslage sowie der daraus folgenden Handlungserfordernisse nicht maßgeblich. Diese wurde dargelegt und wird nun im weiteren Verfahren konkreten Maßnahmen zugeordnet.
		Unseres Erachtens hätte eine Untersuchung der Altlasten umfangreicher erfolgen müssen. Bohrungen im Altlastenbereich waren zu wenig, um genaue Ergebnisse zu erzielen.	Der Umfang der Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland als Aufsichtsbehörde festgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen der Behörde ebenfalls vor. Weitergehende Untersuchungen werden von dortiger Seite nicht gefordert.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Erstellung der Barrierefreiheit für die Bürger von Varel und die Bürger von Varel Anlage 2 Inklusion bewegt Startseite Themen Barrierefreiheit Was ist Barrierefreiheit? Was ist Barrierefreiheit? "Barrierefreiheit" bedeutet einen umfassenden Zugang und uneingeschränkte Nutzungschancen aller gestalteten Lebensbereiche. Barrierefreiheit ist keine Speziallösung für Menschen mit Behinderungen, aber für gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unverzichtbar. Am 1. Mai 2002 trat das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (BGG) in Kraft. Mit ihm wurde dem Benachteiligungsgebot ("Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden." Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 Grundgesetz) für Menschen mit Behinderungen Geltung verschafft. Kernstück des Behindertengleichstellungsgesetzes ist die Herstellung einer umfassenden Barrierefreiheit. Sie wird im § 4 des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen (BGG) beschrieben: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“ Im Einzelnen bedeutet das: Gestaltete Lebensbereiche Alles, was von Menschen gestaltet wird, sollte auf Barrierefreiheit ausgerichtet sein. So sollte es Menschen mit Behinderung nicht nur möglich sein, z.B. problemlos alle Gebäude und Wege zu benutzen, sondern z.B. auch Automaten, Handys oder Internetseiten. Nicht dazu gehören natürliche Lebensbereiche, z.B. ein Wald, ein Sandstrand, eine Felswand. Sobald der Mensch jedoch gestaltend eingreift, kann wieder für Barrierefreiheit gesorgt werden, z.B. in Form eines Waldweges, eines Bootssteiges oder einer Seilbahn. Zugänglich und nutzbar Eine Einrichtung muss nicht nur (z.B. stufenlos mit dem Rollstuhl) erreicht werden, sondern auch sinnvoll genutzt werden können (z.B. indem Informationen auch für sinnesbeeinträchtigte Menschen verfügbar sind). In der allgemein üblichen Weise Ist beispielsweise, der Vordereingang nicht für Menschen im Rollstuhl nutzbar und werden diese auf einen Hintereingang verwiesen, ist der Zugang nicht „in der allgemein üblichen Weise“ gewährleistet. Ohne besondere Erschwernis Zugang und Nutzung sollen für behinderte Menschen ohne komplizierte Vorkehrungen möglich sein, z.B. ohne langwierige vorherige Anmeldung oder Beantragung. Grundsätzlich ohne fremde Hilfe	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	<i>Anlage 3</i> Dangast, Wegfall vom 60% der Erholungsflächen.  Pink: Wegfall Kurparkflächen weg. VHB212a = 9.500 m² Grün: Wegfall Kurparkflächen weg. VHB214 = 7.600 m² Blau: Wegfall Kurparkflächen weg. VHB2121b..x = 32.300 m² Total Wegfall Kurparkflächen 49.400m² Detail: 	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung
Einwender Nr. 14

Gegen den Wegfall des Kurparkes wurden viele Einwendungen erhoben, die hier samt Abwägung beispielhaft dargestellt werden:
Verlust ist vertretbar*:

	9. Butler dient unser Garten als Rückzugsort, um dem Trubel in Dangast gerade in den Wochenenden zu entkommen. Die geplante Bebauung stellt 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 Kuckheimer Weg 2 liegt nicht in unmittelbarer Gemarkung zum Planungsbereich und ist daher nicht von möglicher Einsicht nach von Verschattung betroffen. Haus Kuckheimer Weg 5 wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass eine Vermeidung der Bebauungsvorhaben erzielt, die jedoch außerhalb der formalen Bebauungsgrenzen liegt.
	10. Der unangenehme Umstand zwischen dem Loch und der Straße „Auf der Gast“ ist die einzige noch unbebaute Fläche und ein Erholungs- und Rückzugsort für Entwässerung und Ferienpark. Außerdem handelt es sich hierbei um eine sowohl ausgewiesene Freizeitanlage (Ferienweg), die seit Jahrzehnten zugebaut werden soll. Durch die geplante Bebauung wird dieses Areal unwiderruflich zerstört und damit das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Der gesamte Ausblick des entsprechenden Grundstückes ist nicht noch weiter zu zerstören. Zudem erreicht die Begründung des B-Plans den Eindruck, dass der darüber hinaus noch in einem kleinen Gegenstand zu den Eingriffen der Dorfneugestaltung stehende Verlust dieses Areals keine Beschädigung ist.	Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abhängigkeit mit den politischen Gegebenheiten wurden die ursprünglichen Ziele der Dorfneugestaltung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben. Zur Erhaltungswert der Grünanlage ist vorhanden, der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Pkw-Anzahl im öffentlichen Bereich der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichzeitiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge einer städtebaulichen Planung nicht möglich. Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich die Stadt Varel mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Wie zum Einwurfsstand in den jeweiligen Planunterlagen dargestellt war, wird die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A vorhergesagte Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsprüfung angesehen, da die vorgesehenen Bauwerke mündlich des Gebäudefußes des Kurparkes angeordnet sind und somit keine erhebliche Unterbrechung der landschaftlich ausgerichteten Grundrisslinie erfolgt. Anders stellt sich die Situation bei Betrachtung des Gesamtbestandes im Rahmen der 23. FNP-Änderung dar. Hier wird dargestellt, dass der weitgehende Verlust der als Ortsbild gestimmten Freizeitanlage eine erhebliche Beeinträchtigung verursacht. Weitere hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung mit den vorzusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. Infolge der geringen Durchmischungswerte im Austauschbereich werden zwar kleine Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.

Gar nicht auf den Einwand eingegangen:

Stadt Varel			
23. Änderung Flächennutzungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A			
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Das Objekt Dauenser Straße 10A grenzt direkt an die vom Bebauungsplan 212a sowie die von der 23. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche an (hier: Weg „Am Alten Deich“). Hinsichtlich des Objektes Dauenser Straße 13 bis 15 muss bedacht werden, dass die vorliegende Planung zur einer Lärmminderung durch vermehrte Verkehrsmaßnahmen führen wird.	Im Ergebnis der tatsächlichen Betrachtung zum Gesamtvorhaben (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A und seitlich angrenzende Bebauungspläne) wurden im Vorhabenbezogenen Bereich keine 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 Verkehrsflächen ergeben. Das Vorhabenbezogenen mit den sich daraus ergebenden Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmgebietswerten I bis II zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Anwendungsbereiches des Flächennutzungsplans liegen in direkter Nähe zur Straße „Auf der Gast“ mit einer Überschreitung der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A, Deichhörn-Süd) werden keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. In der weiterführenden verbindlichen Bauplanung werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, die den jeweiligen Bauteilflächen zugeordnet und so gesichert. Das schalltechnische Gutachten hat unter Befolgung von organisatorischen Schutzmaßnahmen wie auch unter der Maßgabe von technischen Festsetzungen die Möglichkeit dieses baulichen Vorhabens als Lärmschutzmaßnahme zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A werden keine Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Die Objekte Dauenser Straße 13 und Dauenser Straße 15 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des in Rede stehenden Vorhabens, da es in diese Richtung keine An- bzw. Abfahrten geben wird, die durch das Vorhaben beeinflusst werden.
		Die Abwertung des Tourismus-Standardes Dangast im allgemeinen durch Vermeidung des bisher von allen Gästen geschätzten und derzeit auch noch von der Kurverwaltung bewerteten ursprünglichen Erscheinungsbildes wie auch den Wegfall des Kurparkes lässt negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadtverwaltung Varel wird in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung die Planung des Tourismusstandortes allgemein und Erweiterung des Angebotsspektrums erwogen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung
Einwender Nr. 14

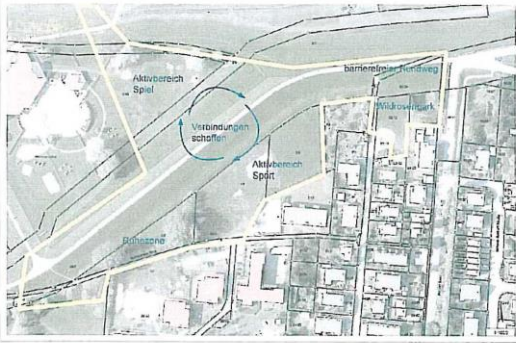
Wegfall Kurpark ist für die Planung „nicht relevant“:

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		1.) Wegfall der Anerkennung als Nordseebad und Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb Durch den Wegfall des Kurparks und die entfallenden Jod-Sole-Anwendungen verliert Dangast die Anerkennung als Nordseebad gem. KurortVO Keine „mit dem Vorhaben verbundenen“ oder „für“ negative Auswirkungen auf die touristische Vermarktung meiner Immobilien	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant Das Prädikat „Nordseebad“ bleibt Dangast erhalten, über den Prädikatsstatus kann nicht im Zuge dieser Bauleitplanung entschieden werden

Verlust vertretbar, Ausgleich durch „Seekurpark“:

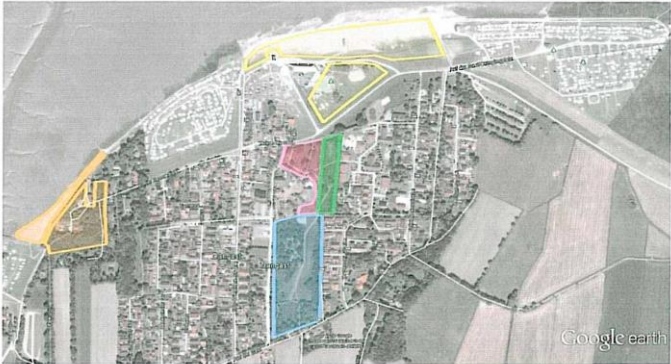
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		In der Hoffnung auf eine sach- und fachgerechte Entscheidung und mit dem WERTVERLUST vor Augen verbleibe ich.	
		Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die oben genannten Verwertungsgründe Die Zerstörung des „grünen Dorfkerns“ durch intensive, allein nach kommerziellen Aspekten ausgerichtete Bebauung mit NOCH mehr F&EVOs zerstört den Charakter des naturnahen Dorfes, welcher dem Ausschlag gab, dass ich im Jahre 2011 meinen Wohnsitz hierher verlegt habe Der Aufenthalt im Grünen, in unmittelbarer Küstennähe, wird dadurch quasi unnötig, Wege durch bebaute Straßenzüge gibt es hier in Dangast und auch anderswo bereits mehr als ausreichend.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Realisierung einer zentralen des Rotes 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 Halbbereich von Dangast spricht Familien eindeutig an 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 „Akkordflächen“ zu installieren, in denen vieler Bälle wie Beachfußball, Beachhandball und Beachvolleyball stattfinden sollen. Seitens der Kurverwaltung ist auch eine Verlegung des Kneippplatzes an einem Standort eines privaten Interessenten innerhalb des Dorfes Dangast geplant Weiterhin verfügt die Stadt Varel über ein landschaftlich sehr reizvolles und vielfältiges Umfeld, welches der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht

Insgesamt wird in der Abwägung 47 mal der Seekurpark als Ersatz genannt, obwohl zunächst in den Abwägungen (siehe Lübben, Wyneken) der Wegfall des Kurparks als „nicht relevant“ bzw. „vertretbar“ beschieden wurde. Insoweit hätte zum Zeitpunkt der Abwägungen der „Seekurpark“ bereits geplant und auf Machbarkeit untersucht sein müssen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Dem Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast wurde jedoch erst am 19. November 2015 das Planungskonzept „Seekurpark Dangast“ vorgestellt: Die neue Kurparkfläche I Maßnahmen  Der vorgestellte Park liegt vollständig in der Deichschutzzone bzw. im Deichvorland und ist dort nicht statthaft. Insbesondere sind Anpflanzungen nicht statthaft und natürlich keine „Bohlenwege über den Deich“, auch ein Sportpark darf in einer Deichschutzzone nicht errichtet werden. 	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Hierzu wurde eine Stellungnahme der unteren Deichbehörde eingeholt, die sich wie folgt äußerte: From: jochen.meier Sent: Monday, November 23, 2015 7:10 AM To: Wolfgang Witt Subject: AW: Seekurpark NWZ v. 23.11.2015  bislang wurde diese Angelegenheit weder mit mir noch mit dem II. Oldenburgischen Deichband (soweit ich weiß) besprochen. Die getroffene Aussage, dass weder der II. Oldenburgische Deichband noch der Landkreis keine grundsätzlichen Bedenken hegen ist falsch. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jochen Meier Landkreis Friesland Fachbereich Umwelt Postfach 12 44 26436 Jever Der Stadt Varel war also zum Zeitpunkt der Abwägung bekannt, dass diese Planung nicht umsetzbar ist. Gerade für die Thematik Deichschutzzone war die Stadt zu diesem Zeitpunkt sensibilisiert auf Grund der vielen diesbezüglich erhobenen Einwendungen. Hier wurde also der Wegfall des Kurparks mit einer reinen „Luftnummer“ abgewogen, zumal diese Planung keine Erholungsfläche neu schafft sondern lediglich einen vorhandene umbenennt und ggf. neu „dekoriert“. Dangast als Kur- bzw. Badeort („Nordseebad“) verfügt somit nicht mehr über hinreichende Infrastruktur an Erholungsflächen. Dies ist besonders prekär, weil im Rahmen des VHB212a (und der mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen VHBs 214, 212b etc) insgesamt 800 zusätzlichen Betten hinzukommen bei einer bisher vorhandenen Kapazität von 2500 Betten.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	Das Problem verdeutlicht diese Karte:  Die Gelb markierten Flächen sind die einzigen öffentlich nutzbaren Erholungsflächen im Eigentum der Stadt Varel. Die Orange gekennzeichneten Flächen sind im Privateigentum, die Nutzung ist derzeit geduldet. Die vormals genutzten Kurparkflächen (grün, blau, pink) entfallen ersatzlos. Weitere Flächen sind in Dangast nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Disposition, westlich des gelb markierten Strandbereiches ist der der städtische Campingplatz per Zaun gegen öffentliche Nutzung abgesperrt worden. Deiche dürfen nicht betreten werden, also auch nicht genutzt werden. Gleiches gilt für die landseitige 50m Deichschutzzone. Damit ist es faktisch unmöglich, für den weggefallenen Kurpark einen notwendigen Ersatz neu zu schaffen, um Erholungsflächen im bisherigen Umfang zur Verfügung zu stellen. Alle diese Fakten waren zum Zeitpunkt der Abwägung bekannt. Eine Berechnung der Flächen (durch Google Earth Pro) ergibt diese Lage:	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																																																
	Fortsetzung Einwender Nr. 14	<table><thead><tr><th>Erholungsflächen Dangast</th><th>Situation alt m2</th><th>Situation neu m2</th><th>Veränderung %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Fläche</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Strand (öffentlich)</td><td>31.000</td><td>31.000</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Quellbad Außenanlagen</td><td>15.000</td><td>15.000</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Bisheriger Kurpark</td><td>49.400</td><td>0</td><td>-100,0%</td></tr><tr><td>Summe öffentliche Erholungsflächen</td><td>95.400</td><td>46.000</td><td>-51,8%</td></tr><tr><td>Privat Strand Tapken (Nutzung geduldet)</td><td>6.100</td><td>6.100</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Privat Park Dangast /Tapken</td><td>16.700</td><td>16.700</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)</td><td>22.800</td><td>22.800</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Summe aller Erholungsflächen m2</td><td>213.600</td><td>114.800</td><td>-46,3%</td></tr><tr><td>Anzahl Betten in Dangast</td><td>2500</td><td>3300</td><td>32,0%</td></tr><tr><td>Anzahl Tagesgäste</td><td>4000</td><td>4000</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>Verfügbare gesamte Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE</td><td>85,44</td><td>34,79</td><td>-59,3%</td></tr><tr><td>Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE</td><td>38,16</td><td>13,94</td><td>-63,5%</td></tr><tr><td>Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE</td><td>32,86</td><td>15,73</td><td>-52,1%</td></tr><tr><td>Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE</td><td>14,68</td><td>6,30</td><td>-57,1%</td></tr></tbody></table> Zur überschlägigen konservativen Ermittlung der Anzahl von Tagesgästen wurde das im Rahmen des VHB 212 A erstellte Verkehrsgutachten verwendet. Dort wurden in der Edo Wiemkenstrasse (Hauptzufahrtsstrasse) an Wochenenden eine Anzahl von 9000-10.000 PKW /24h gemessen, in der Woche sind es im Mittel 7000. Bei einer Besetzung mit nur zwei Personen ergeben sich auch 7000 bzw. 9000 Besucher, da die Verkehrszahlen An- und Abfahrten beinhalten. Im wesentlichen werden sich die Bewegungen auf einen Zeitraum von 12 Stunden verteilen, nicht auf 24 Stunden (so auch die Messungen im Gutachten). Selbst wenn man nur davon ausgeht, dass sich Tagesgäste nur 6 Stunden in Dangast aufhalten, so kommt man auf eine Zahl von 3.500 bzw 4.500 Tagesgästen, die gleichzeitig anwesend sind. Die obige Berechnung geht vom Mittel von 4.000 Tagesgästen aus. Die verbleibenden Erholungsflächen sind für ein Nordseebad nicht hinreichend. Durch diese Planung sind je nach Sichtweise gut 60% der Erholungsflächen weggefallen, ohne dass ein Ersatz überhaupt möglich ist. In wie weit künftig die privaten Flächen weiter öffentlich genutzt werden können, ist fraglich. Vertragliche Vereinbarungen gibt es nicht. Eine „garantierte“ Erholungsfläche (und dies muß Basis der Abwägung sein) kann also nur eine in städtischer Verfügungsgewalt sein, und das sind bei der derzeitigen Planung <u>nur noch 6.3 m² je Erholungssuchendem</u>. Einem deutsche Schäferhund gesteht der Gesetzgeber 10m2 zu- bei einer Schulterhöhe von 65 cm. Einem Menschen wären also aus „Tierschutzgründen“ mindestens 25m2 zuzubilligen. Für ein Nordseebad ist das jedoch zu wenig.	Erholungsflächen Dangast	Situation alt m2	Situation neu m2	Veränderung %	Fläche				Strand (öffentlich)	31.000	31.000	0,0%	Quellbad Außenanlagen	15.000	15.000	0,0%	Bisheriger Kurpark	49.400	0	-100,0%	Summe öffentliche Erholungsflächen	95.400	46.000	-51,8%	Privat Strand Tapken (Nutzung geduldet)	6.100	6.100	0,0%	Privat Park Dangast /Tapken	16.700	16.700	0,0%	Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)	22.800	22.800	0,0%	Summe aller Erholungsflächen m2	213.600	114.800	-46,3%	Anzahl Betten in Dangast	2500	3300	32,0%	Anzahl Tagesgäste	4000	4000	0,0%	Verfügbare gesamte Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	85,44	34,79	-59,3%	Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	38,16	13,94	-63,5%	Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	32,86	15,73	-52,1%	Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	14,68	6,30	-57,1%	Selbstverständlich werden durch die vorliegende Planung bislang als Freiraum genutzte Bereiche für die Bebauung zur Verfügung gestellt; dadurch reduziert sich der Freiraum. In die Betrachtung der Erholungsqualität und der Freiräume in Dangast sollten aber immer auch die ausgedehnten Freiräume rund um Dangast eingestellt werden. Gerade für Besucher hat dieser Freiraum eine erhebliche Anziehungskraft. Eine Aufsummierung ohne diese Bereiche einzubeziehen wird der Situation nicht gerecht.
Erholungsflächen Dangast	Situation alt m2	Situation neu m2	Veränderung %																																																																
Fläche																																																																			
Strand (öffentlich)	31.000	31.000	0,0%																																																																
Quellbad Außenanlagen	15.000	15.000	0,0%																																																																
Bisheriger Kurpark	49.400	0	-100,0%																																																																
Summe öffentliche Erholungsflächen	95.400	46.000	-51,8%																																																																
Privat Strand Tapken (Nutzung geduldet)	6.100	6.100	0,0%																																																																
Privat Park Dangast /Tapken	16.700	16.700	0,0%																																																																
Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)	22.800	22.800	0,0%																																																																
Summe aller Erholungsflächen m2	213.600	114.800	-46,3%																																																																
Anzahl Betten in Dangast	2500	3300	32,0%																																																																
Anzahl Tagesgäste	4000	4000	0,0%																																																																
Verfügbare gesamte Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	85,44	34,79	-59,3%																																																																
Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	38,16	13,94	-63,5%																																																																
Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	32,86	15,73	-52,1%																																																																
Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	14,68	6,30	-57,1%																																																																



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender Nr. 15 16.08.2016	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. Der o.a. Bauleitplan verstößt gegen dieses Gebot ganz erheblich, weil er nicht einer sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit dient, so wie im BauGB gefordert. Des Weiteren lässt er die pflichtgemäßen Abwägungen von berechtigten Individualinteressen vermissen. Gegen das vorliegende Planungsvorhaben gibt es eine Reihe von ernsthaften Bedenken, und daher wird an dieser Stelle Einspruch gegen den o.a. Bauleitplan eingelegt!!!	Die Stadt Varel muss ihren Planungsauftrag gemäß § 1 BauGB erfüllen und alle Belange berücksichtigen, die für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sind. Abwägungsbeachtlich sind dabei alle öffentlichen Belange und Interessen, die einen bodenrechtlichen Bezug haben Gemäß der Kommentierung zum BauGB ist die Beachtlichkeit der privaten Belange grundsätzlich an einen städtebaulichen Bezug gebunden. Sie sind aus dem Grundeigentum heraus und seinen daraus resultierenden Nutzungsinteressen heraus begründet. Ergänzend ist der Drittschutz von Anwohnern eines Plangebietes gegenüber <u>planbedingten Beeinträchtigungen</u> von Belang, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind (BVerwG 21.03.2002 – 4 CN 14.00). Auch Auswirkungen einer neuen Bebauung auf den Verkehrswert von Grundstücken in der Nachbarschaft stellen keinen Abwägungsbelang dar; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (BVerwG 9.2.1995 – 4 NB 17.94). Die mit der <u>Gesamtplanung</u> verbundenen Veränderungen und zu erwartenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der veränderten Verkehrs- und Immissionsbelastung wurden gutachterlich ermittelt und bewertet und in den Begründungstexten dargelegt. Die benachbarten Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Nutzungsbedingungen nicht verändert. Somit sieht die Stadt Varel ihren Auftrag einer sach- und fachgerechten Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches als erfüllt an.
		1. Die Planungen verletzen schützenswerte Interessen!!! Ich bin Eigentümerin und Betreiber eines Gästehauses unter der o.a. Adresse. Die ausgelegte Bauleitplanung führt zu einer enormen Beeinträchtigung meiner schutzwürdigen Interessen, weil sich infolge der geplanten Baumaßnahmen meine Vermietungsmöglichkeiten sehr verschlechtern und mir dadurch die wirtschaftliche Grundlage zum Betrieb des Gästehauses entzogen wird.	Generell schützt eine Bauleitplanung nicht davor, dass konkurrierende Betriebe in der Nachbarschaft entstehen können. Gemäß den Hinweisen der Industrie- und Handelskammer obliegt es jedem privaten Vermieter seine Bestandswohnungen und Häuser für eine dauerhaft gesicherte Wirtschaftlichkeit den sich ändernden Ansprüchen an Ferienwohnraum anzupassen. Die anerkannten Klassifizierungsverfahren des Deutschen Tourismusverbandes und des DEHOGA sowie weiteren geeigneten Initiativen bieten hierfür geeignete Orientierungshilfen. In einer Marktwirtschaft obliegt es jedem Eigentümer von Ferienwohnungen diese den Standards der Nachfrage anzupassen und somit den sich verändernden Ansprüchen gerecht zu werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 15	2. Zusagen werden nicht eingehalten!!! Die aktuelle Planung widerspricht weiterhin den oftmals vorgetragenen Grundgedanken der Dorferneuerung. Des Weiteren hält sich die Stadt nicht an ihre einstige Zusage, dass parallel zur Entwicklung des Bauleitverfahrens ein Leitbild für Dangast von der FH Wilhelmshaven erarbeitet wird.	Wie bereits mehrfach erläutert handelt es sich bei der Dorferneuerungsplanung um ein informelles Konzept, welches einer Selbstbindung durch die Gemeinde unterliegt. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an, nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf mit 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 und nicht zu überaltern. Dieses Leitbild liegt der Bauleitplanung zugrunde. Der Rat der Stadt Varel hat zugunsten einer touristischen Entwicklung des Ortes Dangast die Beschlüsse zur ehemaligen Kuranlage und zur Sandkuhle aus dem Dorferneuerungsplan revidiert.
		3. Bedenken gegen Lage und Sinn des Bauprojekts !!!! Die geplante Bebauung zerstört einen von meinen Gästen sehr beliebten Wanderweg und damit ein zentrales Erholungsgebiet des Ortes. Die geplante Zerstörung des seit 1977 ausgewiesenen Wanderweges, seine Be- und Umbauung mit weiteren Wohneinheiten in unzumutbarer Zahl, die dreigeschossige Bauweise, die mit Lärm und Staubbelastung verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung ist Zersiedlung mit zudem fehlender Anbindung an den Charakter des Ortes, die sich von Anfang an verbietet. Die Beeinträchtigungen und Trenneffekte aus einer Zersiedlung wirken für den Ort zerstörerisch und für die Anrainer existenzbedrohlich.	Der hier möglicherweise angesprochene Terrainkurweg die „grüne Mitte“ bleibt und ist nach wie vor uneingeschränkt gemäß der formulierten Zielsetzung nutzbar. Alle öffentlich zugänglichen Bereiche, hierzu gehören auch die im Plangebiet, bleiben weiterhin öffentlich zugänglich mit der Maßgabe einer Barrierefreiheit. Das Konzept der Terrainkurwege basiert auf einem kurmäßig dosierten Gehen auf ausgesuchten und separat gekennzeichneten Wegen in verschiedenen Klimareizzone. In Dangast sind fünf verschiedene Wege ausgeschildert, auf denen in abgestufter Weise die Belastungs- und Leistungsfähigkeit für Herz, Lunge und den Bewegungsapparat trainiert werden können. In natürlicher Umgebung können somit unter verschiedenen Klimareize, Windeinflüssen und Gehgeschwindigkeiten Trainingseinheiten absolviert werden. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen städtebaulichen Veränderungen wurden dargelegt. Die ergänzenden Fachgutachten haben die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen und Beeinträchtigungen ermittelt und hinsichtlich ihrer Relevanz für die Bauleitplanung bewertet.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 15	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 eines wertvollen Wanderweges • Verkehrs-, Lärm- und Staubbelästigung • Zerstörung des bisher von Familien mit Kindern sowie Rollstuhl- und Rollatorfahrern genutzten Weges	Die nebenstehenden „Kernprobleme“ wurden als einzelne Belange in den Begründungstexten aufgeführt und fachlich abgearbeitet. Mit dem Vorhaben sind Veränderungen im der Siedlungsstruktur des Ortes Dangast verbunden, die zu erwartenden Auswirkungen wurden dargelegt. Im Zuge der Abwägung wurden die einzelnen Belange gewertet und gewichtet. Aus fachgutachterlicher Sicht werden durch diese Bauleitplanung keine unlösbaren Konfliktlagen ausgelöst. Die nebenstehenden Aussagen zum Weg sind nicht korrekt. Die Lagepläne des Vorhabens sehen einen um wenige Meter nach Süden verlegten bzw. gewundenen Weg „Am Alten Deich“ vor, der aber keine veränderten Höhenbeziehungen erhält.
		• Zuwachs mit in der Regel von 2 Autos je Wohneinheit • damit einhergehende erhöhte Verkehrsbelastung • Einbuße von Parkplätzen, infolge weitere Blockaden von Privatparkplätzen • Architektonische Tristesse und massive und zu dichte Bebauung • Verlust der seewärts ausgerichteten Frischluft-Schneise • Verlust der für den Tourismus so notwendigen Veranstaltungen, wie Mittelaltermarkt u.a.	Die Aussagen in der Verkehrsuntersuchung zu einer zu erwartenden Verkehrsbelastung werden mit tatsächlich gemessenen Verkehrsdaten durchgeführt. Die Annahme einer Zunahme von 2 Autos pro Wohneinheit geht insofern fehl, als dass es sich um 80 % Ferienwohneinheiten handelt, die nicht diese Menge an Kfz-Werten erwarten lassen. Die Stellplatzannahmen werden gemäß einem Stellplatzschlüssel der Stadt Varel vorgehalten. 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 flächengleicher Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich. Veranstaltungen können auch weiterhin in Dangast stattfinden, die gilt z.B. auch für den genannten Mittelaltermarkt, der an einen alternativen Standort am Strand von Dangast verlegt und im August 2016 mit großem Erfolg dort abgehalten wurde.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 15	Die vorliegende Bauleitplanung bürdet den Anliegern sowie dem Ort nur Probleme und Nachteile auf. Die Planung offenbart eindeutig, dass bei ihrer Aufstellung die öffentlichen sowie die privaten Belange eines Investors gegeneinander und miteinander fehlerhaft abgewogen werden/wurden und damit gegen § 1 Abs.7 BauGB verstoßen wird. Der Vorwurf wird erhoben, dass der vorliegende Bauleitplan nicht den im BauGB eingeforderten sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen entspricht und nicht dem Wohle der Allgemeinheit dient, dagegen allein und in hohem Maß die wirtschaftlichen Interessen des Investors bedient	Der Hinweis wird unter Verweis auf die getroffenen Argumente zurückgewiesen. Die Stadt Varel muss ihren Planungsauftrag gemäß § 1 BauGB erfüllen und alle Belange berücksichtigen, die für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sind. Abwägungsbeachtlich sind dabei alle öffentlichen Belange und Interessen, die einen bodenrechtlichen Bezug haben Gemäß der Kommentierung zum BauGB ist die Beachtlichkeit der privaten Belange grundsätzlich an einen städtebaulichen Bezug gebunden. Sie sind aus dem Grundeigentum heraus und seinen daraus resultierenden Nutzungsinteressen heraus begründet. Ergänzend ist der Drittschutz von Anwohnern eines Plangebietes gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen von Belang, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind (BVerwG 21.03.2002 – 4 CN 14.00). Die mit der Gesamtplanung verbundenen Veränderungen und zu erwartenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der veränderten Verkehrs- und Immissionsbelastung sowie der veränderten Nutzungsbedingungen der Grundstücksflächen wurden gutachterlich ermittelt und bewertet und in den Begründungstexten dargelegt. Somit sieht die Stadt Varel ihren Auftrag einer sach- und fachgerechten Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches als erfüllt an.
		Das Ausmaß der Zerstörungen, die resultierende Belastungen, die Missachtung aller Ökobelange sowie die Verletzung wirtschaftlicher Belange von Bürgern sind schwerwiegend, und deswegen ist der B-Plan abzulehnen.	Der Hinweis wird unter Verweis auf die bereits aufgeführten Argumentationen zurückgewiesen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Einwender Nr. 16 18.08.2016	Es widerstrebt mir zutiefst, mich in Form dieses Einspruchs erneut mit den Bauplanungen rund um den ehemaligen Dangaster Kurpark auseinandersetzen zu müssen. Meine Gegnerschaft hat sich angesichts der bereit in die Tat umgesetzten Planungen noch verstärkt, die Argumente sind größtenteils geblieben. Meine Argumente bezogen sich schon bei meinem Einspruch gegen den Bebauungsplan 212 A auf das gesamte Plangebiet. Die Stückelung in Planteile A, B, etc. habe ich nicht zu verantworten. Was sich in Dangast seit Baubeginn inzwischen manifestiert, lässt für die Zukunft des Dorfes Schlimmstes befürchten. Es bleibt die Hoffnung auf das Verdikt der Gerichte und auf das Wählervotum bei der Kommunalwahl, mit dem der Wähler sein Urteil über die Dangast betreffenden Ratsentscheidungen fällen sollte.	Die nebenstehenden Aussagen werden dem Rat der Stadt Varel vorgelegt damit die Meinung des Einwenders in die Entscheidungsfindung des Rates einfließen kann.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Die Möglichkeit, als Bürger gegen Bebauungspläne einen Einspruch zu erheben, hat sich mir bislang als per Gesetz vorgeschriebener Formalismus erwiesen, dessen Formulierung mir ggf. das spätere Beschreiten des Rechtsweges ermöglicht. Juristische Schritte wiederum scheitern dann im Regelfall an den finanziellen Hürden, denen sich der Bürger als Kläger durch die Kosten für das juristische Verfahren gegenübersteht. So können die Verantwortlichen der Kommune nach Gutdünken schalten und walten. Ungeachtet dieser vernichtenden Abwägungsbilanz werde ich Ihnen dennoch in unerschütterlichem Demokratieoptimismus erneut meine Ablehnungsgründe vortragen.	Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches als öffentliches Verfahren mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Stadt Varel muss ihren Planungsauftrag gemäß § 1 BauGB erfüllen und alle Belange berücksichtigen, die für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sind. Abwägungsbeachtlich sind dabei alle öffentlichen Belange und Interessen, die einen bodenrechtlichen Bezug haben Gemäß der Kommentierung zum BauGB ist die Beachtlichkeit der privaten Belange grundsätzlich an einen städtebaulichen Bezug gebunden. Sie sind aus dem Grundeigentum heraus und seinen daraus resultierenden Nutzungsinteressen heraus begründet. Ergänzend ist der Drittschutz von Anwohnern eines Plangebietes gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen von Belang, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind (BVerwG 21.03.2002 – 4 CN 14.00). Die mit der Gesamtplanung verbundenen Veränderungen und zu erwartenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der veränderten Verkehrs- und Immissionsbelastung sowie der veränderten Nutzungsbedingungen der Grundstücksflächen wurden gutachterlich ermittelt und bewertet und in den Begründungstexten dargelegt. Somit sieht die Stadt Varel ihren Auftrag einer sach- und fachgerechten Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches als erfüllt an. Die alleinige Eingabe eines Widerspruchs führt nicht automatisch zu einer Berücksichtigung der vorgebrachten Ablehnungsgründe. Die inhaltliche Prüfung vorausgesetzt werden diese Belange der Abwägung zugeführt und ebenfalls im Ergebnis öffentlich dargelegt.
		Die Wurzeln meines Widerstandes gegen die von Ihnen in die Wege geleiteten Umwälzungen in Dangast liegen in meiner grundsätzlichen Ablehnung dieser Pläne. Diese Ablehnung habe ich im Laufe der vergangenen 4 1/2 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 nebenstehenden Aussagen werden dem Rat der Stadt Varel zur Kenntnisnahme vorgelegt, damit sie in die Entscheidung über den Bebauungsplan einfließen können.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Das abgelehnte Bürgerbegehren erscheint mir dabei nach wie vor als grundlegender Sündenfall, der umso schwerer wiegt, als im Rahmen des momentanen Wahlkampfes alle zur Wiederwahl anstehenden Amtsinhaber Bürgernähe und Bürgerbeteiligung beschwören, obwohl sie in der zu Ende gehenden Legislaturperiode diese Grundprinzipien massiv mit Füßen getreten haben. Der Abschluss des Kaufvertrages mit dem Investor über die Veräußerung des Dangaster Kurparks und der Kuranlage Deichhörn unmittelbar vor dem Verwaltungsgerichtstermin um Ostern 2014 stellt in der Retrospektive einen Hinterhalt für die Bürgerbedenken und deren Einbeziehung in den kommunalen Entscheidungsprozess dar. Das BauGB verlangt 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 Beachtung dieser übergeordneten Ziele Hohn! Wenn im Planentwurf die Versiegelung der Grundfläche des Parks im Sinne des Baugesetzes auf 45% begrenzt wird, so erscheint diese Versiegelung im gesamtstädtischen Kontext betrachtet als absolut fatal. Ich erinnere hier erneut an Prof. Schmoll (Fachhochschule WHV), der Dangast seinerzeit bereits als baulich vollkommen überstrapaziertes Gemeinwesen bewertete. Prof. Schmoll sollte doch das ganze Projekt aus fachlicher Sicht begleiten!? Seine Expertise fand jedoch in der Folge nirgendwo erneute Erwähnung!	
		Entgegen der Ansicht der Planer lassen sich massive Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (§ 1 a Abs. 3 BauGB) im vorliegenden Fall nicht vermeiden.	In den Planunterlagen ist bereits dargelegt, dass die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten südlich der Wegeverbindung am Alten Deich und der damit einhergehende abschnittsweise Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes darstellen. Lediglich für die bereits bebauten bzw. durch KFZ-Stellplätze geprägten Teilabschnitte werden planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert. Die Einwendung gibt die Aussagen der Planbegründung incl. Umweltbericht somit nicht zutreffend wieder.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Die Dorferneuerung hatte positive Veränderungen im Sinne dieses Paragraphen vorgesehen. Die dort erarbeiteten Pläne wurden mir erst durch meine Beschäftigung mit der Materie im Rahmen der Dangaster BI bewusst. Hier waren Schritte im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten Dangasts erarbeitet worden, für die sogar beachtlicher Subventionsanspruch bestanden hätte, die dann aber törichterweise ad acta gelegt wurden. Dabei waren sie dazu angetan, Ortsbild und Erholungswert Dangasts ausdrücklich im Sinne eines nachhaltigen Tourismus (touristische Zielvorgabe auch des Koalitionsvertrages der Landesregierung) zu beflügeln.	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.
		Bei der lediglich auf den Ort Dangast 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 Nationalpark Wattenmeer und seinem Hinterland.	Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer sowie des EU-Vogelschutzgebietes Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sind in den Planunterlagen hinlänglich thematisiert. Eine Unverträglichkeit ist nicht gegeben. Weitere FFH-Gebiete sind im Einwirkungsbereich der Planung nicht vorhanden.
		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 keinsten Weise gerecht. Lebensräume der Nationalpark-nahen Natur gilt es zu vernetzen (wie durch die Dorferneuerung vorgesehen) statt sie zu zerschneiden! Hier denke ich nur an die Waldfläche um den Klostermann'schen Hof und die des alten Kurhauses. Diesem Vernetzungsziel war schon die Bebauung an der Edo-Wiemken-Str. abträglich, der Sie ebenfalls Ihre Zustimmung gaben.	Der Einwender legt auch nicht konkret dar, welche Wechselwirkungen er bei Umsetzung der Planung befürchtet. Seitens der Naturschutzbehörde wurden im Verfahren keine Bedenken hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit geäußert. Der Stadt Varel sind somit keine Anhaltspunkte für eine ungenügende Berücksichtigung von FFH-Gebieten ersichtlich.
		Schlimm genug, dass hier im unmittelbaren Umfeld eines Kurortes Agrarflächen mit Glyphosat-haltigen Herbiziden zwecks Maisanbaus behandelt werden! Diese Maisanbauflächen bleiben neben dem kleinen Strand die einzigen innerörtlichen Freiflächen, die den Bewohnern und Gästen zur Befriedigung ihres Erholungs- und Ruhebedürfnisses künftig zur Verfügung stünden. Welch beängstigende 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. Darüber hinaus befindet sich rund um Dangast ein ausgedehnter, offener Landschafts- und Freiraum.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Der vorherige Flächennutzungsplan machte aus einer ehemaligen Müllkippe einen Kurpark mit beachtlichem Naturpotential. Die wünschenswerte Beseitigung der toxischen Altlasten würde die Weiterentwicklung dieses Potentials zeitweilig unterbrechen, sie jedoch im Gegensatz zu den Bauplänen nicht endgültig begraben.	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.
		Die Vielfalt an Flora und Fauna, etliche Arten äußerst selten und teils schon in ihrem Bestand bedroht, erhielte die Chance zur Regeneration in einem sanierten Umfeld. Das Damoklesschwert des vergrabenen Giftcocktails mit seiner unberechenbaren ökologischen Bedrohung schwebte nicht mehr über dem kleinen Naturparadies. 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 ureigenen Interessen unserer Kommune und hat das Vertrauen nicht verdient, das die Bürger in ihn setzen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel hat jedoch im Rahmen der 23. FNP-Änderung andere Entwicklungsziele für die Fläche formuliert.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	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. Schließlich gilt es, die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sowie die Vielfalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft zu „sichern. 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.“ Dass die vorliegende Planung diese übergeordneten Bestrebungen konterkariert, ist nicht zu widerlegen.	Einen Verstoß gegen die Vorschriften des BNatSchG sieht die Stadt Varel nicht gegeben. Die Belange von Natur und Landschaft werden ordnungsgemäß in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange eingestellt. 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 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 Erfassungen zum aktuellen Zustand des Plangebietes wurden entsprechend gängigen Standards durchgeführt und sind hinreichend belastbar. Der Zeitpunkt der Biotoptypen-Kartierung im Juli lag dabei innerhalb der Vegetationsperiode und auch innerhalb der Blütezeit der Pflanzenart aus Anhang IV der FFH-Richtlinie Schwimmendes Froschkraut (<i>Luronium natans</i>).
		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.	Die in den Planunterlagen dargelegten Erfordernisse zur Berücksichtigung der diesbezüglichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden zutreffend wiedergegeben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	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? Auch das darüber hinaus festgestellte Artenspektrum besteht angeblich ausschließlich aus 'siedlungstoleranten' Arten	Grundsätzlich ist die Möglichkeit gegeben, eine artenschutzrechtlich relevante Störung der Waldohreule bei Bedarf durch bauzeitliche Regelungen zu vermeiden. Somit bestehen keine grundsätzlichen dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Realisierung der Planung. Dies ist bereits in den Planunterlagen dargelegt. In wieweit dies tatsächlich erforderlich ist und welche Maßnahmen hierzu konkret vorzusehen sind, kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans abschließend geregelt werden und liegt auch nicht im Abwägungsermessen der Stadt Varel. Hier ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig. Weiterhin ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Waldohreule zwar als lärmempfindlich gilt und in der Grundlagenarbeit von Garniel, A. & U. Mierwald (Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr – Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna. Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB, 30. April 2010) den Arten mit mittlerer Lärmempfindlichkeit zugeordnet ist; allerdings ist dort näher ausgeführt, dass bei Eulenvögeln insbesondere die lärmbedingte Beeinträchtigung der Partnerfindung eine Rolle spielt, nämlich wenn Balzrufe durch Lärm überlagert werden. Dies ist allerdings nur bei Dauerschallpegeln tatsächlich gegeben. Die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Lärmemissionen sind aller Voraussicht nach intermittierend und zudem auf den Tageszeitraum begrenzt, so dass lärmbedingt keine gravierenden Beeinträchtigungen der Partnerfindung zu erwarten sind. Darüber hinaus kann unter Berücksichtigung der geltenden Normen mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass Belastungen durch Abgase und Stäube bauzeitlich lediglich in geringem Umfang auftreten werden. Da die Waldohreule sehr große Aktionsräume aufweist, wird lediglich ein geringer Flächenanteil durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt. Mit dem zunächst noch verbleibenden südlichen Abschnitt der Sandkuhle wie auch der umliegenden freien Landschaft stehen dem Brutpaar hinreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, so dass keine erhebliche Störung im artenschutzrechtlichen Sinne zu erwarten ist.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 16		Dass das festgestellte Spektrum der Brutvögel ausschließlich aus siedlungstoleranten Arten besteht, trifft tatsächlich zu. Dies ist nicht allein aus dem Umstand zu erkennen, dass das Plangebiet bereits aktuell eng mit bebauten Siedlungsflächen verzahnt ist und einer intensiven Nutzung als Parkanlage unterliegt. Es kann beispielsweise auch den Angaben der aktuellen Roten Liste Niedersachsens und Bremens (Stand 2015) zu den Hauptlebensraumtypen der Arten entnommen werden. Von den im Gebiet festgestellten Arten haben bis auf zwei Arten sämtliche ihren <u>Hauptlebensraum</u> in Siedlungen. Lediglich für Eichelhäher und Dompfaff sind Siedlungen nicht als Hauptlebensraum angegeben – beide Arten kommen jedoch regelmäßig auch in Siedlungen vor und zählen gemäß Garniel & Mierwald (s.o.) zu den Arten ohne Lärmempfindlichkeit.
		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. Immerhin wurde die Ausweisung von Ausgleichsflächen gefordert. Informationen über deren örtliche Lage und Beschaffenheit, sowie den Kostenrahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verlautete bislang nichts. Die Forderung nach einer unbedingt wünschenswerten Ortsnähe der Ausgleichsflächen dürfte jedoch nur schwer zu erfüllen sein.	Dass durch die Flächeninanspruchnahme der künftigen Bebauung Lebensraumverluste entstehen, ist in den Planunterlagen bereits berücksichtigt. Dies ist jedoch ein anderer Wirkfaktor als die Störung, die zusätzlich zu den direkten Lebensraumverlusten zu thematisieren war. Angaben zu Lage und Beschaffenheit der vorgesehenen Ausgleichsflächen waren zum Entwurfsstand in den Unterlagen bereits enthalten. Der Kostenrahmen ist hingegen zur Beurteilung der fachlichen Eignung nicht relevant, so dass Angaben hierzu weder in den Planunterlagen dargelegt noch erforderlich sind. Die Eingriffskompensation erfolgt teilweise durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und unmittelbar umliegend, so dass hier ein sehr enger räumlicher Zusammenhang mit den betroffenen Werten und Funktionen gegeben ist. Die übrigen Ausgleichsflächen weisen hingegen deutliche Entfernungen zum Plangebiet auf. Dies wird seitens der Stadt Varel in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt und stellt die Eignung der Kompensation nicht grundsätzlich in Frage.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Die Störung durch die eigentliche Bautätigkeit, sowie später durch die fertigen Bauten selbst im Bereich der Sandkuhle würde die Überlebenschancen 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.	Die Auswirkungen der Planung auf die örtlichen Amphibienvorkommen sind in der Umweltprüfung bereits berücksichtigt und sind in den Planunterlagen dargelegt. Demnach kommt es durch den Verlust wichtiger Landlebensräume, insbesondere der flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes zu erheblichen Beeinträchtigungen der festgestellten Amphibienarten. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass es während der Bauzeit (Baufeldfreimachung, Erdbaumaßnahmen) zu direkten Schädigungen von Amphibien kommen kann. Um die bauzeitlichen Beeinträchtigungen zu minimieren, sollen die Gehölze während der Wintermonate gefällt, die Stubben jedoch erst im Frühjahr gerodet werden, wenn die Amphibien in das Laichgewässer abgewandert sind. Die Lebensraumverluste werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen funktional aufgegriffen.
		Ein Naturexperte beschrieb einen Umkreis von 1,5 km um ein Laichgewässer als Habitat der dort laichenden Kröten. Während der Laichperioden 2014 und 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 verbietet sich! Eine Bebauung des Teichumfeldes stellte eine unzulässige Standortschädigung dar.	Das Laichgewässer in der Sandkuhle ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht direkt betroffen. Allerdings werden in Teilen wichtige Landlebensräume überplant, insbesondere die flächigen Gehölzbestände randlich des Minigolfplatzes. Im Umfeld bleiben jedoch weitere Landlebensräume erhalten. Bei einer künftigen Bebauung im südlichen Abschnitt der Sandkuhle wird im Zuge des dortigen Bebauungsplan-Verfahrens eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Schutzanforderungen der lokalen Amphibienpopulation notwendig werden. Bereits im Rahmen der 23. FNP-Änderung ist jedoch – auch in Kenntnis der Amphibienvorkommen – eine städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet beschlossen worden, die eine bauliche Nutzung der Sandkuhle vorsieht. Eine Unzulässigkeit dieser Planung ist aus den Amphibienvorkommen nicht abzuleiten, vielmehr lässt sich diese Beeinträchtigung auf Grundlage einer Abwägungsentscheidung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung der Eingriffsregelung zuführen. Hier ist eine Konfliktlösung nach den gesetzlichen Bestimmungen durch Eingriffsminderung und -kompensation möglich und seitens der Stadt Varel vorgesehen. Für den mit dem vB-Plan Nr. 212 B überplanten Teilabschnitt werden die Anforderungen zur Konfliktlösung durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Kompensationsmaßnahmen konkret abgegolten.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Doch selbst wenn sich die Bestandsaufnahme der Arten im Plangebiet des Umweltberichtes als unvollständig oder unzureichend erweisen sollte, bin ich nach wie vor der festen Überzeugung, dass nicht das Vorhandensein einer seltenen Art allein die Schutzwürdigkeit des Planungsareals begründet, sondern die Mannigfaltigkeit und das Zusammenspiel der vorhandenen Naturstrukturen, die äußerst sensibel auf Eingriffe und Störungen jedweder Art reagieren und die wegen ihrer Verletzlichkeit unser aller Schutz und Pflege bedürfen. Menschliche Eingriffe in die eingespielten Interaktionen lassen sich in ihren Folgen niemals verlässlich abschätzen und sind daher vorzugsweise auch im Falle des ehemaligen Dangaster Kurparks zu unterlassen.	Konkrete Hinweise auf eine Unvollständigkeit oder Unzulänglichkeit der vorliegenden Bestandsaufnahmen liegen der Stadt Varel nicht vor und sind aus der Eingabe auch nicht erkennbar. Es trifft zu, dass sich die Bedeutung des Areals nicht aus dem Vorhandensein einer seltenen Art ableitet, sondern dass hierfür eine übergreifende Betrachtung des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Ortsbildes maßgeblich ist. Dem trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem zum einen umfangreiche Bestandserhebungen durchgeführt wurden und zum anderen sowohl der aktuelle Zustand als auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung für sämtliche Umweltschutzgüter und unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen geprüft und dargelegt wurden. Bei der Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind verbleibende Prognoseunsicherheiten unvermeidbar. Anhand von Analogieschlüssen lassen sich die Umweltauswirkungen jedoch nach Stand der Technik hinreichend genau darstellen, um die Planungswirkungen angemessen in der Abwägung berücksichtigen zu können. Darüber hinaus sieht die Stadt Varel Maßnahmen zur Überwachung der von der Planung verursachten Umweltauswirkungen vor, um entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 4 c Baugesetzbuch insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
		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 Kapels verdient hätte. Dem Investor wurde die für unser Gemeinwesen so wertvolle und eigentlich unverzichtbare Kuranlage 'Deichhörn' einfach geschenkt (plus Abrisskosten!!!). Meinen diesbezüglichen Protest erhalte ich uneingeschränkt aufrecht.	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
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Welch schlechten Tausch die Stadt mit der Aufgabe der Kuranlage 'Deichhörn' gegen den Neubau am Wasser getätigt hat, erkennt man auch daran, dass die dadurch bedingte Aufgabe der Sole-Heilquellennutzung den Verlust des teuer erstandenen Prädikates „Kurort mit Heilquellenkurbetrieb“ nach sich zog. Spät erst scheint erkannt worden zu sein, dass diese fatale, qualitative Herabstufung bald eine weitere nach sich ziehen könnte, wenn nämlich Dangast nicht mehr den Nachweis eines Kurparks führen kann.	Es kann nicht im bauleitplanerischen Verfahren entschieden werden, welche und vor allem ob sich ergänzende 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.
		Wie anders ließe sich die krampfhaft Konzeption eines sog. 'Seekurparks' erklären, der auf heiklem Terrain und ohne Abstimmung mit der Deichbehörde einen improvisierten Ersatz schaffen soll, wobei dieser schon im Ansatz auf tönernen Füßen steht. Sollte dieses Ersatzkonstrukt scheitern, was nicht nur angesichts der prekären Deichsicherheitsaspekte keinesfalls ausgeschlossen ist, verlöre Dangast womöglich noch den letzten Rest einer kurtauglichen Qualifikation und damit womöglich die formale Voraussetzung für die Berechtigung, eine Kurtaxe zu erheben. Sollte dieser Fall eintreten, werde ich aus meiner Schadenfreude darüber kein Hehl machen, auch wenn ich als Steuerzahler dennoch als Verlierer dastünde.	Der geplante Seekurpark besitzt aufgrund seiner Lage im Deichschutz- und -Vorlandgelände ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich sehr gut in die Gesamtkonzeption des Nordseebades Dangast einfügt. Sobald eine abschließende politische Beratung zu diesem Konzept für einen Seekurpark vorliegt, wird ein deichrechtlicher Ausnahmeantrag seitens der Kurverwaltung hierzu gestellt. Die spätere Nutzung des Seekurparks ist nach derzeitigem Sachstand mit den Zielen der Deichsicherheit und des Deichschutzes vereinbar, da es sich um keine dauerhaft baulichen bzw. hochbaulichen Anlagen handeln wird und die Belange der Deichverteidigung nicht beeinträchtigt werden.
		Meine Zweifel an der sachgerechten Bewertung der Immobilie „Deichhörn“ durch den Gutachterausschuss bewegen mich immer noch. Vielleicht erfolgt ja jetzt entgegen jeglicher ökologischer Vernunft doch noch der Totalabriss durch den Investor.	Die Eingabe wird ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Belang.
		Bleibt die Frage, welchen Mehrwert, welchen touristischen Gewinn die Stadt aus dem Verkauf der Anlage wirklich gezogen hat, welche neuen, zusätzlichen Tourismusfunktionen das Weltnaturerbeportal bietet, die in Deichhörn nicht effizienter hätten verwirklicht werden können?	Die Eingabe zum Weltnaturerbeportal wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Belang.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Varel, die Stadt zwischen Wald und Meer, hat dem Besucher und ihren Bürgern vergleichsweise wenig Erbauliches zu bieten. 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 hat. Durch ihn führt derzeit noch ein bedeutender Teil des ohnehin nur lächerlich kurzen Netzes an ungepflasterten öffentlichen Spazier- und Wanderwegen, auf denen man sich unbeeinträchtigt vom Straßenverkehr als Wanderer, bzw. Spaziergänger bewegen kann. Die Umgestaltung und sogar Verlegung dieser Wege und deren teilweise Nutzung als Zuwegung zu den zu errichtenden Gebäuden beraubt den ruhesuchenden Dangastbesucher einiger seiner letzten Refugien.	In der Begründung zum Bebauungsplan VHB 212 B sind die zukünftigen Wegebeziehungen sowie die Nutzungsoptionen dargelegt, sh. S. 15. Die Wegeverbindungen (F+R) sind mit einer Breite von 3,50 m bzw. 4,0 m sehr komfortabel ausgestaltet und ermöglichen eine konfliktfreie Begegnung zwischen Radfahrern und Fußgängern, regelkonformes Verhalten vorausgesetzt. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben werden die späteren Nutzungsoptionen verbindlich festgeschrieben, so dass eine durchgängig öffentliche Nutzung sowohl planungsrechtlich als auch auf Umsetzungsebene abgesichert sein wird. Das Eigentum an den öffentlichen Wegeflächen wird auch in Zukunft die Stadt Varel halten.
		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 gleichgültig oder zumindest nicht bewusst. Gleichzeitig werden diese bislang noch rudimentär vorhandenen 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 Künstler(-)dorf 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. Dieses Leitbild liegt der Bauleitplanung zugrunde. Mit dem Vorhaben verbunden werden andere Zielgruppen nach Dangast akquiriert, so dass seitens der Kurverwaltung nicht mit einer hohen Konkurrenzsituation gerechnet wird.
		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. Gegen diese Verdichtung der Bausubstanz und die Vernichtung bestehender Freiräume erhebe ich meinen entschiedenen Einspruch.	Die nebenstehenden Aussagen sind hypothetischer Art und entsprechen nicht der Zielsetzung des Vorhabens.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender Nr. 16	Auch die Stückelung der Bebauungspläne dient zur Verschleierung der Auswirkungen der Gesamtplanung auf das dörfliche Fluidum. So addieren sich peu á peu die Auswirkungen der aufeinanderfolgenden Baupläne zu dem im Endeffekt fatalen Wandel des Ortsbildes. Eine kumulative Betrachtung des Gesamtkonzeptes mit seinem mehr als 30%igen Bettenzuwachs für Dangast bei überproportionalem Zuwachs der Belegungsrate findet nicht wirklich statt. Dabei entsteht zwangsläufig ein zusätzlicher Bedarf an Versorgungseinrichtungen aller Art, an Geschäften, Restaurants, etc. Wann wird in Dangast der Ruf nach Aldi und McDonalds laut? Angesichts der absehbaren Mehrbelastungen für die Dangaster Bevölkerung ist die nach wie vor rigorose Vorgehensweise bei der Durchsetzung der Baupläne nicht nachvollziehbar.	Die gutachterliche Begleitung des Vorhabens hat immer unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens stattgefunden, so dass die vorhabenbezogenen Auswirkungen der Planungen in vollem Umfang öffentlich gemacht und Berücksichtigung gefunden haben und einer ordnungsgemäßen Abwägung zugänglich gewesen sind und sein werden. Daher kann nicht von einer „Verschleierung“ infolge der Stückelung von Plänen geredet werden.
		Ein umfassendes Verkehrskonzept war seitens der Projektgegner schon lange angemahnt worden. Gegen die unzureichende Beachtung dieses Problemkreises richtet sich ebenfalls mein Einspruch!	Es wurde seitens der Stadt kein Verkehrsgutachten für den gesamten Ort Dangast in Auftrag gegeben, sondern eine auf das Projekt bezogene Verkehrsuntersuchung, die aufbauend auf den bestehenden Verhältnissen die Verträglichkeiten und ggfl. Missstände aufzeigt.