

Dangast, Wegfall vom 60% der Erholungsflächen.



Pink: Wegfall Kurparkflächen weg. VHB212a = 9.500 m<sup>2</sup>  
 Grün: Wegfall Kurparkflächen weg. VHB214 = 7.600 m<sup>2</sup>  
 Blau: Wegfall Kurparkflächen weg. VHB212b..x = 32.300 m<sup>2</sup>

Total Wegfall Kurparkflächen 49.400m<sup>2</sup>

Detail:



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

„Verlust ist vertretbar“:

55	Fortsetzung Hella Lübben	9. Bisher dient unser Garten als Rückzugsort, um dem Trubel in Dangast gerade an den Wochenenden zu entkommen. Die geplante Bebauung sieht u.a. ein ca. 8 m hohes Gebäude direkt an unserer Grundstücksgrenze vor. Dadurch müssten wir nicht nur mehr Lärm ertragen, von dem geplanten Gebäude aus wäre ein ungehinderter Blick auf unser Anwesen und in unseren Garten möglich.	Der Hinweis ist nicht korrekt, das Grundstück Kukshörner Weg 2 liegt nicht in unmittelbarer Grenzlage zum Plangebiet und ist daher weder von möglicher Einsicht noch von Verschattung betroffen.  Haus Kukshörner Weg 5 wurde im Schattenwurfgutachten betrachtet mit dem Ergebnis, dass eine Veränderung der Besonnungsverhältnisse eintritt, die jedoch unterhalb der formulierten Beeinträchtigungsschwellen liegt.
		10. Die ortstypische Grünfläche zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast“ ist die einzige noch unbebaute Fläche und ein Erholungs- und Rückzugsgebiet für Einheimische und Feriengäste. Außerdem handelt es sich hierbei um eine seewärts ausgerichtete Frischluft-Schneise (Kurterrainweg), die jetzt kurzerhand zugebaut werden soll. Durch die geplante Bebauung wird dieses Areal unwiederbringlich zerstört und damit das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die gegenteilige Aussage des entsprechenden Gutachtens ist nicht nachvollziehbar. Zudem erweckt die Begründung des B-Plans den Eindruck, dass der darüber hinaus noch in einem krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Dorferneuerung stehende Verlust dieses Areals keine Beachtung findet.	Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.  Der Erholungswert der Grünanlage ist vorhanden; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht möglich.  Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich die Stadt Varel mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Wie zum Entwurfsstand in den jeweiligen Planunterlagen dargelegt war, wird die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A vorbereitete Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, da die ausgewiesenen Baufenster nördlich des Gebäudebestandes des Kurzentrums angeordnet sind und somit keine erstmalige Unterbrechung der nord-südlich ausgerichteten Grünzäsur erfolgt. Anders stellt sich die Situation bei Betrachtung des Gesamtvorhabens im Rahmen der 23. FNP-Änderung dar. Hier wird dargelegt, dass der weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche eine erhebliche Beeinträchtigung verursacht.  Weiterhin hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung mit den voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. Infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich werden zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.

Gar nicht auf den Einwand eingegangen:

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span> Stadt Varel</span> <span>352</span> </div> <p style="text-align: center; margin: 0;">23. Änderung Flächennutzungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A</p>			
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlusempfehlung
94	Fortsetzung Karia Wyneken	Das Objekt Dauenser Straße 16A grenzt direkt an die vom Bebauungsplan 212a sowie die von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche an (hier: Weg „Am Alten Deich“). Hinsichtlich des Objektes Störtebeker Straße 13 bin ich insoweit betroffen, als die vorliegende Planung zur einer Lärmerhöhung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen führen wird.	Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung zum Gesamtvorhaben (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A und südlich angrenzende Bauleitpläne) wurden im Vorhabengebiet bereits im Bestand teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt, welche jedoch nicht aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen heraus abgeleitet werden können, sondern sich aus dem Verkehr auf den bereits vorhandenen, angrenzenden Verkehrswegen ergeben.  Das Vorhabengebiet mit den sich daraus ergebenden Teilflächen wird im Ergebnis den Lärmpegelbereichen I bis III zugeordnet, wobei die höchsten Werte im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen in direkter Nähe zur Straße Auf der Gast mit einer Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“) werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.  In der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen planerisch den jeweiligen Bauleitplänen zugeordnet und so gesichert. Das schalltechnische Gutachten hat unter Darlegung von organisatorischen Schallschutzmaßnahmen wie auch unter der Maßgabe von textlichen Festsetzungen die Verträglichkeit dieses touristischen Vorhabens aus lärmtechnischer Sicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.  Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.  Die Objekte Störtebekerstraße 13 und Dauenser Straße 16 befinden sich außerhalb des Einwirkbereiches des in Rede stehenden Vorhabens, da es in diese Richtung keine An- bzw. Abfahrten geben wird, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.
		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 Kurparkes lässt negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Seitens der Stadtverwaltung Varel wird in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung eine Stärkung des Tourismusstandortes allgemein und Erweiterung des Angebotspotentials erwartet.

Wegfall Kurpark ist für die Planung „nicht relevant“:



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
94	Fortsetzung Karla Wyneken	<p>1.) Wegfall der Anerkennung als Nordseebad und Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb</p> <p>Durch den Wegfall des Kurparkes und die entfallenen Jod-Sole Anwendungen verliert Dangast die Anerkennung als Nordseebad gem. KurortVO.</p> <p>Dies ist ein schwerwiegender Eingriff und hat negative Auswirkungen auf die touristische Vermarktung meiner Immobilien.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>Das Prädikateines Nordseebades bleibt Dangast erhalten, über den Prädikatisierungstatus kann nicht im Zuge dieser Bauleitplanung entschieden werden.</p>

Verlust vertretbar, Ausgleich durch „Seekurpark“:

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

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.

Dem Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast wurde jedoch erst am 19. November 2015 das Planungskonzept „Seekurpark Dangast“ vorgestellt:

### Die neue Kurparkfläche | 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.



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 Wilts](#)

**Subject:** AW: Seekurpark NWZ v. 21.11.2015

Moin Herr Wilts,

bislang wurde diese Angelegenheit weder mit mir noch mit dem II. Oldenburgischen Deichband (soviel 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

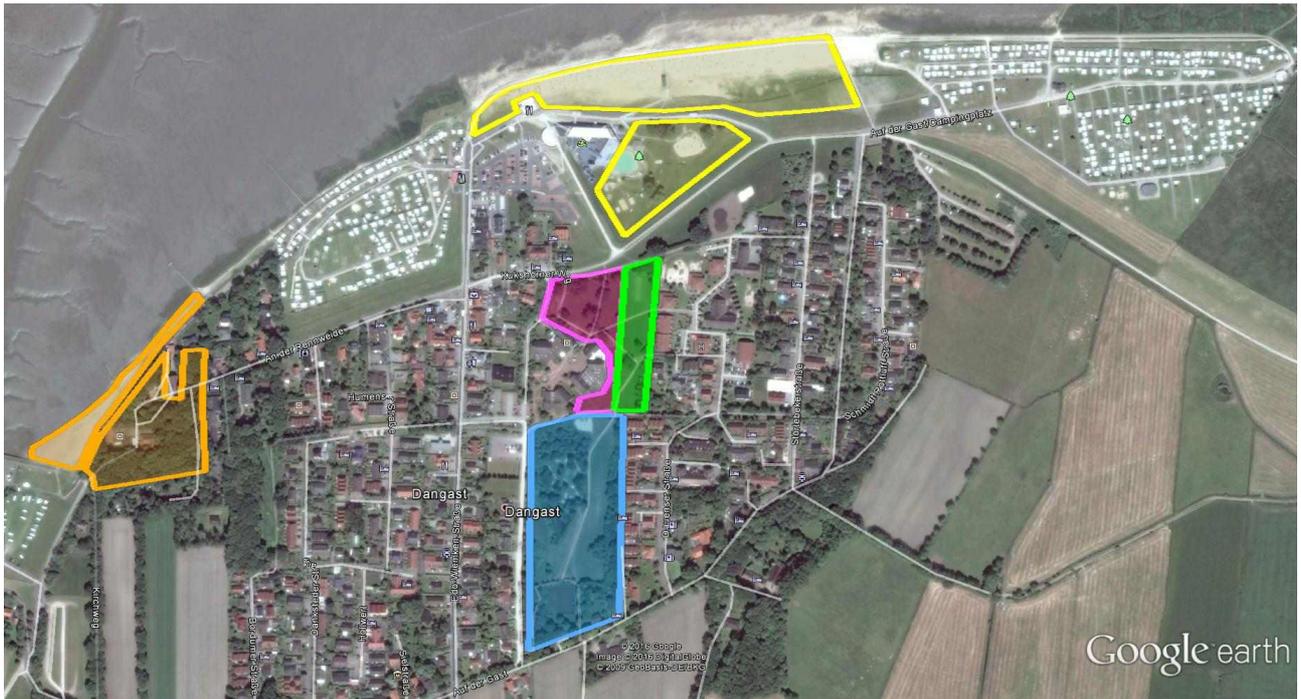
26436 Jever

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 eine 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.

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 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:

Erholungsflächen Dangast	Situation alt	Situation neu	Veränderung
	m2	m2	%
<b>Fläche</b>			
Strand (öffentlich)	31.000	31.000	0,0%
Quellbad Außenanlagen	15.000	15.000	0,0%
Bisheriger Kurpark	49.400	0	-100,0%
<b>Summe öffentliche Erholungsflächen</b>	<b>95.400</b>	<b>46.000</b>	<b>-51,8%</b>
Privat Strand Tapken (nutzung geduldet)	6.100	6.100	0,0%
Privat Park Dangast /Tapken	16.700	16.700	0,0%
<b>Summe private Erholungsflächen (Nutzung geduldet)</b>	<b>22.800</b>	<b>22.800</b>	<b>0,0%</b>
<b>Summe aller Erholungsflächen m2</b>	<b>213.600</b>	<b>114.800</b>	<b>-46,3%</b>
<b>Anzahl Betten in Dangast</b>	2500	3300	32,0%
Anzahl Tagesgäste	4000	4000	0,0%
Verfügbare <b>gesamte Erholungsfläche</b> per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	<b>85,44</b>	<b>34,79</b>	<b>-59,3%</b>
Verfügbare <b>Städtische Erholungsfläche</b> per Gast/Bett OHNE TAGESGÄSTE	<b>38,16</b>	<b>13,94</b>	<b>-63,5%</b>
Verfügbare Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	<b>32,86</b>	<b>15,73</b>	<b>-52,1%</b>
Verfügbare Städtische Erholungsfläche per Gast incl. TAGESGÄSTE	<b>14,68</b>	<b>6,30</b>	<b>-57,1%</b>

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 nur noch 6,3 m<sup>2</sup> je Erholungssuchendem.

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.

