

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 12.01.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Iko Chmielewski
	Abbes Mahouachi
	Dirk von Polenz
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker
	Djure Meinen
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm
	Dipl.-Ing. Bert Diekmann (zu TOP 5.1)
	Susanne Spille (zu TOP 4.1)

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.12.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Teil B (Sandkuhle Dangast) - Abwägung und Feststellungsbeschluss  
Vorlage: 342/2015
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 199, 1. Änderung (Erweiterung Windpark Ammersche Länder) - Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 343/2015
- 6 Zur Kenntnisnahme

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1.1, 2.2.2 und 2.4.1 ergänzt.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.12.2015

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15. 12. 2015 wird einstimmig genehmigt.

#### 3 Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin und ein Bürger weisen auf die Vorstellung der Untersuchungsergebnisse zu den Altlasten im Bereich der ehemaligen Sandkuhle Dangast am 17. 11. 2015 hin. Ihrer Meinung nach hat der Gutachter die vorgestellten Lösungsmöglichkeiten mit einer Rangfolge versehen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass weiterhin Schadstoffe das Grundwasser verunreinigen, wenn es zu keiner Altlastensanierung kommt. Es wird die Frage gestellt, was bei steigenden Konzentrationen von Schadstoffen passiert, wie lange ein Monitoring andauern wird und wer die Kosten hierfür zu tragen hat. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass ein Monitoring durchgeführt wird, solange es von der unteren Bodenschutzbehörde für nötig gehalten wird. Verwaltungsseitig wird hierzu ergänzt, dass das Gutachten im Ergebnis mehrere Handlungsalternativen vorschlägt, dabei aber keine Rangfolge bildet, sondern lediglich Alternativlösungen aufzählt. Eine der Handlungsalternativen ist auch ein Verbleib der belasteten Böden an Ort und Stelle. Die weiteren Bebauungsplanverfahren werden zeigen, wie die Beprobungshäufigkeit und Dauer sowie die Kostentragung zu regeln ist. Dies kann im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens noch nicht gesagt werden.

Eine Bürgerin fragt an, ob sich das Fließverhalten des Regen- und Grundwassers durch eine Bebauung ändern wird. Sie geht davon aus, dass eine Ausschwemmung von Giftstoffen hierdurch beschleunigt wird. Verwaltungsseitig wird hierauf geantwortet, dass dieses Themenfeld im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu betrachten ist. Der Landkreis Friesland als untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen dieses Verfahrens beteiligt und entsprechend darauf reagieren.

Ein Bürger fragt an, ob die potentiellen Käufer über die Altlastenfläche informiert werden. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass keine gesonderte Information der potentiellen Käufer erfolgt. Jeder Käufer kann sich über die Bebauungspläne und den Flächennutzungsplan über die Altlastenflächen Einblick verschaffen.

Ein Bürger stellt fest, dass die Altlastenverdachtsflächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in den Fokus geraten sind. Er fragt an, wie dieses passieren konnte und warum die Verwaltung nichts davon wusste. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass ein Bauleitplanverfahren gerade dafür da ist, dass auch von Seiten der Bürger entsprechende Hinweise gegeben werden, damit die Verwaltung diese entsprechend bearbeiten kann.

Seitens einer Bürgerin wird festgestellt, dass die Stadt Varel das Gelände ohne Hinweis auf die Altlastenflächen verkauft habe. Jetzt soll trotzdem eine Bebauung erstellt werden. Sie fragt an, wie dies sein kann. Bürgermeister Wagner stellt klar, dass bei dem Verkauf der Flächen ihm nicht bekannt war, dass sich dort Altlasten befinden. Seiner Meinung nach hat sich die Geschäftsgrundlage durch den Altlastenfund nicht geändert. Das Bebauungsverfahren wird festlegen, welche Gebäude an welcher Stelle gebaut werden können. Die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauung ist aber durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen.

Seitens eines Bürgers wird ergänzend gefragt was passiert, wenn der Käufer versucht das Grundstück zurückzugeben. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass dies geprüft wird, wenn dieser Fall tatsächlich eintreten sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies jedoch nicht wahrscheinlich.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass das Ausmaß der Altlast nicht abschätzbar ist und sie davon ausgeht, dass zu wenig Probebohrungen durchgeführt wurden. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass der Untersuchungsumfang des Gutachters mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt wurde und diese den Untersuchungsumfang für ausreichend hält. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Landkreis Friesland um eine neutrale Stelle handelt, die den Untersuchungsumfang festgelegt hat.

Ein Bürger fragt, welche Rolle eine Altlast in einem Kurgebiet im Vergleich zu anderen Gebieten spielt. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass das Bodenschutzgesetz keine Unterschiede hinsichtlich von Gebietstypen macht. Alle Altlasten sind gleich zu behandeln.

## **4 Anträge an den Rat der Stadt**

### **4.1 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Teil B (Sandkuhle Dangast) - Abwägung und Feststellungsbeschluss**

Der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel hat in der Zeit vom 28.04.-27.05.2015 öffentlich ausgelegen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wurde in Teil A (nördlich der Straße am alten Deich) und Teil B (südlich der Straße am alten Deich) aufgeteilt. Diese Teilung war notwendig, da im Bereich der Sandkuhle noch eine detailliertere Altlastenuntersuchung durchgeführt werden sollte, um die Ausdehnung der Altlastenfläche und die hiervon ausgehende Gefährdung abschätzen zu können.

Die Altlastenuntersuchung wurde zwischenzeitlich mit dem Ergebnis durchgeführt, dass eine Altlastensanierung nicht erforderlich ist, und keine Gefährdung für das Grundwasser von den Altlasten ausgeht.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wurden in der Sitzung des Ausschusses

für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 17.11.2015 vorgestellt.

Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche in der Flächennutzungsplanänderung wurde gegenüber der Entwurfsfassung auf der Grundlage der vorliegenden Altlastenuntersuchung in ihrer Ausdehnung etwas reduziert. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Änderung.

Sonstige Änderungen der Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B haben sich nicht ergeben, so dass diese Änderung nun beschlossen werden kann.

Frau Spille vom Büro NWP stellt die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung (Teil B) in der Sitzung anhand einer Präsentation vor. Sie beschränkt sich dabei in ihrem Vortrag auf die im Vergleich zum bereits beschlossenen Teil A der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlichen oder geänderten Sachverhalte und verweist ansonsten auf die schriftlich vorliegenden Abwägungsvorschläge.

Ratsherr Funke spricht sich grundsätzlich gegen den Beschluss der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil B) aus. Er begründet seine Ablehnung damit, dass bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 eine Entscheidung über die weitere Entwicklung von Dangast getroffen wurde, die er jetzt nicht revidieren möchte. Des Weiteren wurde im Verkaufsbeschluss im Jahr 2013/2014 festgelegt, dass der Charakter und die Gestaltung des Dorfes erhalten bleiben sollen. Seiner Meinung nach ist das mit der jetzigen Planung nicht möglich.

Des Weiteren weist er darauf hin, dass seiner Meinung nach der geplante Seekurpark kein Ausgleich für den Entfall der Freizeitflächen darstellt. Er stellt zudem fest, dass mit dem Verkauf der Deichhörnflächen eine maximale Reduzierung des Defizits in Dangast auf 500.000,00 Euro erreicht wird. Dies ist seiner Meinung nach nicht wertmäßig mit dem Verlust der Flächen aufzurechnen.

Ratsherr Chmielewski lehnt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil B) ebenfalls grundsätzlich ab.

Er stellt fest, dass die MMW-Fraktion immer auf Altlastenflächen hingewiesen habe.

Des Weiteren weist er darauf hin, dass seiner Meinung nach die Begründung zum Flächennutzungsplan nicht ordentlich überarbeitet worden sei. Insbesondere bezieht er sich hierbei auf Seite 9, wo erwähnt wird, dass grundsätzlich ein Turmhaus an der Böschung angedacht ist.

Des Weiteren nennt er auf Seite 25, dass eine Verbesserung der Küstenschutzinfrastruktur durch die Bebauungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 212 A erreicht werden soll. Diese Aussage hält er für falsch. Zudem geht er davon aus, dass die Besticke falsch dargestellt sind.

Den geplanten Seekurpark hält er ebenfalls nicht für eine mögliche Kompensation für die entfallenen Freizeitflächen.

Er stellt dar, dass er die Aufteilung des Flächennutzungsplanes in einen Teil A und Teil B für unglücklich hält, da man so das Gesamtprojekt nicht voll erfassen kann. Insbesondere sind hierbei die Bereiche Verkehr und Parkplätze nicht ausreichend im Gesamtzusammenhang beleuchtet.

Hinsichtlich der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung kann er die besondere Härte nicht nachvollziehen. Seiner Meinung nach muss man bei der derzeitigen Begründung unterstellen, dass schon bei Verkaufsbeschluss davon ausgegangen werden musste, dass in der Bauverbotszone gebaut werden soll.

Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass das in der Begründung erwähnte Turmhaus durchaus weiterhin am Rande der Böschung möglich wäre, da die Altlastenflächen nicht den gesamten Böschungsbereich betreffen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Nachweis der notwendigen Stellplatzflächen nach Niedersächsischer Bauordnung gegeben ist. Es ist jedoch zu erwarten, dass bei besonderen Veranstaltungen die nach NBauO notwendigen Stellplätze (wie bei allen gastronomischen Betrieben in Dangast) nicht ausreichend sind. Insofern wird darauf verwiesen, dass dann die öffentlichen Parkplätze in Anspruch genommen werden müssen.

Zum Thema Seekurpark wird darauf hingewiesen, dass Nutzungen wie ein Bolzplatz und eine Liegewiese durchaus möglich sind. Lediglich die Gehölzpflanzung kann bei dem geplanten Standort wohl nicht erfolgen. Dies schließt jedoch die Herstellung eines Seekurparkes nicht aus.

Ratsherr von Polenz spricht sich ebenfalls gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil B) aus. Er führt an, dass er die Begründung hierfür bereits in der Vergangenheit ausführlich abgegeben hat. Sie beinhaltet grundsätzliche Erwägungen wie ein fehlendes Leitbild und ein fehlendes Verkehrskonzept.

Er spricht sich zudem dafür aus, dass sich jetzt eine gute Gelegenheit bieten würde, die Altlast im Bereich der Sandkuhle zu beseitigen. Die Kosten in einer sechsstelligen Höhe werden wohl von der Stadt Varel zu tragen sein.

#### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge (inkl. frühzeitigem Verfahren) werden zum Beschluss erhoben. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ( Teil B) der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 4**

## **5           Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **5.1       Bebauungsplan Nr. 199, 1. Änderung (Erweiterung Windpark Ammersche Länder) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 199, 1. Änderung, wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Herr Diekmann vom Büro Diekmann & Mosebach stellt die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsherr Meinen fragt Herrn Diekmann unabhängig vom Tagesordnungspunkt, ob in der Gemeinde Bockhorn eine zusätzliche Befeuerng der neuen Windkraftanlage

ge notwendig ist. Herr Diekmann führt hierzu aus, dass Anlagen über einer Höhe von 150 m grundsätzlich eine Gondelbefeuerng haben müssen. Im BImSchG-Verfahren ist jedoch zu klären, ob eine Ausnahme möglich ist, da sich die neue Anlage in Bockhorn mitten in einem Windpark befindet.

Ratsherr Mahouachi bittet darum, den NABU über die Abwägung zu seiner Stellungnahme zu informieren und insbesondere die Begründung von Herrn Diekmann mitzuteilen. Herr Diekmann hat zu der Stellungnahme des NABU's zusätzlich mündlich ausgeführt, dass der gewünschte Blühstreifen am Rand der Wege zu einer Erhöhung des Insektenaufkommens führt, was zwangsläufig Fledermäuse anzieht, die dann die Gefahr laufen, von den Windkraftanlagen getötet zu werden. Insofern ist ein geplanter Blühstreifen kontraproduktiv. Die Abwägung wird entsprechend ergänzt.

#### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **6 Zur Kenntnisnahme**

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)