

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 20.06.2017, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt Dirk Brumund (nur zeitweise anwesend) Sigrid Busch Leo Klubescheidt Sabine Kundy Bernd Redeker Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Malte Kramer Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Axel Neugebauer
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Freerk Klaaßen (zu TOP 4.1 des NÖT) Fritz Klaaßen (zu TOP 4.1 des NÖT) Dipl.-Ing. Lutz Winter (zu TOP 6.1 ÖT)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.05.2017 und 30.05.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 226 (Gewerbegebiet Winkelsheide) - Abwägung und Auslegung
Vorlage: 142/2017

- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Information über die Novellierung des Baurechts (BauGB und BauNVO) und der sich ergebenden Konsequenzen u.a. für die Bauleitplanung in Dangast hinsichtlich der Genehmigung von Ferienwohnungen
- 7.2 Städtebauliche Steuerung: Kenntnissgabe von Bauanträgen und Befreiungen
- 7.2.1 Bauanträge nach § 34 BauGB
- 7.2.1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in Winkelsheide, Höntjebarg 33, Flurstück 31/34 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
- 7.3 Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzende Papen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzende Papen stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um den Tagesordnungspunkt 7.2.1.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.05.2017 und 30.05.2017

Die öffentlichen Teile der Protokolle über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23. Mai 2017 und 30. Mai 2017 werden einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gab es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 226 (Gewerbegebiet Winkelsheide) - Abwägung und Auslegung

Das Grundstück Emil-Heeder-Str. 11 bzw. 11 A ist seit geraumer Zeit mit einer großen Gewerbehalle bebaut. Das Unternehmen Albers Logistik, Varel, hat das Grundstück erworben und möchte den Standort zukünftig als Firmensitz nutzen. In diesem Zusammenhang soll nördlich des vorhandenen Gebäudes eine Stellplatzanlage errichtet werden, die gemäß den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans an dieser Stelle nicht zulässig wäre. Weitere Veränderungen auf dem Grundstück sollen zu einer besseren Ausnutzungsmöglichkeit führen. Der Bebauungsplan soll hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planung werden von Herrn Winter anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsherr Klubescheidt fragt an, welche Kosten einem Investor entstehen, wenn die Stadt Varel eine Kompensation über den Vareler Flächenpool ermöglicht. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass beispielweise bei einer Inanspruchnahme des Vareler Flächenpools Rabenteich 2,50 Euro je Werteinheit als Kostenersatz für den Antragsteller entstehen.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 226 nebst Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

7 Zur Kenntnisnahme

7.1 Information über die Novellierung des Baurechts (BauGB und BauNVO) und der sich ergebenden Konsequenzen u.a. für die Bauleitplanung in Dangast hinsichtlich der Genehmigung von Ferienwohnungen

Im Mai 2017 wurde das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung geändert. Diese Änderungen sind großteilig für die Arbeit der politischen Gremien nicht maßgebend. Es gibt jedoch einen Aspekt, der für die städtebauliche Entwicklung in Varel von Bedeutung ist und insofern zur Kenntnis gegeben werden soll.

In der Vergangenheit war es einhellige Meinung der Bauaufsichtsbehörden, dass Ferienwohnungen unter dem Begriff des Wohnens zu fassen sind. Dementsprechend wurden auch alle Bebauungspläne aufgestellt, so auch in Varel.

In den vergangenen Jahren (z.B. Urteil des OVB Mecklenburg vom 19.02.2014) hat sich in der Rechtsprechung jedoch eine veränderte Sichtweise durchgesetzt, die auch vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt wurde. Die Gerichte unterscheiden nun zwischen Wohnen, Ferienwohnen und Beherbergungsgewerbe.

Dauerwohnen ist gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises.

Ferienwohnen wird durch einen ständigen Wechsel und durch die Kurzfristigkeit der Nutzung der Häuslichkeit gekennzeichnet. Es muss aber die Möglichkeit zur Eigenversorgung gegeben sein, um eine Abgrenzung zu den Beherbergungsbetrieben zu ziehen.

Mit dieser Unterscheidung tauchte nun das Problem auf, dass Ferienwohnen in den Regelungen der Baunutzungsverordnung (z.B. bei allgemeinen Wohngebieten) nicht vorgesehen ist.

Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und entsprechend reagiert und nun eine Änderung der Baunutzungsverordnung herbeigeführt (Rechtskraft Mai 2017).

In § 13 a der Baunutzungsverordnung wird nun definiert, dass Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, die ausnahmsweise auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Für den Ortsteil Dangast besteht nun die spezielle Situation, dass die Bebauungspläne in den 70iger bzw. 80iger Jahren aufgestellt wurden (mit Ausnahme der neuen Bebauungspläne im Bereich der ehemaligen Kuranlage Deichhörn). Diese älteren Bebauungspläne schließen in ihrer Mantelsatzung jedoch nun gerade die nicht störenden Gewerbebetriebe aus. Wie bereits oben beschrieben, ging man damals davon aus, dass Ferienwohnen dem Wohnen zuzuordnen ist.

Insofern ist nach dem aktuellen Stand eine Genehmigung von neuen Ferienwohnungen in Dangast nicht möglich.

Verwaltungsseitig wird dies als große Problematik in einem Küstenort erkannt und deshalb der Politik vorgestellt. Um diese Problematik zu beseitigen, wäre eine Änderung der Bebauungspläne erforderlich, die eine Zulassung der Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe zum Ziel hätte.

Ratsherr Neugebauer fragt an, ob eine Umnutzung einer Dauerwohnung zu einer Ferienwohnung in anderen Bereichen von Varel möglich ist. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass hierbei ebenfalls die Inhalte der jeweiligen Bebauungspläne maßgeblich sind und zu prüfen wären. Sofern in diesem Bebauungsplan nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, ist eine Umnutzung möglich, ansonsten nicht.

Ratsherr Redeker fragt an, wie hoch die Kosten einer Bebauungsplanänderung wären. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass diese Bebauungsplanänderungen voraussichtlich von der Verwaltung durchgeführt werden könnten und insofern keine große Kosten entstehen würden.

Bürgermeister Wagner sieht die Notwendigkeit, die Bebauungspläne in Dangast entsprechend zu ändern, da es sich hier um das touristische Zentrum Varels handelt. Im Bereich des restlichen Stadtgebietes müsste man genau überlegen, ob

wirklich in allen Wohngebieten Ferienwohnungen zugelassen werden sollten.

Ratsfrau Breitenfeldt fragt an, ob sie es richtig verstanden hat, dass die Änderung der Baunutzungsverordnung nicht die neuen Bebauungspläne im Bereich der Kuranlage Deichhörn betrifft. Verwaltungsseitig wird dem zugestimmt. Hier wurden die Bebauungspläne bereits in Kenntnis der sich verändernden Rechtsprechung aufgestellt. Ratsfrau Breitenfeldt weist zudem darauf hin, dass man sich gut überlegen sollte, ob man auch in Dangast eine entsprechende Bebauungsplanänderung mit der Möglichkeit neuer Ferienwohnungen zulassen möchte.

Ratsherr Ralle spricht sich für den Bereich von Dangast für eine Änderung der Bebauungspläne aus. Er möchte hierbei jedoch lediglich den textlichen Teil entsprechend ändern, ohne die sonstigen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen o.ä.) anzufassen.

Ratsfrau Busch fragt an, ob es auch möglich ist, im Rahmen einer Änderung soweit zu differenzieren, dass keine anderen nicht störenden Gewerbebetriebe, sondern lediglich Ferienwohnungen zugelassen werden. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass dies möglich sein müsste, es aber noch einmal genau geprüft wird.

Die Verwaltung bittet die Fraktion, sich hinsichtlich dieser Thematik eine Meinung zu bilden.

7.2 Städtebauliche Steuerung: Kenntnisgabe von Bauanträgen und Befreiungen

7.2.1 Bauanträge nach § 34 BauGB

7.2.1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in Winkelsheide, Höntjebarg 33, Flurstück 31/34 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Die Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen.

Ratsherr Brumund bittet die Verwaltung darum, den Antragsteller darauf hinzuweisen, dass er grundsätzlich die Möglichkeit hat, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu stellen.

7.3 Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung

Im Rahmen der Diskussion zum Tagesordnungspunkt 7.2.1.1 wurde vom Ausschuss über die Thematik einer Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung diskutiert.

Ausschussvorsitzende Papen hat deshalb vorgeschlagen, dass sich die Fraktionen mit der Thematik der Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung auseinandersetzen und sich Gedanken darüber machen, ob dies für verschiedene Bereiche von Varel gewollt ist.

Zur Beglaubigung:

gez. Cornelia Papen
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)