

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am
Dienstag, 23.04.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum
Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt zeitweise
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch bis TOP 7
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Cornelia Papen
	Georg Ralle
	Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dominik Helms bis TOP 6.1
	Axel Neugebauer
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Jörg Kreikenbohm
	Melanie Roos
	Johann Taddigs zu TOP 8.1

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 02.04.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Stellungnahme der Stadt Varel sowie gemeinsame Stellungnahme der kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Landkreis Friesland zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms
Vorlage: 090/2019

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Wegeverbindungen in Dangast - zukünftiger Charakter des nördl. Abschnitts der Dauenser Str. im Bereich Friesenhörnklinik und geplante Erschließung der drei Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Kuranlage Deichhörn - Berichterstattung Kurdirektor Taddigs
Vorlage: 089/2019
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 für die Errichtung einer Dachterrasse in Büppel, Lönnebergaweg, Flurstücke 42/4 und 44/6 der Flur 13, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 095/2019
- 8.2.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 und 155A zur Änderung von Anpflanzflächen in Winkelsheide, Emil-Heeder-Straße 16, Flurstücke 96/11 und 99/9 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 096/2019
- 8.2.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Varel, Grashof 31, Flurstück 75/14 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 097/2019
- 8.3 Raumordnerische Beurteilung zum Thema "Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmittel-Marktes Edeka" im Bereich Obenstrohe

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Ratsfrau Schneider eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Ratsfrau Schneider stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.2.1, 8.2.2 und 8.2.3 ergänzt.

Ratsherr Klubescheidt bemängelt, dass zum TOP 8.1. (Vortrag des Herrn Kurdirektors Taddigs) eine Vorlage existiert, in der nichts eingetragen ist. Herr Klubescheidt stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und diesen erst mit einer entsprechend ausgefüllten Vorlage in einer der nächsten Sitzungen zu behandeln.

Die Verwaltung erklärt dazu, dass es sich um eine Voreinstellung des EDV-Programmes handelt. Bei diesem Tagesordnungspunkt ist keine Beschlussfas-

sung erforderlich, es handelt sich lediglich um einen Vortrag des Herrn Taddigs, welcher der Information dienen soll. Falls Beschlüsse erforderlich sein sollten, werden diese in einer der nächsten Sitzungen mit einer entsprechenden Beschlussvorlage beraten.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Ratsfrau Schneider lässt über den Antrag des Herrn Klubescheidt auf Vertagung des Tagesordnungspunktes abstimmen:

Mehrheitlicher Beschluss dagegen:

Ja: 4 Nein: 6

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.04.2019

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.04.2019 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger führt aus, dass der Landkreis Friesland im geplanten Raumordnungsprogramm aufgeführt hat, die Deponie in Hohenberge als Bauschuttdeponie zu reaktivieren. Er fragt nun, was die Stadt Varel unternehmen wird, um dieses zu verhindern. Seitens der Verwaltung wird auf den anliegenden Text für eine Stellungnahme verwiesen, die diesen Aspekt mit beinhaltet (siehe TOP 6.1).

Ein weiterer Bürger bittet darum, nach den behandelten Tagesordnungspunkten nochmals Bürgerfragestunden zuzulassen, um dann noch weitere Fragen zu klären.

Diesem Wunsch stimmen die Ausschussmitglieder zu.

5 Anträge an den Rat der Stadt Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Stellungnahme der Stadt Varel sowie gemeinsame Stellungnahme der kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Landkreis Friesland zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms

Allgemein

Der Landkreis Friesland hat die Stadt Varel an der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für das Kreisgebiet beteiligt. Aktuell liegt der

1. Entwurf vor, zu dem die Stadt Varel um Stellungnahme gebeten wurde. Die Frist dafür ist bis zum 15.05.2019 verlängert worden.

Das RROP ist die gesamträumliche Planung des Landkreises Friesland, in dem dieser für das Kreisgebiet die räumliche Entwicklung steuert. Das RROP enthält Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landkreises, zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen sowie zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und den raumstrukturellen Standortpotenzialen. Die Festlegungen erfolgen sowohl zeichnerisch als auch textlich. Hinzu kommt jeweils ein erläuternder Begründungstext und diverse Beikarten.

Dabei werden über die Festlegung von Zielen Vorgaben gemacht, die von den Kommunen im Landkreis Friesland bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten sind. Ziele sind für die gemeindliche Ebene somit bindend. Grundsätze der Raumordnung, die ebenfalls über das RROP festgelegt werden, sind von den Städten und Gemeinden in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Grundsätze können auf Gemeindeebene im Rahmen des Abwägungsprozesses bei besonders gewichtigen Gründen überwunden werden. Hier besteht somit ein gewisser Spielraum für die örtliche Planung.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 18.12.2018 sprachen sich die Ausschussmitglieder für die Bildung einer Arbeitsgruppe aus, in der sich Vareler Kommunalpolitiker/-innen über Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogrammes austauschen. Hierfür wurde ein Mitglied jeder Fraktion benannt. Eine Sitzung der Arbeitsgruppe fand am 05.03.2019 statt. In dem Termin wurden der Arbeitsgruppe die nach Einschätzung der Verwaltung wesentlichen Inhalte des RROP (1. Entwurf) für die Stadt Varel vorgestellt.

Von bestimmten Inhalten des RROP sind alle kreisangehörigen Städte und Gemeinden gleichermaßen betroffen. Daher gibt es zu diesen Aspekten eine gemeinsame Stellungnahme (siehe unten), die von allen Stadt- und Gemeinderäten möglichst gleichlautend beschlossen werden soll (siehe Teil A der folgenden Beschlussvorlage). Weitere konkret im Stadtgebiet Varel betroffene Aspekte finden sich in Teil B der Beschlussvorlage.

Teil A – Gemeinsame Stellungnahme der Städte und Gemeinden des Landkreises Friesland:

Die Städte und Gemeinden im Landkreis Friesland sehen durch den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2019 der Kreisverwaltung eine Reihe ihrer Belange berührt. Neben den individuellen Aspekten, die jede Kommune für ihren räumlichen Zuständigkeitsbereich identifiziert, sind es insbesondere die Themenfelder „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ und hier insbesondere das Siedlungsmodell (vgl. dazu Kap. 2, Entwurf RROP 2019) sowie die „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“ (vgl. dazu Kap. 3) die auf Bedenken stoßen.

Die Kommunalverwaltungen der betroffenen Städte und Gemeinden haben sich daher dazu entschlossen, ihren Räten zu diesen beiden Themenfeldern eine gemeinsam abgestimmte Stellungnahme zum Beschluss zu empfehlen. Diese Stellungnahme wird in jeder Kommune jeweils durch die Aspekte ergänzt, die sich aus der individuellen Sicht der betroffenen Kommunen ableiten lassen und von

den jeweiligen Verwaltungen und Räten erarbeitet werden.

Gemeinsame Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur:

Der grundsätzliche Ansatz, eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Friesland zu verfolgen, wird von den friesischen Kommunen ausdrücklich unterstützt.

Allerdings ist aus der Sicht derjenigen, die die im RROP formulierten Ziele und Grundsätze in der Praxis umzusetzen haben, nämlich den Räten der kreisangehörigen Städte und Gemeinden, nicht nachzuvollziehen, wieso ihre planerischen Gestaltungsmöglichkeiten durch eine Vielzahl nicht abwägbarer Ziele der Raumordnung eingeengt werden.

Diese Ziele führen im Einzelfall dazu, dass der planerische Handlungsspielraum der Kommunen erheblich eingeschränkt wird, was insbesondere deswegen bedauerlich ist, weil in Abstimmung mit den Bürgern vor Ort häufig städtebaulich sehr sinnvolle Lösungen entwickelt werden können.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Zusammenarbeit der friesischen Kommunen mit der Raumordnungsbehörde des Landkreises Friesland ist nicht nachvollziehbar, wieso die Kreisverwaltung bindende Ziele vorschreibt und flexible Lösungen, die auf Grundlage nicht bindender Grundsätze der Raumordnung gemeinsam erarbeitet werden können, als nicht ausreichend ansieht.

Diese Frage stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund anderer regionaler Raumordnungsprogramme, die aktuell von den benachbarten Landkreisen aufgestellt werden (wie z.B. dem Landkreis Wesermarsch) und derart einengende Zielsetzungen nicht enthalten.

Insbesondere das sogenannte Siedlungsmodell berücksichtigt, wie es jedoch durch § 2 NROG eigentlich vorgegeben wird, die in Friesland gewachsene Siedlungsstruktur zu wenig. Das Herausgreifen eines zentralen Ortes in den jeweiligen Gemeindegebieten und die hier vorgeschriebene Konzentration der Siedlungsentwicklung widerspricht oft den Wünschen der Bürger vor Ort, insbesondere aber der historisch gewachsenen Struktur im Landkreis Friesland.

Vielmehr sollte es der kommunalen Planungshoheit überlassen bleiben, räumliche Schwerpunkte zu setzen. Dass dabei Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge und sonstige Infrastrukturen nicht ausschließliche Gründe für oder gegen eine Entwicklung sein können, sondern auch Vorlieben der Menschen zu berücksichtigen sind, die ggf. bereit sind, auch größere räumliche Entfernungen zurückzulegen, ist Charakteristikum des ländlichen Raumes. Natürlich sind die Anforderungen an eine geänderte Altersstruktur zu berücksichtigen; eine komplette Umkehr von der bisherigen Praxis widerspricht jedoch den Eigenheiten der hiesigen Region und der Ansiedlungswünsche unserer Bürgerinnen und Bürger.

Diese städtebaulichen Entscheidungen können die friesischen Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit auf der Grundlage von im RROP zu verankernden Grundsätzen der Raumordnung in Abstimmung mit ihren Bürgern sehr gut treffen. Die darüber hinausgehenden Einschränkungen des RROP in Form von Zielen sind daher überflüssig.

So darf laut Entwurf des RROP die Entwicklung von Siedlungsflächen außerhalb der zentralen Siedlungsbereiche und den Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Kapitel 2.1, S. 40, Ziel 9) nur erfolgen, wenn die Mög-

lichkeiten der Entwicklung im zentralen Siedlungsgebiet ausgeschöpft sind, ferner alle Bauflächen im Flächennutzungsplan entwickelt sind und keine Flächen in den Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zur Verfügung stehen.

Diese restriktive Vorgehensweise blendet die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Bodenmarkt aus. Die Aktivierbarkeit von möglichen Bauflächen in den Siedlungsschwerpunkten ist im Wesentlichen eine Entscheidung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Eine raumordnerisch vorgeschriebene Verknappung des potenziell geeigneten Baulandes durch den faktischen Ausschluss neuer Flächen in Randbereichen von Siedlungen (die im Übrigen häufig über eine ähnlich gute Lagegunst und Erreichbarkeit verfügen, wie die Flächen im zentralen Siedlungsgebiet) führt zu einem künstlich verursachten Anstieg des Bodenpreisgefüges und darüber hinaus zu erheblichen Problemen bei Grunderwerbsverhandlungen. Die friesischen Kommunen fordern eine deutliche Flexibilisierung dieser Regelungen im RROP, um die vorhandene Nachfrage nach Bauland ohne weitere Verteuerungen gewährleisten zu können.

Zudem ergibt sich bereits aus dem Baugesetzbuch, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Darlegung des Bedarfs an zusätzlichem Bauland ist somit bereits Aufgabe jeder Begründung eines Bebauungsplans. Wie dies geschieht und mit welchen Argumenten der Plangeber den Nachweis führt, ist durch Bundes- und Landesgesetz nicht vorgegeben. Das RROP des Landkreises Friesland schreibt hier künftig allerdings eine detaillierte Vorgehensweise vor. Während in Teilen des RROP noch von einer **Bedarfsbetrachtung** die Rede ist (vgl. Kap. 2.1, Ziel 4, S. 40) ist in Kap. 2.1, Ziel 9, S. 41 bereits von einem **Bedarfsnachweis** die Rede. In der diesbezüglichen Begründung auf S. 55 wird klargestellt, was die Kreisverwaltung darunter versteht. Einerseits wird u.a. das Führen eines Baulückenkatasters verlangt, andererseits muss das Nachverdichtungspotenzial in bereits bebauten Bereichen ermittelt werden.

Die Bebauung einzelner Grundstücke hängt aber gerade in der heutigen Zeit vom Interesse und an der Bereitschaft der Eigentümer zu bauen ab und nicht an der Unkenntnis darüber, dass dort gebaut werden dürfte. Ein Baulückenkataster ist daher ein Instrument das viel Zeit, Arbeit und Geld in den Verwaltungen binden wird, ohne nennenswerte Effekte auf das Baugeschehen zu haben. Den friesischen Kommunen vorzuschreiben, ein derartiges Kataster aufzubauen und zu pflegen, bedeutet Ressourcen an ungeeigneten Stellen zu binden. Gleiches gilt für eine detaillierte Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen. Die Prüfung der „Vervollständigung offener Bebauung zu geschlossener Bebauung, etwa bei Blockrandbebauung“ oder die Prüfung der Möglichkeit des Abrisses „vorhandener Bauten und Reaktivierung der Flächen durch größere, städtebaulich integrierte Bauten (mehr umbauter Raum)“ (siehe in beiden Fällen S. 55) ist akademischer Natur und hat nach den Erfahrungen der betroffenen Kommunen mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Menschen vor Ort eher weniger zu tun.

Auch die Aufforderung, Möglichkeiten zur Realisierung von Geschosswohnungsbau zu prüfen, ist nicht pauschal, sondern nur situationsabhängig sinnvoll. Diese Art der Bebauung mag, ähnlich wie eine geschlossene Bebauung, in den städtisch geprägten Bereichen durchaus vertretbar sein und wird dort auch ohne raumordnerische Vorgaben bereits nachgefragt und realisiert. Eine pauschale Notwendigkeit zur Betrachtung auf allen Flächen im gesamten Landkreis Friesland berücksichtigt jedoch in keiner Weise die örtlichen Besonderheiten.

Insgesamt ist auch das angesetzte Bewertungsschema für die Beurteilung der Erreichbarkeitsräume des Siedlungsmodells (vgl. u.a. S. 48) kritisch zu betrachten, da zum einen die Gewichtung einzelner Faktoren ohne nähere Begründung willkürlich und nicht nachvollziehbar erscheint; andererseits muss sich eine kreisangehörige Kommune mit Kriterien bewerten lassen, auf die sie keinen Einfluss hat, dies z.B. im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV (Nahverkehrsplanung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises).

Aber auch Aspekte wie z.B. die fußläufige Erreichbarkeit von Feuerwehren im Ort werden herangezogen. Auch dieses Kriterium ist nicht für eine Bewertung geeignet, da hier Vorgaben zu Hilfsfristen zu beachten sind, die den Standort von Rettungswachen usw. bestimmen. Eine Wertung nach solchen Kriterien kann nur zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Es stellt sich auch hier die Frage, welche Vorteile die Menschen im Landkreis Friesland von den vorstehenden theoretischen Betrachtungen letztlich haben.

Gemeinsame Stellungnahme zu Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen:

Seitenzahlen beziehen sich – soweit nicht anders gekennzeichnet – auf den 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2018 (RROP 2018); sonstige Seitenzahlen beziehen sich entweder auf den Umweltbericht (UB), auf das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP 2003) oder auf den Landschaftsrahmenplan von 1996 (LRP) bzw. seine Fortschreibung 2017 (LRP 2017)

Das RROP 2018 enthält gegenüber dem RROP 2003 und dem Landschaftsrahmenplan, aber auch gegenüber dem Vorentwurf, weiter reichende naturschutzfachliche Festsetzungen bzw. Verschärfungen. Dieses führt im Umkehrschluss zu erheblichen Einschränkungen für die gemeindliche bzw. städtische Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Tourismus, aber auch zu Einschränkungen für die Landwirtschaft und die Windenergie. Dabei bedingen die regionalplanerischen Festlegungen nicht nur eine „zusätzliche steuernde Wirkung gegenüber kommunalen Planungen“, sondern es wird sogar die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland aus 2017 zugrunde gelegt, um nicht nur die bestehenden naturschutzfachlichen Gebietsausweisungen im RROP festzulegen, sondern noch darüber hinauszugehen (vgl. S. 58 UB).

Dies zeigt sich z. B. an der Zusammenlegung der Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ und „Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ aus dem LRP zu einem Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung im RROP, wenn sie räumlich deckungsgleich sind (vgl. S. 119 RROP, S. 59 UB sowie Karte 7 zum Landschaftsrahmenplan). Damit werden Vorbehaltsgebiete, die hinsichtlich der Gewichtung ihrer Belange der Abwägung unterliegen, allein aufgrund ihrer Überlappung zu Vorranggebieten, denen gegenüber alle weiteren Planungen sekundär bzw. unterzuordnen sind, da sie nunmehr als Ziel der Raumordnung gelten. Somit sind in diesen Bereichen sämtliche Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die diesem Ziel der Raumordnung (=Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung) entgegenstehen.

Es ist nicht ersichtlich, warum der genannte Entwicklungsspielraum über die ohnehin schon vielfältigen bestehenden naturschutzrechtlichen Gebietsausweisungen im RROP hinaus durch die Hinzuziehung der zusätzlichen Kriterien des Land-

schaftsrahmenplanes 2017 weiter konkretisiert, d. h. eingeschränkt, werden soll. Vielmehr sollte es im Interesse des Landkreises sein, den kreisangehörigen Kommunen und der (Land-)Wirtschaft so viel Entfaltungs- und Entwicklungsspielraum wie möglich einzuräumen. Dies umso mehr, als in Zeiten der Globalisierung auch für die kreisangehörigen Kommunen Themen wie Attraktivität, Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit von entscheidender Bedeutung sind.

1. Biosphärenreservat

Die in der Diskussion befindliche Entwicklungszone, die mindestens 50 % der maritimen Fläche des Biosphärenreservates auf dem Festland umfassen soll, ist nicht von allen kreisangehörigen Kommunen gewünscht. Im RROP wird jedoch beschrieben, dass diese Entwicklungszone „das Gebiet der niedersächsischen Küstenlandkreise“ umfasst und derzeit „in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit Inselgemeinden sowie angrenzenden Küstenkommunen weiterentwickelt“ werde (S. 131). Dies impliziert, dass die terrestrische Entwicklungszone zwar noch nicht beschlossen, aber zumindest unumstritten und zudem Angelegenheit der Küstenlandkreise ist. Vor dem Hintergrund des Eingriffs in die Entwicklung von Siedlungsentwicklung, Infrastruktur, Landwirtschaft, Windenergie und Tourismus ist diese Implikation unzutreffend. Da die Einrichtung dieser nach UNESCO-Kriterien ausgestatteten Zone unumkehrbar wäre, ist fraglich, ob diese zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt noch als realistisch anzusehen ist. Nichtsdestotrotz muss konstatiert werden, dass die kommunale Planungshoheit bei einer Einrichtung der Entwicklungszone über das RROP eingeschränkt wird.

2. Fehlende Pufferzonen

Der zeichnerischen Darstellung ist – selbst bei deutlicher Vergrößerung – nicht zu entnehmen, dass auch nur geringe Pufferzonen zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie Siedlungsrändern vorgesehen sind. Vielmehr reichen diese Gebiete direkt an die Siedlungsbereiche heran und nehmen ihnen auch in dieser Hinsicht jegliche weitere Entwicklungsmöglichkeit.

Das schließt nicht nur eine weitere Siedlungsentwicklung über die jetzigen Siedlungsgrenzen hinaus für die Zukunft unwiderruflich aus, sondern widerspricht insofern auch den Vorgaben des neu eingeführten § 13 b Baugesetzbuch, der eine Arrondierung von Flächen am Siedlungsrand bzw. an Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ausdrücklich zulässt. An dieser Stelle wird die vom Gesetzgeber – wenn auch zeitlich befristet – ausdrücklich ermöglichte kommunale Weiterentwicklung behindert und die Planungshoheit der kreisangehörigen Kommunen beschnitten.

3. Landschaftsbild bzw. besondere Anforderungen an die Windenergie

Das RROP (S. 127 und 128) weist als unvereinbar mit der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) die Kriterien sehr hohe und hohe Bedeutung für Wiesenbrut- oder Gastvögel, hohe Wanderaktivität ziehender Arten sowie sehr hohe und hohe Bedeutung für das Landschaftsbild aus. Zusammen mit der Aussage, dass WEA der neuesten Generation „durch Massivität und Höhe“ die Kulturlandschaft, insbesondere bei flachen und offenen Marschlandschaften beeinträchtigen, stellt sich in der Konsequenz die Frage, wo bei einem Landkreis, der in zwei Himmelsrichtungen an der Küste belegen ist, Windenergieanlagen bzw. deren Repowering alternativ stattfinden kann.

Demgegenüber wird festgestellt, dass mit der Festlegung der Vorranggebiete im RROP „keine Ausschlusswirkung verbunden“, sondern den Städten und Gemeinden freigestellt sei, über die FNP-Planung weitere Flächen für raumbedeutsame WEA festzulegen, sofern diese nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen (S. 244/245). Offen bleibt, ob es sich bei der o. g. Einschätzung, die neueste Generation WEA beeinträchtigen die Kulturlandschaft, um ein Ziel der Raumordnung handelt.

4. Vorranggebiet Biotopverbund

Das Vorranggebiet Biotopverbund vereint als Ziel der Raumordnung verschiedene Planzeichen (vgl. S. 102 und S. 59 UB) und soll eine „sinn- und maßvolle Vernetzung“ der unterschiedlichen Bestandteile der Gebietskulisse Biotopverbund zum Ziel haben. Dies wurde im RROP-Entwurf dadurch realisiert, dass räumlich nahe-
liegende Splitter- oder Teilflächen zusammengefügt wurden; eine Angabe dazu, ab welcher Entfernung diese räumliche Nähe angenommen wird, enthält das RROP nicht. Zudem wurden eingeschlossene Freiflächen in die Vorranggebiete integriert. Auch hier wurde nicht definiert, bis zu welcher Größe der Freifläche diese Integration erfolgte. Es ist nicht auszuschließen, dass bei dieser Vorgehensweise möglicherweise Flächen integriert wurden, die über eine solche Größe verfügen, dass sie auch für sich selbst hätten stehen können. Somit wurden möglicherweise dem Vorranggebiet Biotopverbund Flächen zugeschlagen, die nun der Landwirtschaft, dem Tourismus oder sonstiger gemeindlicher Entwicklung dauerhaft entzogen sind.

5. Grünlandbewirtschaftung

Durch die oben erwähnte Zusammenlegung deckungsgleicher Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, die im Landschaftsrahmenplan eine sehr hohe oder hohe Bedeutung für Arten und Biotope besitzen, und Vorbehaltsgebieten für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, die im Landschaftsrahmenplan eine hohe Bedeutung für Boden- und Klimaschutz besitzen, zu im RROP als Vorranggebiete für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesenen Bereichen (Ziel der Raumordnung) können sich ebenfalls Zielkonflikte zur Landwirtschaft, Tourismus und sonstiger gemeindlicher Entwicklung ergeben. Das RROP betont zwar, dass eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung hiermit nicht verbunden sein soll und dass eine „ordnungsgemäße Landwirtschaft und ein fallweiser, genehmigter Umbruch von Dauergrünland“ sowie die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe auch weiterhin möglich sei (S. 119 / 120). Da im Weiteren jedoch von extensiv bewirtschaftetem Grünland, Dauergrünlandstandorten (S. 120) und dem „Schutz dieser Gebiete vor weiterer Intensivierung der anthropogenen Nutzung“ (S. 125) die Rede ist, sind hier Einschränkungen und Konflikte mit der „ordnungsgemäßen“ Landwirtschaft (bzw. Differenzen darüber, was als solche zu betrachten ist) zu erwarten.

Demgegenüber ist festzustellen, dass die Signatur „Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung“ aus der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes sowie die Signatur „Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ aus dem RROP 2003 in großen Bereichen des RROP 2018, 1. Entwurf, nicht wiederaufgenommen wurde (z. B. im Wangerland, Nord-Süd-Achse Schortens-Zetel sowie West-Ost-Achse Driefel-BAB oberhalb von Steinhausen in Bockhorn).

Diesen Bereichen wurden im RROP-Entwurf oftmals die Funktionen „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“ oder „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials“ zuge-

wiesen. In der Konsequenz bedeutet dies einen Verlust an ausgewiesenen Flächen für die Grünlandbewirtschaftung. Hieraus können sich Nachteile oder zumindest Zielkonflikte für die Landwirtschaft ergeben. Dem RROP ist nicht zu entnehmen, warum diese Ausweisung erfolgt ist, zumal die besondere ökologische Bedeutung von Grünland für Boden- und Klimaschutz explizit betont worden ist (vgl. S. 118 / 119).

Teil B – Ergänzende Stellungnahme der Stadt Varel:

Zu Kap. 2.1 – Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Die Siedlungsentwicklung hat gemäß RROP künftig nach dem vom Landkreis vorgesehenen Siedlungsflächenmodell zu erfolgen (s. RROP Kapitel 2.1, Ziel 02, S. 39). Zielsetzung des Landkreises ist hierbei v.a. eine sparsame Flächenentwicklung. Nach dem Modell kann eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet ohne Einschränkung erfolgen. Das Zentrale Siedlungsgebiet umfasst für Varel die Ortsteile Varel-Stadt, Langendamm, Dangastermoor, Büppel, Varel Hafen und Oberstrohe. Die Ortsteile Winkelsheide und Rosenberg sind darüber hinaus als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im RROP festgelegt.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sind die im Flächennutzungsplan (FNP) gesicherten Flächen auszunutzen, bevor neue, außerhalb des Zentralen Siedlungsgebiets ausgewiesen werden können. Für darüber hinausgehende Flächenausweisungen, ist der Bedarf zu betrachten und dem Landkreis in abgestimmter Form nachzuweisen. Für Gewerbe erfolgt der Bedarfsnachweis in vereinfachter Form.

In kleineren Ortschaften außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes ist nur noch Eigenentwicklung möglich. Hiervon betroffen sind z.B. Dangast, Altjührden, Streek, Winkelsheide und Neuenwege.

Zu diesem Siedlungsflächenmodell gab es bereits einen Austausch der Stadt Varel mit dem Landkreis Friesland. Die Stadt hatte gegenüber dem Landkreis insbesondere kritisiert, dass ein **Bedarfsnachweis** für Siedlungsflächenerweiterungen erforderlich ist. Die Forderung nach einem solchen Nachweis schränkt die gemeindliche Planungshoheit massiv ein. Die Stadt erachtet eine **Bedarfsbetrachtung**, die als Abwägungsgrundlage für die gemeindliche Entscheidung dient, als ausreichend.

Zu Kap. 3.1 – Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktion

In Varel sind bereits heute schon erhebliche Flächen des Stadtgebietes durch Landschaftsschutzgebiete überdeckt (z.B. zur Sicherung von Vogelschutzgebieten oder sonstigen FFH-Gebieten). Diese werden auch im RROP 2018 (1. Entwurf) entsprechend als Vorranggebiete festgesetzt und somit der Planungshoheit der Stadt Varel entzogen.

Darüber hinaus werden im RROP ausgedehnte Flächen als Vorbehaltsgebiete (u.a. für Natur und Landschaft sowie zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes) ausgewiesen, die **gemäß Begründungstext S. 118**

aus der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans 2017 resultieren. Diese Flächen grenzen in verschiedenen Bereichen unmittelbar an das Zentrale Siedlungsgebiet heran.

Die Stadt Varel hat ihre Besorgnis bezüglich des Heranrückens von Schutzkategorien bis unmittelbar an den Siedlungskörper bereits im Rahmen der Beteiligung zum Landschaftsrahmenplan geäußert, da hierdurch starke Hemmnisse für die Siedlungsentwicklung zu befürchten sind. Diese Bedenken bestehen weiterhin.

So kollidiert die Festlegung von Vorbehaltsgebieten zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes insbesondere im Bereich Oberstrohe / BAB 29 / Büppel (Teilfläche 98 gemäß Karte 7 des Landschaftsrahmenplans 2017) mit strategischen Überlegungen der Stadt zur Freihaltung von Optionen zur künftigen Siedlungsflächenentwicklung.

Auch im Bereich nördlich und westlich von Oberstrohe sowie um Dangastermoor herum reichen Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes nahe an vorhandene Siedlungsränder heran.

Da sich die künftige Siedlungsentwicklung (gemäß der Zielsetzungen aus Kap. 2 des RROP) auf die Entwicklung des Zentralen Siedlungsgebiets zu konzentrieren hat, stellt sich daher die Frage, wo hier noch Handlungsspielraum für die kommunale Planung bleibt.

Zu Kap. 3.2.2 – Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung

Insgesamt sind sehr viele Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung und -sicherung vorgesehen, teilweise überlagernd mit anderen Nutzungen (z.B. Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Wald). In Anbetracht einer zurückgehenden Bedeutung des Ziegeleisektors in der Region ist zu hinterfragen, ob eine so massive Ausweisung von Vorrangflächen (v.a. Tonabbau) angemessen erscheint. In der **Begründung zu Kap. 3.2.2, S. 160** wird die Herleitung der Vorranggebiete ausgehend von den bereits im RROP 2003 ausgewiesenen Flächen beschrieben. Aus der Begründung geht nicht klar hervor, warum sich die Festlegungen so stark am alten RROP orientieren.

Durch die Festlegung von Vorranggebieten werden hier sehr restriktive Vorgaben gemacht. Hierdurch werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Varel eingeschränkt.

Zu Kap. 4.2 – Energie

Im RROP werden im Gebiet der Stadt Varel zwei Vorranggebiete (Leitungskorridor gesichert. Ein Korridor befindet sich unmittelbar westlich der Ortschaft Winkelsheide und zieht sich bis etwa zur L 818 westlich der Ortschaft Oberstrohe (siehe **Abb. 59, S. 264 RROP**). Der Ortschaft Winkelsheide ist die Funktion „Standort Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (Ziel) zugeordnet. Durch den Korridor werden diese Entwicklungsmöglichkeiten ggf. eingeschränkt. Ein zweiter (Leitungskorridor befindet sich nördlich des Umspannwerks Conneforde.

Der **Begründungstext zu Ziffer 07** stellt die Methodik zur Ermittlung der Vorranggebiete dar. Demnach wurden in eine GIS-Analyse Tabukriterien eingestellt,

die zur Ermittlung von Räumen für die Ausweisung von Vorranggebieten (Leitungs-) Korridor herangezogen wurden. Es bleibt jedoch bei einer deskriptiven Darstellung der Kriterien in Form einer Tabelle. Eine Begründung für die Auswahl und Gewichtung der einzelnen Tabukriterien sowie eine abwägende Betrachtung einzelner konkurrierender Belange bleibt aus. So kann beispielsweise nicht nachvollzogen werden, warum ein Vorranggebiet Tonabbau vom Korridor ausgespart, ein Landschaftsschutzgebiet (LSG FRI 118) jedoch durch den Korridor zerschnitten wird.

Die Leitungskorridore sind mit der Stadt Varel nicht abgestimmt. Im **Begründungstext S. 256** wird erwähnt, dass ein gemeinsames Konzept der Landkreise Wittmund und Friesland sowie der Stadt Wilhelmshaven vorliege. Es wird aber nicht dargelegt, wie und unter wessen Beteiligung dieses Konzept entstanden ist und es werden keine Aussagen zu dessen Verbindlichkeit getroffen. Eine transparente Herleitung der Leitziele aus diesem Konzept fehlt ebenfalls. Sie werden nur aufgeführt, jedoch nicht im Einzelnen begründet.

Für eine Zielfestlegung fehlt es hier aus Sicht der Stadt Varel an einer transparenten und abschließenden Abwägung.

Zu Kap. 4.3 – Sonstige Standort- und Flächenanforderungen

Das RROP 2018 (1. Entwurf) weist ein „Vorranggebiet Abfallbeseitigung/ Abfallverwertung“ im Bereich der ehemaligen Deponie Hohenberge an der Neuwangerrooger Str. aus. Im RROP 2003 wurde hier noch ein „Vorrangstandort **Siedlungsabfalldeponie**“ festgelegt. In der Begründung zum RROP 2018 wird nun auch die Möglichkeit benannt, dort perspektivisch eine Deponie für **Bauschutt** aufzubauen. Dies wird in der Stadt Varel kritisch gesehen.

Die **Beikarte 65** (S. 274) ist schlecht lesbar. Es sollte vergrößerte Ausschnitte für die einzelnen Gemeinden/Ortsteile zur Verfügung gestellt werden, auf denen die dargestellten Altlasten besser ablesbar sind. Eine tabellarische Aufstellung der Altlasten (mit Art und Größe der Altlast) wäre hilfreich. Auf der Beikarte sind deutlich mehr Vorranggebiete Sicherung oder Sanierung erheblicher Altlasten dargestellt, als in der zeichnerischen Darstellung des RROP. Es ist nicht nachzuvollziehen, welche dies sind, nach welchen Kriterien eine Auswahl/Reduktion in der Darstellung stattgefunden hat und warum einige nur mit Punktsymbol (z.B. in Winkelshede), andere nur flächig (z.B. Altlast Lehmweg in Langendamm) dargestellt werden.

Sämtliche **Beikarten** (Abb. 9, 10, 11, 22, 32, 44, 57 und 65), die den gesamten Planungsraum darstellen, sind in der dargestellten Größe und Qualität schlecht bis gar nicht lesbar. Es sollten jeweils vergrößerte Ausschnitte oder größere Karten zur Verfügung gestellt werden.

Die **Planzeichen 2.2-2.5 sowie 3.1-3.3** sind sowohl in gedruckter Form als auch am Bildschirm farblich kaum zu unterscheiden. Somit ist die Abgrenzung einzelner Teilflächen teilweise kaum erkennbar. Es sollte eine differenziertere Farbgebung erfolgen oder die einzelnen Themenbereiche in Beikarten ausreichender Größe und Qualität dargestellt werden.

Forderungen der Stadt Varel:

Zu Kap. 2.1 Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Das Siedlungsflächenmodell des Landkreises darf die gemeindliche Planungshoheit nicht einschränken. Die Stadt Varel fordert, dass für Siedlungserweiterungen **kein Bedarfsnachweis** an den Landkreis zu erfolgen hat. Eine im Rahmen der Planung erfolgende **Bedarfsbetrachtung**, die als Abwägungsgrundlage für die gemeindliche Entscheidung dient, muss ausreichen.

Zu Kap. 3.1 – Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktion

Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dürfen einer Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes nicht entgegenstehen.

Die Vorbehaltsgebiete sollen größeren Abstand zum Zentralen Siedlungsgebiet halten. Hierfür ist mindestens ein Puffer von 250 m um den Siedlungsrand freizuhalten.

Zu Kap. 3.2.2 – Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung

Es ist sicherzustellen, dass durch die Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung und -sicherung Entwicklungsmöglichkeiten des Zentralen Siedlungsgebietes sowie der Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten nicht eingeschränkt werden.

Zu Kap. 4.2 – Energie

Es ist sicherzustellen, dass durch Vorranggebiete (Leitungs-)Korridor die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentralen Siedlungsgebietes sowie der Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten nicht eingeschränkt werden.

Das Vorranggebiet (Leitungs-)Korridor darf sich nicht negativ auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 118 auswirken.

Bei Umsetzung von Trassenvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Es müssen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine Entflechtung mit entgegenstehenden Nutzungen erfolgen kann.

Die Methodik ist differenzierter darzustellen und die in die Analyse einfließenden Positiv- und Negativkriterien sind im Einzelnen zu begründen. Die Abwägung soll transparent und nachvollziehbar dargelegt werden.

Zu Kap. 4.3 – Sonstige Standort- und Flächenanforderungen

Der Standort der ehemaligen Hausmülldeponie Hohenberge soll sich weiterhin auf seine derzeitige Funktion als Wertstoffhof für privathäusliche Abfälle beschränken.

Frau Roos stellt anhand einer Präsentation alle relevanten Inhalte der Neuaufstellung des RROP 2018 für Varel vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Ratsherr Klubescheidt unterstützt beide vorbereiteten Stellungnahmen, bittet jedoch um folgende redaktionelle Änderung: im Satz „Der Standort der ehemaligen Hausmülldeponie soll sich weiterhin auf seine derzeitige Funktion als Wertstoffhof für privathäusliche Abfälle beschränken“ ist das Wort „soll“ durch „muss“ zu ersetzen.

Nach einer regen Diskussion sprechen sich mehrere Ausschussmitglieder dafür aus, den Text der Stellungnahme zu Kap. 4.3 (Deponie Hohenberge) wie folgt zu verändern: „Der Standort der ehemaligen Hausmülldeponie Hohenberge muss sich weiterhin auf seine derzeitige Funktion als Wertstoffhof für privathäusliche Abfälle beschränken. Die Stadt Varel fordert, dass dort auch künftig keine Bauschuttdeponie aufgebaut wird. Dies ist im RROP klarzustellen.“

Beschluss:

Die nachfolgende **gemeinsame Stellungnahme der Städte und Gemeinden des Landkreises Friesland** zum 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2019 (Stand 09.01.2019) **sowie die Forderungen der Stadt Varel** zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden zum Beschluss erhoben. Die Stellungnahme zu Kap. 4.3 wird verändert und lautet nun wie folgt: „Der Standort der ehemaligen Hausmülldeponie Hohenberge muss sich weiterhin auf seine derzeitige Funktion als Wertstoffhof für privathäusliche Abfälle beschränken. Die Stadt Varel fordert, dass dort auch künftig keine Bauschuttdeponie aufgebaut wird. Dies ist im RROP klarzustellen.“

Die Verwaltung wird beauftragt, diese zusammen mit den ebenfalls formulierten Hinweisen und Anmerkungen der Stadt Varel dem Landkreis Friesland zuzuleiten.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 1 Enthaltungen: 2

7

Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ratsfrau Breitenfeldt fragt an, wie es mit dem ehemaligen „Kleimann-Haus“ an der Sielstraße in Dangast weiter gehen wird.

Herr Freitag hat mit dem Investor gesprochen; durch einen Wechsel des Architekten ist hier leider ein zeitlicher Verzug entstanden. Das Projekt soll aber wie vorgesehen umgesetzt werden.

Eine weitere Frage der Frau Breitenfeldt betrifft einen künftigen Parkplatz an der Saphuser Straße in Dangast, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 212 C gefordert wird. Dazu erklärt die Verwaltung, dass der künftige Standort zunächst von Altlasten befreit wurde und in Zukunft der Parkplatz hergestellt werden wird.

Ratsfrau Busch möchte rechtliche Informationen zu sogenannten Stein- oder Kiesgärten. Herr Freitag erklärt dazu, dass es in Varel aus seiner Sicht mit solchen Gärten zur Zeit keine nennenswerte Probleme gibt und deshalb dieses Thema im Moment nicht weiter vertieft werden sollte.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 **Wegeverbindungen in Dangast - zukünftiger Charakter des nördli. Abschnitts der Dauenser Str. im Bereich Friesenhörnklinik und geplante Erschließung der drei Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Kuranlage Deichhörn - Berichterstattung Kurdirektor Taddigs**

Herr Kurdirektor Taddigs stellt einen Plan der vorhandenen und in Planung befindlichen Fußwegeverbindungen in Dangast-Ost vor. Dieser Plan ist dem Protokoll beigelegt. Er zeigt hier mögliche Wege zum Deich und zum Strand auf. Herr Taddigs erläutert, dass die Wege über das Gelände der ehemaligen Kuranlage Deichhörn frei nutzbar sind.

Herr Taddigs führt weiterhin aus, dass es in der Vergangenheit Probleme mit dem nördlichen Teil der Dauenser Straße gab, welcher über das Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Klinik führt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wurde dieser Teil der Dauenser Straße als private Verkehrsfläche festgesetzt und zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger belegt und auch straßenrechtlich entwidmet. Dieses alles geschah, um den Patienten und Gästen der Klinik eine möglichst ungestörte Situation zu bieten. Der Teil der Dauenser Straße innerhalb des Klinikgeländes, welcher nach wie vor im Eigentum der Stadt Varel steht, wird somit nur von Patienten, Mitarbeitern und Lieferanten der Klinik genutzt. Zusätzlich wurden den Anwohner des östlichen Teils des Kukshörner Weges unvermeidbare Durchfahrten mit größeren Fahrzeugen erlaubt. Eine abschließende verträgliche Klärung des Zustandes fehlte allerdings.

Zur Zeit befindet sich die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B in Vorbereitung; in diesem Verfahren wird davon gesprochen, die Dauenser Straße im Bereich der Friesenhörn-Nordsee-Klinik als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Herr Taddigs schlägt nun nach Gesprächen mit der Friesenhörn-Nordsee-Klinik vor, die private Verkehrsfläche im Bereich der Klinik beizubehalten, um den besonderen Schutzstatus für den Klinikbetrieb zu gewährleisten, d.h. dieser Teil der Straße kann von der Öffentlichkeit nicht genutzt werden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Taddigs, dass im weiteren Verfahren der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B darüber zu entscheiden ist, welche Festsetzung es für die Straßenfläche geben soll. Er schlägt in Abstimmung mit der Friesenhörn-Nordsee-Klinik eine Festlegung als private Verkehrsfläche mit Nutzungsmöglichkeiten durch die Klinik sowie die Anwohner des östlichen Teils des Kukshörner Weges vor. Durch diese Veränderung des Entwurfes zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B ist nach einem entsprechenden Beschluss eine erneute Auslegung erforderlich.

Zum Thema Erschließungssituation für die drei von der Friesenhörn-Nordsee-Klinik geplanten Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 wird erläutert, dass die beiden sich im Bau befindlichen Gebäude im nördlichen Bereich dieses Bebauungsplanbereiches für den Klinikbetrieb genutzt und über eine Stichstraße von der Dauenser Straße erschlossen werden. Die Wohnungen im dritten Gebäude im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches Nr. 214 werden nicht für die

Klinik genutzt. Diese Wohnungen werden als Ferienwohnungen vermietet und die Erschließung des Gebäudes soll über die Straße Am Alten Deich erfolgen.

Ratsfrau Busch spricht sich dafür aus, dass die neuen Gebäude des Bebauungsplanes Nr. 214 über das Klinikgelände erschlossen werden müssen. Ratsherr Brumund ist auch der Meinung, dass die beiden neuen Gebäude für den Klinikbetrieb nicht über die Stichstraße der Dauenser Straße, sondern ebenfalls direkt über das Klinikgelände zu erschlossen werden sollten. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass über die Erschließungsmöglichkeiten bereits abschließend im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 214 befunden wurde.

Von Ratsfrau Dr. Engstler wird der Wunsch geäußert, dass ein Plan vorgelegt wird, in dem die drei Neubauten im Bebauungsplan Nr. 214 sowie deren Zufahrtsmöglichkeiten eingezeichnet sind.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Ratsfrau Schneider eröffnet nochmals eine Einwohnerfragestunde.

Ein Anwohner der Dauenser Straße erklärt, dass es sich beim Stichweg der Dauenser Straße um eine öffentliche Straße handelt, die nicht zum Klinikgelände gehört. Ein Ausbau dieser schmalen Straße ist nicht in Aussicht. Der Bürger erklärt, dass auch Gäste und Anwohner der Häuser dieses Stichweges einen Schutzanspruch haben, der zu berücksichtigen sei.

Von einem Bürger wird angemerkt, dass die Wege über das Gelände der ehemaligen Kuranlage nur für Fußgänger freigegeben sind, nicht aber für Fahrradfahrer, wie es im Durchführungsvertrag vereinbart wurde.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 für die Errichtung einer Dachterrasse in Büppel, Lönnebergaweg, Flurstücke 42/4 und 44/6 der Flur 13, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.2.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 und 155A zur Änderung von Anpflanzflächen in Winkelsheide, Emil-Heeder-Straße 16, Flurstücke 96/11 und 99/9 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.2.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Varel, Grashof 31, Flurstück 75/14 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.3 Raumordnerische Beurteilung zum Thema "Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmittel-Marktes Edeka" im Bereich Obenstrohe

Die Raumordnerische Beurteilung mit integriertem Abstimmungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zur Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Varel – NVT Obenstrohe liegt jetzt der Verwaltung vor.
Diese Beurteilung ist dem Protokoll beigelegt.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider
(Vorsitzende)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)