

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 01.06.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Cornelia Papen
	Georg Ralle
	Bernd Redeker
Ratsmitglieder:	Jost Etzold
	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Detlef Meyer
Gäste:	Dr. Helmut Gramann (zu TOP 5.1 und 6.2)
	Dipl.-Ing. Lutz Winter (zu TOP 6.1)

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 11.05.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 250 (Mühlenteichstraße/Kronenweg) sowie 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: Abwägungs- und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss
Vorlage: 177/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 245 (Dangastermoor/Zum Jadebusen) sowie 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 155/2021
- 6.2 Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Neuwangerooger Straße - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 172/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61B für die Errichtung eines Carportes in Dangast, Dauenser Str. 42F, Flurstück 59/10 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 170/2021
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Winkelsheide, Kl. W'heidemoorweg 41, Flurstück 73/11 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 169/2021
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Neubau einer Carportanlage für einen Elektro-Installationsbetrieb in Neudorf, Neuenweger Str. 12, Flurstück 595/213 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 173/2021
- 8.3.2 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in Altjührden, Südlicher Weg 1, Flurstück 72 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 182/2021

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.3.2 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.05.2021

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.05.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Bebauungsplan Nr. 250 (Mühlenteichstraße/Kronenweg) sowie 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: Abwägungs- und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 250 sowie der 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel soll die Erstellung von insgesamt 20 Wohneinheiten sowie eines Gemeinschaftsgebäudes ermöglicht werden. Das Wohnungsangebot richtet sich aufgrund der Gebäudekonzeption in erster Linie an die Zielgruppe der Senioren. Dies schließt allerdings nicht aus, dass auch Mieter aus anderen Altersgruppen dort einziehen können.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Am 27.08.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 250 sowie die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren in dieser Zeit auch auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten zusätzlich im Rathaus II eingesehen werden.

Wegen Einwendungen wurde dieser Entwurf in Teilbereichen geändert; deshalb wurden die geänderten Planunterlagen in der Zeit vom 31.03.2021 bis 04.05.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die entsprechenden Planunterlagen waren in dieser Zeit auch wieder auf der Internetseite der Stadt Varel einsehbar und im Rathaus II wieder zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Inhalt der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Gramann anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsherr Klubescheidt fragt nach, ob die Bedenken eines Einwenders aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der Bestandsbäume in den Entwurf eingearbeitet wurden. Dies wird von Herrn Gramann bestätigt.

Ratsherr Brumund möchte wissen, ob sich der Antragsteller in diesem Bebauungs-

spanverfahren geändert hat. Der Verwaltung ist keine Änderung bekannt.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 250 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 245 (Dangastermoor/Zum Jadebusen) sowie 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

Am 05.03.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 245 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel gefasst. Im Bereich zwischen der Straße Zum Jadebusen sowie der Bahnlinie Wilhelmshaven-Oldenburg in Dangastermoor sollen Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05.02.2021 bis zum 08.03.2021 statt.

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

Ratsfrau Engstler weist auf die Stellungnahme der Deutschen Bahn hin und fragt an, wie der Grundstückseigentümer von dem Hinweis der Bahn erfährt. Ratsfrau Busch schlägt vor, den Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Herr Winter wird die Begründung entsprechend ergänzen.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 245 nebst Begründung sowie der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Neuwangerooger Straße - Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 05.11.2020 hat der Eigentümer des Flurstücks 15 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land, einen Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Teilfläche des o.g. Flurstücks gestellt.

Mit der Satzung soll Baurecht für die o.g. Teilfläche, die sich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb befindet,

geschaffen werden.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Das Baugesetzbuch sieht in § 34 Abs. 4 Nr. 3 vor, dass die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5, dass

- Die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- Es sich nicht um UVVP-pflichtige Vorhaben handelt und
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Herr Gramann stellt einen ersten Vorentwurf der Satzung anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61B für die Errichtung eines Carportes in Dangast, Dauenser Str. 42F, Flurstück 59/10 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Der Bebauungsplan Nr. 61 B sieht außerhalb des überbaubaren Bereiches keine Abstellräume vor, so dass eine Befreiung für die Errichtung eines 2 x 3 m großen Abstellraumes erforderlich ist.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt die Befreiung zu erteilen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Winkelsheide, Kl. W'heidermoorweg 41, Flurstück 73/11 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Es ist beabsichtigt einen Wintergarten an das vorhandene Wohnhaus anzubauen.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt. Es ist beabsichtigt eine Baugenehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Neubau einer Carportanlage für einen Elektro-Installationsbetrieb in Neudorf, Neuenweger Str. 12, Flurstück 595/213 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beabsichtigt eine Remise für seine Betriebsfahrzeuge zu errichten.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt. Es ist beabsichtigt eine Baugenehmigung zu erteilen.

8.3.2 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in Altjührden, Südlicher Weg 1, Flurstück 72 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant einen abgängigen Teil des Wohngebäudes abzureißen und neu zu errichten.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt. Es ist beabsichtigt eine Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)