

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am
Dienstag, 29.06.2021, 16:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße
21, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler (zeitweise anwesend)
	Leo Klubescheidt
	Regina Mattern-Karth
	Cornelia Papen (zeitweise anwesend)
	Georg Ralle
stellv. Ausschussmitglieder:	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner (zeitweise anwesend)
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Detlef Meyer
Gäste:	Dr. Helmut Gramann (zu TOP 5.1, 6.1 und 6.2)
	Matthias Lux (zu TOP 4.1 n.ö.)

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 01.06.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 62, 12. Änderung (An der Rennweide 8), in Dangast; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 209/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 62, 13. Änderung (An der Rennweide 36), in Dangast; hier: Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss
Vorlage: 210/2021

- 6.2 Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Neuwangerooger Straße – Vorstellung Entwurf und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 211/2021
- 6.3 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 248 (Meyerholzstift)
Vorlage: 214/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)
 - 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 (Einfriedung) in Büppel, Astrid-Lindgren-Ring 16, Flurstück 45/33 der Flur 13, Gemarkung Varel-Land
 - 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Packstation in Varel, Hafenstraße 6 A, Flurstück 248/2 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
 - 8.1.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Unterstellmöglichkeit für Mülltonnen in Varel, Pirolweg 3, Flurstück 103/81 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt
- 8.2 Städtebauliche Stellungnahmen § 34 BauGB
 - 8.2.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße (bei Nr. 115), Flurstück 59/9 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
- 8.3 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)
 - 8.3.1 Antrag auf Neubau einer Festmistplatte in Hohelucht, Jadeberger Straße 96, Flurstück 137/1 der Flur 40, Gemarkung Varel-Land
 - 8.3.2 Antrag auf Anbau eines Jungviehstalls in Hohelucht, Jaderberger Straße 96, Flurstück 137/1 der Flur 40, Gemarkung Varel-Land
 - 8.3.3 Antrag auf Wiedererrichtung eines Einfamilienhauses in Neudorf, Plattebergstraße 4, Flurstück 350/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
 - 8.3.4 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Schwimmhalle in Moorhausen, Birkenweg 1, Flurstück 106/4 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land
 - 8.3.5 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Rosenberg, Am Ahrensberg 9, Flurstück 57/5 der Flur 53, Gemarkung Varel-Land
- 8.4 Photovoltaikanlagen auf Gebäudes des Landkreises Friesland
- 8.5 Bauvoranfrage Torhegenhausstraße 51 - Teich

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 **Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzende Ratsfrau Schneider stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die TOP 8.2.1 und 8.3.5 ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.06.2021**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.06.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger gibt eine Stellungnahme zur Bebauung an der Gerd-Lüpke-Straße ab und bittet den Ausschuss die Verwaltung anzuweisen, im Vorfeld einer Baugenehmigung die Nachbarschaft zu beteiligen (siehe Anlage).

Ein weiterer Bürger ergänzt, dass die begonnene Diskussion hinsichtlich der Verkehrssituation in der Gerd-Lüpke-Straße jetzt nicht enden darf. Er bittet um Erklärung wie die Formulierung „konstruktive Gespräche“ aus der Presse hinsichtlich der Bebauung zu verstehen ist. Bürgermeister Wagner antwortet, dass hiermit gemeint ist, dass zwischen dem Antragsteller und der Stadt Varel Planungsalternativen diskutiert wurden und eine neutrale Beratung durchgeführt wurde.

5 **Anträge an den Rat der Stadt**

5.1 **Bebauungsplan Nr. 62, 12. Änderung (An der Rennweide 8), in Dangast; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 8) gefasst. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des überbaubaren Bereichs auf dem hinteren Grundstücksteil.

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

Der Entwurf der Planunterlagen wurde in der Zeit vom 17.03.2021 bis zum 19.04.2021 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite des Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangene Stellungnahmen sowie der dazugehörige Abwägungsvorschlag werden von Herrn Gramann anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsherr Klubescheidt bittet um Erklärung der Stellungnahme des privaten Ein-

wenders, da er diese für besorgniserregend hält.

Verwaltungsseitig wird ausgeführt, dass der angegebene Rechtsstreit eine nachbarschaftliche Streitigkeit im nördlichen Planbereich betrifft. Inhalt der Planung ist jedoch die zusätzliche Ausweisung eines überbaubaren Bereiches im südlichen Plangebiet.

Ratsfrau Busch weist darauf hin, dass sie grundsätzlich einer Bebauung zustimmt, eine mögliche Bebauung mit Ferienwohnungen jedoch ablehnt, so dass sie sich enthalten wird.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 6 Enthaltungen: 2

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 62, 13. Änderung (An der Rennweide 36), in Dangast; hier: Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 8) gefasst. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des überbaubaren Bereichs auf dem hinteren Grundstücksteil.

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

Der Entwurf der Planunterlagen wurde in der Zeit vom 24.03.2021 bis zum 26.04.2021 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite des Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie der dazugehörige Abwägungsvorschlag werden von Herrn Gramann anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf dahingehend geändert, dass Baugrenzen verändert werden. Das führt dazu, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies macht die erneute Auslegung des Entwurfs erforderlich.

Ratsherr Brumund weist darauf hin, dass er die Erhaltungsfestsetzung der Bäume im Hinblick auf die geplante Bebauung nicht für sinnvoll hält.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist in der geänderten Form gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB ist erneut durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 6 Enthaltungen: 2

6.2 Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Neuwanger Straße – Vorstellung Entwurf und Auslegungsbeschluss

Der Eigentümer des Flurstücks 15 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land, hat 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.

Am 10.06.2021 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Teilfläche des o.g. Flurstücks beschlossen.

Die Inhalte der Planung werden anhand einer Präsentation von Herrn Gramann vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsfrau Schneider fragt nach, wer für die Pflege des Räumuferstreifens zuständig ist. Verwaltungsseitig wird erläutert, dass der Streifen in Privatbesitz verbleibt und der Eigentümer insofern für die Pflege zuständig ist.

Frau Mattern-Karth bittet um Mitteilung, ob die angrenzende Landwirtschaft aufgegeben ist. Dies wird seitens der Verwaltung bestätigt.

Beschluss:

Der Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) im Bereich Neuwangeroger Straße ist gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss**6.3 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 248 (Meyerholzstift)**

Am 19.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 (Meyerholzstift) gefasst. Der hier vorhandene Kindergarten sollte durch einen Neubau ersetzt und ergänzt werden; hier sollte auch die Geschäftsstelle der Diakonie Varel untergebracht werden. Außerdem sollte auf der bisher freien Fläche an der Gerd-Lüpke-Straße Wohnbebauung vorgesehen werden.

Der Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nunmehr mit Schreiben vom 09.06.2021 vom Antragsteller zurückgezogen.

Aus diesem Grund soll der Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2020 aufgehoben werden.

Beschluss:

Der Beschluss zur Durchführung des Bebauungsverfahrens Nr. 248 wird aufgehoben.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 1

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme**8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)****8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 (Einfriedung) in Büppel, Astrid-Lindgren-Ring 16, Flurstück 45/33 der Flur 13, Gemarkung Varel-Land**

Es wird die Befreiung für die Errichtung einer 1,80m hohen Hecke an der Straße (als Sichtschutz) beantragt.

Seitens der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiung.

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

Ratsfrau Mattern-Karth bittet, dem Antragsteller die Verwendung heimischer Gehölze vorzuschlagen.

8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Packstation in Varel, Hafensstraße 6 A, Flurstück 248/2 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung einer DHL Packstation außerhalb des überbaubaren Bereiches und beantragt hierfür eine entsprechende Befreiung.

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

8.1.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Unterstellmöglichkeit für Mülltonnen in Varel, Pirolweg 3, Flurstück 103/81 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines ca. 1,40 m hohen Mülltonnenunterstandes außerhalb des überbaubaren Bereiches und beantragt eine entsprechende Befreiung.

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

8.2 Städtebauliche Stellungnahmen § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße (bei Nr. 115), Flurstück 59/9 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Oldenburger Straße im Bereich der Innenbereichssatzung.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt eine Genehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)

8.3.1 Antrag auf Neubau einer Festmistplatte in Hohelucht, Jadeberger Straße 96, Flurstück 137/1 der Flur 40, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Festmistplatte bei seinem landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt eine Genehmigung zu erteilen.

8.3.2 Antrag auf Anbau eines Jungviehstalls in Hohelucht, Jaderberger Straße 96, Flurstück 137/1 der Flur 40, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Erweiterung seines Viehstalles auf seinem landwirtschaftlichen Betrieb.

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

8.3.3 Antrag auf Wiedererrichtung eines Einfamilienhauses in Neudorf, Plattebergstraße 4, Flurstück 350/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant den Abriss und die Neuerrichtung seines mängelbehafteten Wohnhauses.

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

8.3.4 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Schwimmhalle in Moorhausen, Birkenweg 1, Flurstück 106/4 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohnhauses mit Schwimmhalle im Bereich des Außenbereichssatzung.

Die Verwaltung stellt die Bauvoranfrage vor und beabsichtigt eine Genehmigung (unter Reduzierung des Baukörpers) zu erteilen.

8.3.5 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Rosenberg, Am Ahrensberg 9, Flurstück 57/5 der Flur 53, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Anbaus an sein vorhandenes Wohnhaus.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt eine Genehmigung zu erteilen.

8.4 Photovoltaikanlagen auf Gebäudes des Landkreises Friesland

In einer der letzten Ausschusssitzungen wurde in der Einwohnerfragestunde die Behauptung aufgestellt, dass der Landkreis Friesland im Bereich der Stadt Varel kaum Photovoltaikanlagen auf seinen Gebäuden errichtet. Zudem wurde nach der Möglichkeit der Anbindung der Heinz-Neukäter-Schule an die Fernwärmeleitung gefragt.

Verwaltungsseitig wird die Antwort des Landkreises bekanntgegeben (siehe Anlage).

8.5 Bauvoranfrage Torhegenhausstraße 51 - Teich

Bei der Vorstellung der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hauses in der Torhegenhausstraße 51 wurde die Frage gestellt, ob es sich bei dem auf dem Grundstück befindlichen Teich um ein schützenswertes Gewässer handelt.

Verwaltungsseitig wurde der Landkreis Friesland beteiligt. Die untere Natur-schutzbehörde hat keine Bedenken gegen eine Bebauung. Sie weist jedoch da-rauf hin, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Die untere Wasserbehörde weist auf die Genehmigungspflichtigkeit einer Beseitigung oder Umgestaltung eines Gewässers hin.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)