

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 23.11.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Raimund Recksiedler
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sigrid Busch Karl-Heinz Funke Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Detlef Meyer
Gäste:	Constantin Block, Fa. Thalen Consult GmbH Matthias Lux, Fa. Lux Planung

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 12.10.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 241(Lemmesweg) - erneuter Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 371/2021
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) - erneuter Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 372/2021
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) - Auslegungsbeschluss
Vorlage: 373/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Erläuterung des Ablaufs der Bauleitplanung und der städtebauliche Steuerung
- 8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
 - 8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Winkelsheide, Höntjebarg 39, Flurstück 31/85 und 81/86 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 366/2021
 - 8.2.2 Bauvoranfrage auf Umbau einer Garage zu einem Bungalow in Dangastermoor, Interessentenweg 1, Flurstück 109/6 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 367/2021
 - 8.2.3 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße 113 C, Flurstück 59/7 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 369/2021
 - 8.2.4 Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße 113 D und E, Flurstück 59/8 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 370/2021
 - 8.2.5 Bauvoranfrage für den Umbau und die Erweiterung eines Wohnhauses in Varel, Osterstraße 38, Flurstück 112/1 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 383/2021
- 8.3 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)
 - 8.3.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses und Errichtung einer Terrassenüberdachung in Moorhausen, Hullenwiesenstraße 1, Flurstück 127/1 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 368/2021
- 8.4 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)
 - 8.4.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Lagerhalle in Varel, Dompfaffstr. 23, Flurstück 34/5 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 390/2021
- 8.5 Energiemanagementsystem; hier: Bewilligungsbescheid
- 8.6 Klimaschutzkonzept; hier: Bewilligungsbescheid

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um Top 8.2.5 und 8.4.1 ergänzt.

Der TOP 8.1 wird einvernehmlich vorgezogen; die Erläuterungen zum Ablauf von Bauleitplänen sowie städtebaulichen Steuerungen werden vor dem TOP 5 vorge-tragen.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.10.2021

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.10.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger merkt an, dass das geplante Baugebiet „Lemmesweg“ von sehr alten Bäumen sowie Wallhecken umgeben ist. Er stellt die Frage, ob hier ein Eingriff in die Natur sinnvoll ist und bittet darum, dem Aufstellungsbeschluss nicht zuzustimmen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 241(Lemmesweg) - erneuter Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Die überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 m² und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Der Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist bereits am 28.11.2019 erfolgt. Bedingung des § 13b BauGB ist, dass der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgt sein muss. Das ist in diesem Verfahren nicht mehr möglich.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde das BauGB jetzt dahin gehend geändert, dass der § 13b BauGB wieder eingeführt wird und ein Aufstellungsbeschluss

bis zum 31.12.2022 möglich ist. Der Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2024 erfolgt sein. Nach dem Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz vom September 2021 sind bei laufenden Verfahren die bereits erfolgten Verfahrensschritte zu wiederholen, d.h. es ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Der Verwaltung liegt ein Antrag vom 22.10.2021 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Lemmesweg in Bramloge vor. In dem Plangebiet sollen Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden.

Auf die Frage, warum das bisher geführte Verfahren nicht abgeschlossen wurde, führt Herr Meyer aus, dass diverse Gründe vorliegen, die aber alle nicht im Bereich der Stadt Varel lagen.

Ratsherr Funke bittet darum, die Einwendungen in der Bürgerfragestunde zu Wallhecken und alten Bäumen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 (Lemmesweg) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) - erneuter Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Die überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 m² und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Der Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist bereits am 28.11.2019 erfolgt. Bedingung des § 13b BauGB ist, dass der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgt sein muss. Das ist in diesem Verfahren nicht mehr möglich.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde das BauGB jetzt dahin gehend geändert, dass der § 13b BauGB wieder eingeführt wird und ein Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 möglich ist. Der Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2024 erfolgt sein. Nach dem Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz vom September 2021 sind bei laufenden Verfahren die bereits erfolgten Verfahrensschritte zu wiederholen, d.h. es ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Der Verwaltung liegt ein Antrag vom 11.10.2021 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Tangermoorweg in Dangastermoor vor. In dem Plangebiet sollen Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 (Tangermoorweg) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 **Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) - Auslegungsbeschluss**

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 m² und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Der Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist bereits erfolgt. Ursprünglich wurde das Verfahren am 28.11.2019 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Juli / August 2021. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in den Planunterlagen eingearbeitet.

Zwischenzeitlich wurde das BauGB geändert und der § 13b BauGB befristet wieder eingeführt und es sind neue Beschlüsse notwendig. Da die frühzeitige Beteiligung bereits einmal durchgeführt wurde und in einem beschleunigten Verfahren nicht zwingend notwendig ist, wird in diesem Verfahren auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Herr Lux stellt den Entwurf der Planungen anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsherr Funke spricht sich gegen die geplante Festsetzung zur Solarenergie aus, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Er beantragt, über diese geplante Festsetzung im Planentwurf getrennt zu entscheiden.

Herr Meyer erläutert, dass Dächer sich gut für Photovoltaikanlagen eignen und auf ihnen umgesetzt werden sollten, bevor große Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der freien Landschaft entstehen.

Mehrere Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, dieses Thema ausführlich in den Fraktionen zu besprechen, da künftig bei anstehenden Bebauungsplanverfahren verstärkt entsprechende Energiekonzepte gefordert werden müssen. Auch mögliche Quartierskonzepte sollten angedacht werden.

Ratsherr Eilers erkundigt sich, ob der Investor mit dieser Regelung einverstanden ist. Herr Lux als beauftragter Planer bejaht dieses. Deshalb spricht sich Herr Eilers dafür aus, den Auslegungsbeschluss zu fassen, damit das Projekt weiter vorangetrieben werden kann.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasst der Ausschussvorsitzende die diversen Beschlussmöglichkeiten zusammen und lässt wie folgt beschließen:

„Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 (Tangermoorweg) wird zugestimmt.“

Ja: 8 Stimmen

Nein: 3 Stimmen.

Weiter lässt Herr Biebricher entscheiden:

„Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 242 (Tangermoorweg) unter lfd. Nr. 4.4 aufgeführte Festsetzung zur Solarenergie bleibt bestehen.“

Ja: 8 Stimmen

Nein: 3 Stimmen.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 (Tangermoorweg) nebst Begründung

ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 2

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Erläuterung des Ablaufs der Bauleitplanung und der städtebauliche Steuerung

Herr Meyer erklärt anhand einer Präsentation die Phasen und Arbeitsschritte eines Bauleitplanverfahrens. Diese Präsentation sowie ein schematischer Ablauf eines solchen Verfahrens sind dem Protokoll beigefügt.

Weiter trägt Herr Meyer Informationen zu städtebaulichen Steuerungen in bauordnungsrechtlichen Verfahren vor. Auch diese Präsentation ist dem Protokoll beigefügt. Falls die Ausschussmitglieder einer Bauvoranfrage, einem Bauantrag oder einem Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht zustimmen können, besteht nur die Möglichkeit, städtebaulich zu steuern, d.h. einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern.

8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)

8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Winkelsheide, Höntjebarg 39, Flurstück 31/85 und 81/86 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines eingeschossigen Haus auf dem Grundstück.

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

8.2.2 Bauvoranfrage auf Umbau einer Garage zu einem Bungalow in Dangastermoor, Interessentenweg 1, Flurstück 109/6 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Garagengebäude zu einem Bungalow umzubauen.

Die Verwaltung stellt die Anfrage vor; es ist beabsichtigt, einen entsprechenden Vorbescheid zu erteilen.

8.2.3 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße 113 C, Flurstück 59/7 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller möchte auf dem o.a. Grundstück ein eingeschossiges Wohnhaus errichten.

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

8.2.4 Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße 113 D und E, Flurstück 59/8 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines eingeschossigen Haus mit zwei Wohnungen.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor; eine entsprechende Genehmigung soll erteilt werden.

8.2.5 Bauvoranfrage für den Umbau und die Erweiterung eines Wohnhauses in Varel, Osterstraße 38, Flurstück 112/1 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt

Die Antragsteller planen die Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses durch einen Dachausbau sowie die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück.

Die Verwaltung stellt die Planungen vor und beabsichtigt, die entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Ratsherr Schäfer fragt, ob auch hier Forderungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage gemacht werden.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, in den Fraktionen zu besprechen, ob bei bauordnungsrechtlichen Themen künftig Energiekonzepte gefordert werden können oder müssen.

Bei diesem Tagesordnungspunkt soll auf eine städtebauliche Steuerung verzichtet werden.

8.3 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)

8.3.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses und Errichtung einer Terrassenüberdachung in Moorhausen, Hullenwiesenstraße 1, Flurstück 127/1 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Antragsteller planen den Umbau des vorhandenen Wohnhauses, den Einbau von Dachgauben sowie die Errichtung einer Terrassenüberdachung.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt; es soll eine entsprechende Genehmigung erteilt werden.

8.4 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)

8.4.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Lagerhalle in Varel, Dompfaffstr. 23, Flurstück 34/5 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Lagerhalle für Geräte und Oldtimer.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt; sie beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

8.5 Energiemanagementsystem; hier: Bewilligungsbescheid

Herr Meyer teilt mit, dass jetzt ein Bewilligungsbescheid für das beschlossene Projekt „Energiemanagement“ vorliegt.

8.6 Klimaschutzkonzept; hier: Bewilligungsbescheid

Herr Meyer teilt mit, dass für das Projekt „Klimaschutzkonzept“ ein Bewilligungsbescheid vorliegt und somit mit dem Projekt ab 01.12.2021 begonnen werden kann.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)