

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 01.02.2022, 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, per Videokonferenztechnik
	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Anke Kück
	Axel Neugebauer
	Stefan Schäfer
	Gesche Wittkowski bis TOP 8.4.1
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise, per Videokonferenztechnik
	Harald Kaminski
	Detlef Meyer
	Henrieke Romann
	Elisabeth Wagener
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und Partner
	Sven Harms, pSH Projektplanung GmbH
	Janina Lasar, Büro Diekmann, Mosebach u. Part.
	Dipl.-Ing. Lutz Winter, Thalen Consult GmbH

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 11.01.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 245 (Zum Jadebusen/Dangastermoor); hier: erneuter Auslegungsbeschluss
Vorlage: 415/2021
- 6.2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 in Varel, Hans-Schütte-Str./Panzerstr. (Hagebau Varel) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 014/2022
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung (Gartenstraße) - Auslegungsbeschluss
Vorlage: 016/2022
- 6.4 Verlängerung von Genehmigungen zum Lehmbabbau; Antragsteller: Fa. Wienerberger
Vorlage: 013/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Solarfestsetzungen in künftigen Bebauungsplänen; hier: Erläuterungen zu den möglichen Festsetzungen
- 8.2 Vorstellung der Aufgaben der Klimaschutzmanagerin
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Umbau einer Stadtvilla in Varel, Elisabethstr. 4, Flurstück 17/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 018/2022
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.4.1 Bauvoranfrage zur Bebauung eines Einfamilienhauses auf einem Hintergrundstück in Büppel, Streekmoorweg 14, Flurstück 157/17 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 030/2022

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 8.4.1 ergänzt.

Der TOP 8.1. wird verschoben und vor dem TOP 5 vorgetragen.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.01.2022

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.01.2022 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob der Strom einer Photovoltaikanlage, die in einem künftigen Baugebiet gefordert werden könnte, selbst genutzt werden darf. Dieses wird von Herrn Meyer bejaht.

**5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt**

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 245 (Zum Jadebusen/Dangastermoor); hier: erneuter Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Gelände geschaffen werden. Es sind Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser geplant.

Am 10.06.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel dann den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollten u.a. auf einem Grundstück in Moorhausen durchgeführt werden. Dieses hat sich nun geändert; die Kompensationsmaßnahmen sollen jetzt zum Teil auf einen Gelände in Jeringhave erfolgen.

Aufgrund der Änderung des Entwurfes ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 245 durchzuführen.

Herr Winter trägt Einzelheiten des Planverfahrens anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Auf Anfrage von Frau Ender erklärt Herr Winter, dass auch bei diesem Verfahren eine Solarfestsetzung möglich wäre.

Daraufhin stellt Ratsfrau Ender den Antrag, die Unterlagen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 245 um die textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (siehe TOP 8.1. der heutigen Sitzung) zu ergänzen.

Über diesen Antrag der Frau Ender lässt Ausschussvorsitzender Herr Biebricher abstimmen:

für den Antrag der Frau Ender:
7 Stimmen;

gegen den Antrag der Frau Ender:
3 Stimmen.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 245 ist um die textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu ergänzen und anschließend nebst Begründung in der geänderten Form gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 2 Enthaltungen: 1

6.2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 in Varel, Hans-Schütte-Str./Panzerstr. (Hagebau Varel) - Aufstellungsbeschluss

Der Eigentümer des Geländes beabsichtigt, den bestehenden Hagebau-Markt an der Panzerstraße zu erweitern. Vorgesehen ist neben der Neugestaltung des Eingangsbereiches und des Anlieferungs- und Zuschnittbereiches insbesondere die Errichtung einer Halle für einen Drive-In-Bereich.

Außerdem ist westlich dieses Hagebau-Marktes die Ansiedlung eines Baustoffhandles geplant.

Derzeit gelten im Bereich des Vorhabens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 sowie der Bebauungsplan Nr. 122. Die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen stehen dem Vorhaben in seiner geplanten Form entgegen. Um das Vorhaben zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 (Hagebau Varel) erforderlich.

Frau Lasar stellt die Planungen anhand einer Präsentation vor; diese ist dem Protokoll beigelegt.

Auf Anfrage erklärt Herr Harms, dass es ca. 2 Jahre dauern wird, bis die Lärmschutzwand komplett begrünt ist. In dieser Zeit müssen die Pflanzen bewässert werden.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 in Varel (Hagebau Varel) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung (Gartenstraße) - Auslegungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 (Gartenstr. 18) wurde vom Verwaltungsausschuss am 22.07.2021 beschlossen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Ermöglichung einer Wohnbebauung auf dem o.g. Grundstück, das bisher als Lackiererei genutzt wurde.

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

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn z.B. der Bebauungsplan für einen Bereich aufgestellt wird, für den es bereits einen Bebauungsplan gibt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden soll. Ein weiteres Kriterium ist die Grundfläche, die darf nicht größer als 2 ha sein.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im nordöstlichen Stadtgebiet Varels, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Vorhabenfläche ist zudem bereits komplett von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Varerl die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 wird die Realisierung von maximal 638 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Diese jetzige Planung führt zu einer Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich und dient somit der Innenentwicklung.

Damit kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Herr Dr. Gramann stellt die Einzelheiten der Bauleitplanung vor und erläutert, dass die maximale Gebäudehöhe aufgrund der Diskussion in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 11.02.2022 jetzt auf 9,50 m reduziert wurde. Die Präsentation des Herrn Dr. Gramann ist dem Protokoll beigelegt.

Herr Dr. Boos hat vorab beantragt, folgende Festsetzung in den Auslegungunterlagen aufzunehmen:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind zu begrünen oder müssen der Gewinnung regenerativer Energien dienen. Eine Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher lässt über diesen Antrag abstimmen:

Für den Antrag des Herrn Dr. Boos:
1 Stimme,

gegen den Antrag des Herrn Dr. Boos:
9 Stimmen.

Beschluss:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.4 Verlängerung von Genehmigungen zum Lehmabbau; Antragsteller: Fa. Wienerberger

Der Landkreis Friesland hat die Stadt Varel mit Schreiben vom 17.12.2021 gebeten, Stellungnahmen zu drei Anträgen der Fa. Wienerberger auf Verlängerung von Genehmigungen zum Lehmabbau abzugeben.

Es handelt sich dabei um zwei Flächen in Borgstede und um eine Fläche in Jeringhave; entsprechende Flurkartenauszüge sind als Anlage beigefügt. Es handelt sich um die Flurstücke 175/3 und 175/4 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land, um das Flurstück 90/3 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land und um das Flurstück 42 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land.

Die Firma Wienerberger führt im Antrag aus, dass sich der Lehmabbau, dessen aktuelle Genehmigung in allen drei Fällen am 31.12.2021 ausläuft, voraussichtlich noch über die nächsten drei Jahre hinziehen wird. Diese drei Flächen bilden den Hauptbestandteil der Lehmmischung der rotbrennenden Klinker und werden in einem bestimmten Mischungsverhältnis verwendet. Aufgrund von Umbaumaßnahmen im Werk Kirchkimmen ist die Produktion allerdings aktuell erheblich reduziert. Deshalb wird die Verlängerung der Bodenabbaugenehmigungen, die der Landkreis Friesland zu erteilen hat, bis zum 31.12.2022 (Flurstück 90/3, Flur 22) bzw. 31.12.2024 beantragt.

In den Jahren 2016 und 2018 wurde seitens der Stadt Varel in diesen Fällen zur Verlängerung einer Lehmabbaugenehmigung eine negative Stellungnahme abgegeben. Die ablehnende Stellungnahme wurde wie folgt begründet:

1. Der Grund „Förderung der lokalen Wirtschaft“, der in früheren Fällen maßgeblich für die Erteilung der Genehmigung ausschlaggebend war, ist durch die Verlagerung der Arbeitsplätze außerhalb von Varel entfallen.
2. Die Abbaugenehmigung wird im Sinne des Naturschutzes kritisch gesehen, da ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird.

Herr Meyer stellt Einzelheiten zu den Anträgen vor; die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Varel bestehen erhebliche Bedenken, die von der Firma Wienerberger beantragten Verlängerungen der Bodenabbaugenehmigungen auf den Flurstücken 175/3 und 175/4 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land, auf dem Flurstück 90/3 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land und auf dem Flurstück 42 der

Flur 16, Gemarkung Varel-Land, zu genehmigen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Solarfestsetzungen in künftigen Bebauungsplänen; hier: Erläuterungen zu den möglichen Festsetzungen

Hinweis:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen und vor dem TOP 5 beraten.

Herr Meyer erläutert den Sachstand anhand einer Präsentation; diese ist dem Protokoll beigelegt.

Aus dem Ausschuss heraus wird bemängelt, dass keine Unterlagen mit der Einladung versandt wurden.

Ratsfrau Wittkowski fragt, warum lediglich Solarenergiemaßnahmen gefordert werden und nicht allgemein erneuerbare Energien. Herr Meyer erläutert dazu, dass hier nur die Nutzung von Dachflächen betroffen sein soll. Zur Zeit werden nur ca. 9 % der Dachflächen für Photovoltaikanlagen genutzt.

Ratsherr Dr.Boos bedankt sich bei Herrn Meyer für die Präsentation. Er führt dazu aus, dass das Baugesetzbuch solche Maßnahmen zum Klimaschutz fordert.

Von Herrn Ratsherrn Neugebauer wird vorgeschlagen, die künftigen Bauherren zu Photovoltaik-Maßnahmen zu motivieren; die Stadt Varel sollte solche Maßnahmen nicht diktieren.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher erklärt dazu, dass in der Bauleitplanung solche Festsetzungen schon immer möglich sind, wie z.B. zum Bauteppich, zu den Maßen, Höhen usw. Die Kommune sollte die Infrastruktur steuern, um auch künftige Entwicklungen für die Bürger vorzubereiten.

Eine Motivation hat in den letzten 20 Jahren leider nicht funktioniert.

Herr Neugebauer verweist auf Regelungen der Gemeinde Bockhorn, wie z.B. Zuschüsse für Energieberater usw.

Herr Meyer führt aus, dass es keinerlei Zuschüsse für Photovoltaikanlagen mehr gibt.

8.2 Vorstellung der Aufgaben der Klimaschutzmanagerin

Herr Biebricher begrüßt die neue Klimaschutzmanagerin, Frau Wagener, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz.

Frau Wagener stellt sich und ihre Vorstellungen über das Klimaschutzkonzept sowie ihre geplanten Kommunikationsmöglichkeiten vor. Die von ihr vorgestellte

Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.3.1 Antrag auf Umbau einer Stadtvilla in Varel, Elisabethstr. 4, Flurstück 17/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant den Abriss einer Terrassenüberdachung sowie den ersatzweisen Aufbau eines Balkons an dem Gebäude.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.4.1 Bauvoranfrage zur Bebauung eines Einfamilienhauses auf einem Hintergrundstück in Büppel, Streekmoorweg 14, Flurstück 157/17 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller möchte auf dem hinteren Grundstücksteil ein Einfamilienhaus errichten.

Die Verwaltung stellt die Bauvoranfrage vor und beabsichtigt, einen positiven Vorbescheid zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)