

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 26.07.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke (zeitweise anwesend)
Ratsmitglieder:	Regina Mattern-Karth Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Helen Meins
Gäste:	Elisabeth Wagener Dr. Helmut Gramann (zu TOP 5.1)

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 05.07.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 53, 8. Änderung (Alter Warf); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 221/2022
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 251 (Photovoltaik-Park Grashof) sowie 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: erneuter Auslegungsbeschluss
Vorlage: 220/2022

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 119, 2. Änd. (Wiefelsteder Str. 84); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 218/2022
- 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. 212 D
(Überschreitung GRZ) für die Errichtung eines Doppelhauses in Dangast, Sandkuhle
25, Flurstück 98/81 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 223/2022
- 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 (über-
baubarer Bereich) für die Errichtung eines Schuppens in Varel, Butjadinger Straße 3,
Flurstück 15/50 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 224/2022
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Umbau, Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftli-
chen Betriebes in Rosenberg, Beekenweg 1, Flurstück 166/3 der Flur 52, Gemar-
kung Varel-Land
Vorlage: 219/2022
- 8.2.2 Antrag auf Neubau eines Stalls, eines Milchtanks und eines Technikraumes (Nach-
trag) in Obenströhe, Plaggenkrugstraße 46, Flurstücke 17/5 und 22/1 der Flur 31,
Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 225/2022

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 Feststellung der Tagesordnung

Stellv. Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die TOP's 8.1.1., 8.1.2. und 8.2.2 im nicht öffentlichen Teil ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.07.2022

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.07.2022 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Bebauungsplan Nr. 53, 8. Änderung (Alter Warf); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Am 16.12.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Alter Warf) gefasst. In diesem Plangebiet soll die nördliche Baugrenze weiter nach Norden verschoben werden, damit die Anlegung von Hausgärten mit Südausrichtung möglich wird.

Der Entwurf der Planunterlagen wurde in der Zeit vom 29.04.2022 bis zum 07.06.2022 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 der öffentlichen Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge stellt Herr Gramann von Büro Boner und Partner anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 251 (Photovoltaik-Park Grashof) sowie 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: erneuter Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat im Zuge eines Umlaufverfahren am 07.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 sowie der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel beschlossen. Mit diesen Bauleitplänen sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage

geschaffen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Auslegung sind seitens des Landkreises Friesland und zweier Anwohner Stellungnahmen hinsichtlich der Kompensation und Eingrünung eingegangen, die zu einer Änderung des Entwurfs geführt haben.

Um einen ausreichenden Schutz vor Störwirkungen für die Anwohnerinnen und Anwohner der nördlich und nordöstlich gelegenen Wohnnutzungen zu gewährleisten und die Wahrnehmbarkeit der Anlage zu reduzieren, wird eine weitere Anpflanzfläche (Anpflanzfläche 2) mit einer Breite von 9 m festgesetzt. Diese ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Anteil der zu pflanzenden Baumarten beträgt mindestens 15 %; Bäume sind in der mittleren Reihe anzupflanzen. Eine ordnungsgemäße Pflege der Anpflanzung ist zulässig. Diese hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens 3,50 m und die Wuchshöhe der Bäume mindestens 8,00 m, gemessen von der Geländeoberkante, beträgt.

Außerdem wurde erklärend festgesetzt, dass der Reihenabstand der Modultische so festzulegen ist, dass im Zeitraum von Mai bis September während der Mittagszeit (12–14 Uhr) ein mindestens 3 m breiter besonnener Streifen zwischen den Modultischen gewährleistet ist.

Die Planänderungen sind in der Planzeichnung und in der Begründung jeweils in roter Schrift erkennbar.

Aufgrund dieser Änderungen des Entwurfes ist eine erneute Auslegung des Bauungsplanes Nr. 251 sowie der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Änderungen der Planung nur einen geringen Teil des Umfanges der Planungen betreffen, wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt. Außerdem wird bestimmt, dass Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Da durch die Ergänzungen oder Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung von Stellungnahmen von Träger öffentlicher Belange beschränkt; es werden nur die durch die Änderungen direkt berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Auf Nachfrage der Ratsfrauen Kück und Engstler sowie des Ratsherrn Funke wird verwaltungsseitig erläutert, dass der Investor notwendige Kompensationsmaßnahmen in Form einer extensiven Bewirtschaftung innerhalb des Plangebietes durchführen möchte. Dies ist jedoch nur möglich, wenn ein entsprechender Abstand zwischen den Solarmodulen eingehalten wird. Eine externe Kompensation soll nach dem Willen des Investors nicht erfolgen.

Es ist hierbei bewusst, dass sich die für die Stromerzeugung nutzbare Fläche und damit auch die Kapazität der Anlage reduziert.

Ratsherr Funke stellt in diesem Zusammenhang fest, dass er eine solche erklärende Festsetzung nur für akzeptabel hält, wenn der Investor die Kompensation innerhalb der Fläche durchführen will, so wie dies hier der Fall ist. Eine derartige Festsetzung auch bei externer Kompensation könnte er nicht befürworten.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 245 nebst Begründung ist in der geänderten Form gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Die Auslegungsfrist wird auf 2 Wochen verkürzt. Einwendungen können nur gegen die veränderten Teile der Planung abgegeben werden. Es werden nur die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Einstimmiger Beschluss**6.2 Bebauungsplan Nr. 119, 2. Änd. (Wiefelsteder Str. 84); hier: Aufstellungsbeschluss**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel beabsichtigt auf dem Grundstück in Obenstrohe, Wiefelsteder Str. 84, (Flurstück 154/28, Flur 33, Gemarkung Varel-Land), ehemals Feuerwehrgebäude in Obenstrohe, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 119 stammt aus dem Jahr 1993 und weist eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr aus, so dass dieser entsprechend geändert werden.

Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ aus, so dass auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 sowie zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

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. 212 D (Überschreitung GRZ) für die Errichtung eines Doppelhauses in Dangast, Sandkuhle 25, Flurstück 98/81 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

Durch die geplante Teilung eines Grundstückes wird die GRZ eines Teilbereiches um 10 % überschritten, so dass eine Befreiung erforderlich ist.

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

8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Schuppens in Varel, Butjadinger Straße 3, Flurstück 15/50 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Nebengebäudes außerhalb des überbaubaren Bereiches.

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

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.2.1 Antrag auf Umbau, Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes in Rosenberg, Beekenweg 1, Flurstück 166/3 der Flur 52, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Umnutzung und Sanierung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes.

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

8.2.2 Antrag auf Neubau eines Stalls, eines Milchtanks und eines Technikraumes (Nachtrag) in Obenstrtohe, Plaggenkrugstraße 46, Flurstücke 17/5 und 22/1 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Viehstalls, eines Milchtank und eines Technikraumes.

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

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)