Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.02.2024, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Regina Mattern-Karth (bis TOP 1 nicht öffentlicher Teil) Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Karl-Heinz Funke Raimund Recksiedler
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Helen Meins Michael Tietz (bis TOP 4.1 nicht öffentlicher Teil)

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 06.02.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Antrag des Landkreis Friesland auf Änderung der Umsetzungsstrategie Freiflächen-PV
Vorlage: 040/2024
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 265 (Mei-schenstraße) durch ILP GmbH; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 038/2024
- 6.2 Antrag auf Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 „Dangast“ in der Stadt Varel; Herausnahme des Flurstücks 73/2, Flur 2, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 039/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Errichtung einer Bootslagerhalle in Varel, Kohlhof 8, Flurstück 15/20 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 033/2024
- 8.2 Vorlage der Verwaltung einer Stellungnahme zur Alleinverordnung des Landkreis Friesland

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 Feststellung der Tagesordnung

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.02.2024

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.02.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Antrag des Landkreis Friesland auf Änderung der Umsetzungsstrategie Freiflächen-PV

Im März 2023 wurde im Auftrag der Stadt Varel ein Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) fertiggestellt. Dieses wurde gemäß der Vorlage 200/2023 im September 2023 beraten und im Oktober 2023 beschlossen sowie mit einer Umsetzungsstrategie versehen. Im Weiteren wird auf diese Vorlage und den dahingehend erfolgten Beschluss des Rates der Stadt Varel vom 05.10.2023 Bezug nehmend die Umsetzungsstrategie wie folgt erweitert:

Grundsätzlich wurden im Rahmen des Standortkonzeptes eine Vielzahl geeigneter Flächen identifiziert. Die Umsetzungsstrategie sieht eine Konzentration der Entwicklung von PV-FFA auf Moorböden vor und fordert gleichzeitig eine Wiedervernässung dieser Flächen, um eine zusätzliche CO₂-Bindung in den dortigen Böden sicherzustellen.

Im Standortkonzept PV-FFA wird in Kapitel 5 zu Gunstflächen für PV-FFA unter 5.2 zu Vorbelastungen explizit Bezug genommen auf die stillgelegte Hausmülldeponie Hohenberge als Konversionsfläche. In Ergänzung der Aussagen der Umsetzungsstrategie erscheint es sinnvoll, hier eine Einzelfallprüfung greifen zu lassen. Die Festlegung soll dahingehend angepasst werden, dass mit direktem Bezug auf die im Standortkonzept enthaltene stillgelegte Deponie Hohenberge auch diese Fläche über 2 ha mit ihren größeren Potenzialen zur regenerativen Energieerzeugung und einer Bündelung auf einzelne wenige Räume anstelle einer Streuung der negativen Auswirkungen über das Stadtgebiet zum Tragen kommen kann. Bundesweit gelten PV-FFA auf alten Deponiestandorten als Best-Practice-Beispiele der Energiewende, da sie auf vorbelasteten Flächen die Bereitstellung erneuerbarer Energien ermöglichen, anstatt neue Bereiche durch negative Einwirkungen von PV-FFA zu beeinträchtigen.

Da seitens des Landkreises Friesland als Eigentümer der ehemaligen Deponie nunmehr ein entsprechender Antrag zur Nutzung dieser Fläche gestellt wurde und Folgefälle aufgrund der besonderen baulich-räumlichen Situation ausgeschlossen sind, wird verwaltungsseitig empfohlen, die Umsetzungsstrategie um die Gunstfläche der stillgelegten Deponie Hohenberge zu ergänzen.

Beschluss:

Der Beschluss zur Umsetzungsstrategie als Leitlinie für das Verwaltungshandeln im Rahmen des Standortkonzeptes Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) der Stadt Varel wird erweitert um bestimmte Gunstflächen, welche im Standortkonzept bereits herausgearbeitet wurden.

Der Punkt 5 der Umsetzungsstrategie aus dem Beschluss 200/2023 soll daher wie folgt abgeändert werden:

Weitere Gunstflächen sollen aufgrund der vorgenannten Argumentation nur nach Einzelfallprüfung und bei Vorliegen weiterer Synergieeffekte entwickelt werden. Dabei ist eine Bündelung negativer Einwirkungen an vorbelasteten Standorten gegenüber einer Streuung von Maßnahmen zu bevorzugen.

Dies soll einer Beschleunigung der Bereitstellung erneuerbarer Energien und der Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen dienen, damit eine lokale Versorgung mit regenerativen Energien im Sinne des aktiven Klimaschutzes zeitnah umgesetzt werden kann.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 265 (Meischenstraße) durch ILP GmbH; Aufstellungsbeschluss

Der Vorhabenträger 1. Leben in Varel GmbH plant auf den Flurstücken 46/2 (Friedrich-Ebert-Straße 57), 52/4 (Friedrich-Ebert-Straße 49) und 54/1 Meischenstraße 10) der Flur 11, der Gemarkung Varel-Stadt den Bau eines Mehrfamilienhauses sowie den Bau von 10 Doppelhaushälften. Hierfür wird der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt.

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich und haben zusammen eine Größe von 9.444 m². Durch das Vorhaben wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aus diesen Gründen soll das Bebauungsplanverfahren als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen aus, so dass keine Berichtigung zu erfolgen hat.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 wird eingeleitet. Die Planung wird dem Antragssteller mit städtebaulichem Vertrag übertragen. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Antrag auf Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 „Dangast“ in der Stadt Varel; Herausnahme des Flurstücks 73/2, Flur 2, Gemarkung Varel-Land

Das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 „Dangast“ besteht seit 1984 und hat seitdem einen Geltungsbereich von ca. 710 ha. In den Jahren 2004 und 2016 wurde das LSG mit zwei kleinteiligen Änderungsverordnungen in seiner Fläche zur sensiblen Entwicklung des Ortsteils Dangast geringfügig angepasst. Das LSG umschließt den Dangaster Siedlungskörper weitestgehend und hat eine Ausdehnung im Westen bis zum Sieltief, im Süden etwa bis Dangastermoor und Moorhausen, einschließlich Wehgast und nördlich der K 112 liegende Grundstücke und im Osten und Norden bis zum Dangaster Ortsrand und Hauptdeich. Der Schutzzweck bezieht sich auf den Landschaftscharakter in der Umgebung des Ortes Dangast mit Moor, Marsch und Geest und dem Alleinstellungsmerkmal des bis an das Meer reichenden Geestkörpers. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung

betont die große Bedeutung des Erholungscharakters von Dangast und Umgebung.

Das Flurstück 73/2 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land ist derzeit Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes FRI 110 „Dangast“ und hat eine Fläche von 3340 m². Es ist im Wesentlichen als Grünfläche charakterisiert, mit untergeordneten Nutzungen als Fuß- und Radweg im westlichen Randbereich (42 m²) und einem Bereich zur Versorgung mit Elektrizität anhand einer Trafostation für das Ortsnetz (64 m²). Letztere hat bereits eine deutliche Einwirkung auf das Landschaftsbild.

Nördlich wird die Fläche durch Baumstrukturen sowie dem Dorfkrug mit davor liegender Verkehrsfläche, welche sich zur östlich angrenzenden K 110 aufweitet, begrenzt. Zwischen der Fläche und der K 110 ist ebenfalls der außerörtliche Fuß- und Radweg gelegen. Im westlichen Bereich ist eine durchgehende Baumreihe vorzufinden, welche eine optische Abschirmung zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung mit Siloplatten und Silagemieten bietet. Die Fläche selbst ist stark durch ihre Lage an der Kreisstraße und am überörtlichen Rad- und Fußweg geprägt, sowie durch die angrenzende Bebauung der dörflichen Gemengelage an Oldeogstraße und Deichstraße im Norden und der südwestlich angrenzenden Landwirtschaft. Die Randbereiche westlich werden besonders durch den vorhandenen Baumbestand geprägt.

Die in Dangast ansässige „Akademie Dangast Kunst & Natur e.V.“ möchte einen Skulpturenpark errichten und somit die durch Kunst geprägte Historie des Ortsteils Dangast zum Jubiläumsjahr fortführen. Die landschaftsbildprägenden Bäume sollen dabei im Wesentlichen erhalten bleiben. Für die Installation des Skulpturen-parks ist jedoch ein Bauleitplanverfahren sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welches wiederum die Herausnahme der relativ geringen Teilfläche von 0,334 ha aus der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes erfordert. Die Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes bleibt aus Sicht der Stadt Varel im Weiteren aufgrund des beabsichtigten Erhalts der landschaftsbildprägenden Strukturen erhalten; es wird lediglich die bisherige Grünfläche – unmittelbar angrenzend an den derzeitigen Siedlungsrand und stark durch die angrenzende verkehrliche Nutzung geprägt – künstlerisch in Wert gesetzt. Die touristische Infrastruktur des Nordseebades soll in natur- und landschaftsbildverträglicher Weise und als Ergänzung der Erholungsfunktion Dangasts aufgewertet werden. Der in der Landschaftsschutzgebietsverordnung genannte Schutzzweck wird durch die Herausnahme der Fläche nicht beeinträchtigt.

Ratsfrau Mattern-Karth würde grundsätzlich das Landschaftsschutzgebiet lieber unangetastet lassen, spricht sich aber aufgrund des konkreten Projektes für den Antrag aus.

Beschluss:

Die Stadt Varel beantragt beim Landkreis Friesland die Herausnahme des Flurstücks 73/2 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land mit insgesamt 3340 m², entsprechend dem anliegenden Lageplan, aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes FRI 110 „Dangast“.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Errichtung einer Bootslagerhalle in Varel, Kohlhof 8, Flurstück 15/20 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2 Vorlage der Verwaltung einer Stellungnahme zur Alleenverordnung des Landkreis Friesland

Verwaltungsseitig wird der Entwurf einer Stellungnahme zur Alleenverordnung des Landkreises Friesland vorgestellt (siehe Anlage).

Im Rahmen einer allgemeinen Diskussion über eine Alleen-Verordnung des Landkreises Friesland, stellen Ratsfrau Mattern-Karth und Ratsherr Dr. Boos dar, dass sie den Erlass einer solchen Verordnung begrüßt hätten. Sie sehen hier eine gute Möglichkeit den Schutz von Alleen zu gewährleisten und Rechtssicherheit für alle Beteiligten herzustellen. Den vorgestellten Stellungnahmeentwurf halten Sie für widersprüchlich. Ratsherr Dr. Boos spricht sich dafür aus, diese Stellungnahme nicht abzugeben.

Die Ratsherren Funke und Eilers weisen auf den guten Zustand der Vareler Alleen hin. Sie halten eine Alleen-Verordnung für eine nicht notwendige Regelung bereits guter Zustände, die nur zusätzliche Bürokratie schafft. Die Pflege der Alleen sollte weiterhin eigenverantwortlich erfolgen.

Ratsherr Eilers hält die Stellungnahme für notwendig, um die Haltung der Stadt Varel auch für die Zukunft zu dokumentieren.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Varel seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland gebeten wurde, trotz der schon bekannten Einstellung des Verfahrens, eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die vorgestellte Stellungnahme zur Alleenverordnung gegenüber dem Landkreis Friesland abgegeben wird.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)