

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 16.10.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt
	Dirk Brumund
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Bernd Redeker
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Walter Langer
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Rudolf Böcker
	Hergen Eilers
	Malte Kramer
	Peter Nieraad
	Georg Ralle
Bürgermeister:	Alexander Westerman
von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Dirk Onnen von der Küstenimmobilien GmbH
	Susanne Spille von der Fa. NWP

## 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 25.10.2018
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bbauungsplan Nr. 212C (Deichhorn-Mitte) - Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 231/2018

- 6.2 Erlass einer Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet FRI 128 "Teichfledermausgewässer" durch den Landkreis Friesland - Stellungnahme der Stadt Varel  
Vorlage: 273/2018
- 6.3 Befreiung von den Verboten der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet FRI 126 des Landkreises Friesland für das Freilichttheater 2019 (Gaudium Frisia) - Stellungnahme der Stadt Varel (Vorlage wird nachgereicht)  
Vorlage: 275/2018
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Anfrage des Ratsherrn Klubescheidt zum Bebauungsplan Nr. 232 - "Pflegeeinrichtung Dangast"
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung (§34 BauGB)
- 8.1.1 Antrag auf Errichtung einer Fisch-Skulptur in Varel, Am Hafen, Flurstück 93/37 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 276/2018

## 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.

#### 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.10.2018**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.10.2018 wird einstimmig genehmigt.

#### 4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger aus Dangast bedauert es sehr, dass Angaben im Gutachten des Professor Schmolli nicht beachtet wurden und aus seiner Sicht jetzt eine gewisse Monotonie der Bebauung vorherrscht.

Außerdem sollte jeder Investor dafür sorgen, dass auf dem jeweiligen Grundstück Parkplätze zur Verfügung stehen und diese aus schalltechnischen Gründen ausreichende Abstände zu den benachbarten Gebäuden einhalten.

Können die Ratsmitglieder es hier verantworten, zuzustimmen, dass Parkplätze der Stadt Varel von einem Investor übernommen werden, welcher genügend Platz für Parkflächen auf seinem eigenen Grundstück hat? Die Beantwortung dieser Fragen ergibt sich aus Punkt 6.1. dieses Protokolls.

Von einem Bürger wird angemerkt, dass in einem Eckwertepapier eine Gebäudehöhe von 14,50 m zugelassen wird. Wer hat dieses Eckwertepapier erstellt?

Herr Bürgermeister Wagner erklärt dazu, dass dieses Eckwertepapier von der Verwaltung erstellt wurde. Die Gebäudehöhe von 14,50 m wurde der Umgebung des Plangebietes angepasst, wie z.B. in Hinsicht auf das Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen „Haus Tante Klara“.

Weiter wird die Frage gestellt, wann mit einem Monitoring für die ehemaligen Altlastenablagerungen an der Saphuser Straße begonnen wird. Herr Onnen erklärt, dass der Auftrag für das Monitoring bereits vergeben wurde und die Kosten dafür der Investor übernimmt. Die Aufträge für Gutachten, die vor ca. 2 Jahren erstellt wurden, hat seinerzeit die Kurverwaltung erteilt und auch bezahlt.

## **5 Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 Bebauungsplan Nr. 212C (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Kuranlage Deichhörn hat beantragt, für den Bereich des ehemaligen Restaurant- und Saalgebäudes einen vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzustellen. Das ehemalige Restaurant- und Saalgebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Mit dem nunmehr beantragten Bebauungsplan soll die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Ferien- und Dauerwohnen sowie eines Gaststättenbetriebes geschaffen werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Die Inhalte der Planung sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Gegenüber der für die Ausschusssitzung am 04.09.2018 versandten Unterlagen haben sich bei der Anordnung der gewerblichen Stellplätze für die geplante Gastronomie Änderungen ergeben. Aus schalltechnischen Gründen sollen diese 11 Parkplätze auf der städtischen Stellplatzanlage Am Alten Deich realisiert werden; die Stadt erhält im Gegenzug Benutzungsrechte für Stellplätze des Vorhabenträ-

gers an der Saphuser Straße.

Herr Onnen erläutert eingangs die aktuellen Überlegungen zur Gebäudehöhe. Das jetzt geplante Gebäude muss etwas höher sein als die umliegende Neubebauung, da hier ein Restaurant entstehen soll. In einem solchen Gewerbebetrieb ist eine lichte Höhe von 3 m erforderlich; zudem ist eine Konstruktionshöhe von ca. 40 cm für die Lüftung usw. erforderlich.

In den aktuellen Planungen wird nun eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Dieses wird u.a. dadurch erreicht, dass das Gelände geebnet wird. Auf dem Planungsgelände gibt es Höhenunterschiede von über 1 m. Das künftige Restaurant wird ca. 0,55 m in den Boden eingelassen.

Die Bestandsgebäude Haus 1 bis Haus 5 dürfen nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes eine Höhe von 11,50 m aufweisen, sie sind tatsächlich aber 11,10 m hoch. Die Gebäude Häuser 6 – 9 dürfen 11,60 m hoch gebaut werden; tatsächlich erreichen sie eine Höhe von 11,40 m.

Für das aktuell geplante Gebäude wird nun eine Höhe von 12,00 m geplant. Herr Onnen erklärt weiter, dass im Dachgeschoß des geplanten Gebäudes kein Wohnraum geschaffen wird und aus räumlichen Gründen auch nicht geschaffen werden kann. Der Wohnraum führt bis in die Dachspitze; zudem ist lediglich ein Abstellraum vorhanden.

Die Außenterrasse des Restaurants wird südwestlich ausgerichtet sein.

Frau Spille stellt dann den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Insbesondere weist sie auf die reduzierte zulässige Gebäudehöhe hin.

Zum dem beabsichtigten Tausch von Parkplätzen aus Lärmschutzgründen merkt Ratsherr Klubescheidt an, dass damit der Vorhabenträger bevorzugt und Anwohner benachteiligt werden. Herr Freitag erläutert dazu, dass es sich um einen Tausch von Benutzungsrechten gleichwertiger Parkplätze handelt, welche per Baulast gesichert werden. Die Besucher und Mitarbeiter des bisherigen Restaurantbetriebes mit angeschlossenem Kursaal haben ihre Fahrzeuge ebenfalls auf diesem Parkplatz abgestellt, und dieses auch am Abend und in der Nacht.

Die erforderliche Lärmschutzwand auf dem Parkplatzgelände soll begrünt werden.

Ratsherr Langer merkt an, dass nach wie vor ein touristisches Leitbild für Dangast fehlt. Der Rat der Stadt Varel sollte ein solches Leitbild in Angriff nehmen.

Ratsfrau Breitenfeldt erklärt, dass sie dieser Bauleitplanung nicht zustimmen wird, da die geplanten Gebäude zu massiv sind und nicht ins Ortsbild von Dangast passen.

#### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden mit den angesprochenen Veränderungen der Gebäudehöhe zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C inkl. Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 6 Nein: 4

## 6.2 **Erlass einer Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet FRI 128 "Teichfledermausgewässer" durch den Landkreis Friesland - Stellungnahme der Stadt Varel**

Der Landkreis Friesland plant den Erlass einer Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 128 „Teichfledermausgewässer“. Das geplante Landschaftsschutzgebiet umfasst hauptsächlich Gewässer im Bereich der Landkreise Friesland und Wittmund und konkretisiert die Regelungsinhalte des bisherigen Natura 2000-Gebietes. Die Stadt Varel ist aufgefordert, zur geplanten LSG-Verordnung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Bereich der Stadt Varel ist das Dangaster Tief (vom Dangaster Siel am Hafen bis zum Petershörnersiel) von der geplanten Verordnung betroffen, dieser Bereich wird der in der LSG-Verordnung der Teilfläche A zugeordnet.

Schutzzweck ist in dieser Teilfläche die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der für dieses Gebiet typischen wildlebenden Tier- und Pflanzenarten.

Für das Dangaster Tief wird besonders die Erhaltung und Entwicklung der Fließgewässer mit naturnahen Ufer- und Gewässerstrukturen als Jagdhabitat und Flugkorridor für Fledermäuse, aber auch für Vögel und Fische bezweckt.

Nach dem vorliegenden Entwurf werden in diesem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen untersagt, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck widersprechen, z.B. das Füttern oder Fangen wildlebender Tiere oder die Beeinträchtigung bzw. Zerstörung derer Lebensräume (vgl. § 4 Abs. 1 des VO-Entwurfs).

Einige dieser Handlungen können jedoch durch Erlaubnisse der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden, z.B. die Durchführung sportlicher, gewerblicher, kultureller oder sonstiger organisierter Veranstaltungen, wie Lauf-, Radfahr-, Angel- oder Wassersportveranstaltungen oder die Durchführung von Versammlungen (vgl. § 4 Abs. 2 des VO-Entwurfs). Somit ist beispielsweise die Möglichkeit zur Durchführung eines Freilichttheaters im Speicherpolder gesichert.

Die Fläche des künftigen LSG FRI 128 „Teichfledermausgewässer“ wird bereits heute zumindest teilweise durch die beiden Landschaftsschutzgebiete FRI 110 „Dangast“ und FRI 126 „Marschen am Jadebusen West“ überdeckt. Während das LSG FRI 126 aufgehoben werden soll, gilt dies für das LSG FRI 110 nicht (vgl. § 5 des Entwurfs zur Verordnung des LSG FRI 128). Dies erscheint aus Sicht der Stadt Varel nicht nachvollziehbar. Hier sollte im überdeckten Abschnitt auch das LSG FRI 110 „Dangast“ aufgehoben werden, um eine klare Erlasslage zu erzeugen und nicht das Nebeneinander zweier verschiedener Verordnungen zu manifestieren.

Weiterhin bestehen keine Bedenken gegen den Erlass der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet FRI 128 „Teichfledermausgewässer“ für den Bereich der Stadt Varel.

Die Frist des Landkreises zur Abgabe einer Stellungnahme wurde vom 18.10. auf dem 26.10. verlängert.

Ratsherr Redeker möchte wissen, ob und in welcher Anzahl Teichfledermäuse im Bereich des Dangaster Tiefs gezählt wurden.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, dass besondere touristische Veranstaltung, wie z.B. das Freilichttheater von „Gaudium Frisia“, weiterhin möglich sein müssen. Dieses gilt auch für die Herstellung künftig geplanter Wege für touristische Zwecke innerhalb des LSG.

**Beschluss:**

Die Stadt Varel regt an, das LSG FRI 110 „Dangast“ im Bereich des LSG des neuen erlassenen LSG FRI 128 „Teichfledermausgewässer“ aufzuheben, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Verordnungen zu vermeiden. Die Stadt Varel legt großen Wert darauf, dass im Speicherpolder Dangast weiterhin Veranstaltungen wie z.B. das Freilichttheater stattfinden können. Die Stadt Varel geht davon, dass die Formulierung in § 4 Abs. 2 Ziffer 11 des VO-Entwurfs dies sicherstellt. Gleiches gilt für die Tatsache, dass ggf. in Zukunft Wege für touristische Zwecke innerhalb des LSG gewünscht werden. Hier geht die Stadt Varel davon aus, dass damit „ein vernünftiger Grund“ im Sinne des § 4 Abs. 4 des VO-Entwurfs für eine entsprechende Erlaubnis der Naturschutzbehörde vorliegt.

Sollte die Auffassung des Landkreises von dieser Interpretation abweichen, bittet die Stadt Varel um entsprechende Rückmeldung vor Beschlussfassung durch den Kreistag.

Ansonsten bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf der Verordnung für das LSG FRI 128.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.3 Befreiung von den Verboten der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet FRI 126 des Landkreises Friesland für das Freilichttheater 2019 (Gaudium Frisia) - Stellungnahme der Stadt Varel (Vorlage wird nachgereicht)**

Der Verein Gaudium Frisia e.V. plant für das Jahr 2020 wieder die Durchführung eines Freilichttheaters im Speicherpolder bei Dangast. Seit dem Jahr 2000 sind dort regelmäßig in dreijährigem Rhythmus gleichartige Veranstaltungen aufgeführt worden.

Für das Jahr 2020 sind voraussichtlich 14 Aufführungen im August und September beabsichtigt. Auf dem Gelände werden Besuchertribünen, ein Festzelt, ein weiteres Zelt für die Präsentation von Organisationen, die im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes tätig sind sowie ergänzende Infrastruktur aufgestellt. Räumlich sind die Flurstücke 187/5 bzw. 187/1 der Flur 2 Gemarkung Varel-Land betroffen. Der Verein weist darauf hin, dass das Projekt hinsichtlich Umfang und Organisation mit der Veranstaltung für das Stück „Das Geisterschiff“ auf dem Jahr 2017 vergleichbar ist. Die Besucher werden wiederum mit einem Buspendelverkehr aus der Ortschaft Jeringhave zum Veranstaltungsort geführt.

Das Gelände liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes LSG FRI 126 „Marschen am Jadebusen West“. Damit ist der Landkreis Friesland in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde gehalten, eine Befreiung von den Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu erteilen. Der Landkreis Friesland hat die Stadt Varel um eine entsprechende Stellungnahme gebeten.

Seitens der Stadt Varel werden - wie bereits in den Vorjahren - keine Bedenken gegen die Nutzung des Speicherpolders für das Freilichttheater vorgebracht.

**Beschluss:**

Die Stadt Varel äußert keine Bedenken gegen die Erteilung einer Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung FRI 126 „Marschen am Jadebusen“ für das geplante Freilichttheater im Speicherpolder bei Dangast.

**Einstimmiger Beschluss**

## **7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

### **7.1 Anfrage des Ratsherrn Klubescheidt zum Bebauungsplan Nr. 232 - "Pflegeeinrichtung Dangast"**

Ratsherr Klubescheidt hat folgende Anfrage eingereicht: wurde dem Vorgabenträger des Bebauungsplanes Nr. 232 als Auflage Fristen und Zeiten gesetzt, innerhalb derer er den Baubeginn bewerkstelligen sowie und das Bauvorhaben abgeschlossen haben muss?

Herr Freitag erklärt dazu, dass im abgeschlossenen Durchführungsvertrag folgende Fristen enthalten sind:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Außerdem hat er sich verpflichtet, spätestens 3 Monate nach Genehmigung des Bauantrages mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 2 Jahren fertigstellen. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis Friesland und damit die Rechtskraft des Bebauungsplanes steht jedoch noch aus.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Städtebauliche Steuerung (§34 BauGB)**

#### **8.1.1 Antrag auf Errichtung einer Fisch-Skulptur in Varel, Am Hafen, Flurstück 93/37 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt eine Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)