

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 11.10.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Axel Neugebauer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Sigrid Busch teilweise Hergen Eilers
Ratsmitglieder:	Regina Mattern-Karth Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Tim Hinrichs Harald Kaminski Helen Meins Michael Tietz
Gäste:	Constantin Block, Thalen Consult, TOP 4.2 Bastian Brokmeier, Friesland Porzellan, TOP 4.1 Ernst Buchow, Klinkerziegelei Uhlhorn, TOP 8.1 Jens Eden, Landkreis Friesland, TOP 8.1 Alexander Eurich, Investorengruppe, TOP 4.2 Stefan Grußdorf, Forstamt Neuenburg, TOP 8.1 Jost-Bernhard, Hesselngeld Investorengr, TOP 4.2 Andreas Schürmann, Investorengruppe, TOP 4.2 Dorothee Siebers-Zander, Thalen Consult, TOP 8.1

## 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 20.09.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt

- 6            Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1        Bebauungsplan Quellbad/Abenteurgolf - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 283/2022
- 7            Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8            Zur Kenntnisnahme
- 8.1        Lehmbabbau im Seghorner Forst - Vorstellung der Planung durch den Landkreis  
Friesland, den Vorhabenträger und die Nds. Landesforsten
- 8.2        Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1      Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Streekmoorweg 43, Flur-  
stück 192/2 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 287/2022
- 8.3        Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1      Antrag auf Errichtung eines Lagerzertes in Bramloge, Wiefelsteder Str. 171, Flurstü-  
cke 34/5 und 97/20 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 290/2022
- 8.4        Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.4.1      Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Errich-  
tung eines Anbaus in Büppel, Rebhuhnweg 28, Flurstücke 70/6 und 70/8 der Flur 41,  
Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 291/2022

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

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

#### **2            Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Herr Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 8.1, 8.2.1, 8.3.1 und 8.4.1 ergänzt.

#### **3            Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.09.2022**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadt-

entwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.09.2022 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger gibt an, dass beim Thema Lehmbau im Seghorer Forst keine Unterlagen durchgeführter Kartierungen über Fledermausbestände sowie der Wanderung vom Amphibien vorliegen. Der Ausschussvorsitzende erklärt, dass Angaben hierzu bei der Vorstellung der Planungen gemacht werden sollen.

Ein weiterer Bürger macht darauf aufmerksam, dass der Deichsicherungsweg zwischen Dangast und dem Vareler Hafen massiv beschädigt ist und teilweise eine Gefahr für Radfahrer darstellt.

Die Verwaltung wird dieses in Augenschein nehmen und den zuständigen Straßenbausträger ermitteln.

*Anmerkung des Protokollführers:*

*Für die Unterhaltung des Deichverteidigungsweg ist der II. Oldenburgische Deichband zuständig. Dieser ist seitens der Stadt Varel informiert worden und ist für weitere Schritte zuständig.*

Weiter bittet der Bürger darum, den Zaun am ehemaligen Gelände der Friesland-Kaserne (zwischen dem Wald und dem Stadtbetrieb bzw. dem ehemaligen Hub-schrauberlandeplatz) zu entfernen.

Die Verwaltung wird dieses klären.

Es wird dann weiter die Frage gestellt, wann über die Einrichtung einer 30 km/h-Zone im gesamten Vareler Stadtgebiet nachgedacht wird.

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

#### **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

##### **6.1 Bebauungsplan Quellbad/Abenteurgolf - Aufstellungsbeschluss**

Der Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast plant im Bereich des DanGastQuellbades die Einrichtung eines Abenteurgolfplatzes. Der Betrieb des Platzes soll durch einen Dritten erfolgen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um weitere mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Eigenbetriebes zu berücksichtigen, soll der Geltungsbereich auch den Bereich der Pricke beinhalten.

Des Weiteren wird der Grünstreifen am Parkplatz einbezogen, um auch hier geplante kleinere Entwicklungen zu ermöglichen bzw. bestehende Kleinnutzungen zu sichern.

Die Grünanlage zwischen Deich, Kukshörner Weg und Parkplatz wurde vorerst als allgemeiner Vorschlag ohne planerische Konzeption in den Geltungsbereich mit

aufgenommen, um keine Fläche des Eigenbetriebes unbeplant zu lassen.

Da der Flächennutzungsplan im Bereich des DanGastQuellbades eine Gemeinbedarfsfläche Schwimmbad sowie eine Sondergebietsfläche Parkplatz festsetzt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes soll durch den Fachdienst Planung erfolgen.

Frau Meins erläutert die Planung anhand einer Präsentation. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ein großer Teil des jetzigen Plangebietes ist bisher unbeplant.

Zu dem geplanten Abenteuer Golfplatz erklärt Ratsfrau Wittkowski, dass der geplante Standort nicht optimal ist. Da hierdurch wertvolle Grünflächen aufgegeben werden, appelliert sie, mögliche Alternativen zu prüfen.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

(Hinweis: Ratsfrau Busch ist bei der Abstimmung nicht mehr anwesend.)

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 3**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Lehmabbau im Seghorner Forst - Vorstellung der Planung durch den Landkreis Friesland, den Vorhabenträger und die Nds. Landesforsten**

Herr Freitag erklärt, dass die Planungen für den Lehmabbau im Seghorner Forst bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beraten wurden; seinerzeit gab es aber viele Fragen, welche heute beantwortet werden sollen.

Herr Eden erläutert, dass der Landkreis Friesland als untere Naturschutzbehörde für das vorliegende Verfahren zuständig ist und die entsprechende Erlaubnis zu erteilen hat.

Als Geschäftsführer der Klinkerziegelei Uhlhorn führt Herr Buchow aus, dass Forstlehm für die Klinkerherstellung unabdingbar ist.

Herr Grußdorf, Leiter des Forstamtes Neuenburg, berichtet, dass es uralte Lehm-Abbaurechte der Fa. Uhlhorn im Neuenburger Forst gibt, welche im Jahr 1960 zusätzlich vertraglich gesichert wurden.

Diese Lehmabbauflächen sollen nun in den Seghorner Forst verlagert werden; es

handelt sich hier zwar um geschützte Bereiche, welche jedoch weniger schützenswert sind, als der FFH-Bereich im Neuenburger Forst.

Frau Sievers-Zander erklärt Einzelheiten zu den Planungen; die vorgestellten Pläne usw. sind dem Protokoll beigefügt.

Der Silbersee im Seghorner Forst wird nach ihren Angaben nicht angetastet; dieses gilt ebenso für den Zu- und den Ablauf des Silbersees. Erst in einem Abstand von 10 m zum Silbersee wird der Lehmabbau beginnen.

Auch alle jetzt vorhandenen Gewässer sowie die dortigen Hünengräber sind von den Abbauplänen nicht betroffen.

Die Wege der Amphibienwanderungen bleiben erhalten.

Der Lehmabbau wird in kleinen Abschnitten erfolgen; es werden jeweils Flächen zur Größe von 1 ha abgebaut, wobei vor Beginn jeweils Kartierungen für diesen kleinen Bereich erfolgen.

Abgebaute Flächen werden umgehend wieder rekultiviert; es soll dann ein naturnaher Laubwaldbestand entstehen.

Die Zu- und Abfahrten werden über den vorhandenen Rad- und Wanderweg erfolgen.

Auf Nachfrage zu der Anfrage in der Einwohnerfragestunde erklärt Frau Sievers-Zander, dass bisher keine Amphibien- oder Fledermauskartierungen erfolgt sind.

Ratsfrau Ender bittet darum, den Schutzraum um den Silbersee zu erweitern.

Nach einer ausführlichen Diskussion stellt der Ausschussvorsitzende fest, dass es grundsätzlich keine Bedenken gegen den geplanten Lehmabbau im Seghorner Forst gibt. Es ist jedoch ersichtlich, dass der dortige Silbersee allen Ausschussmitgliedern sehr am Herzen liegt.

Es soll somit eine Stellungnahme abgegeben werden, in dem ein größerer Pufferbereich rund um den Silbersee gefordert wird.

Die Verwaltung wird einen Entwurf einer entsprechenden Stellungnahme erarbeiten, über den in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beraten wird.

## **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

### **8.2.1 Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Streekmoorweg 43, Flurstück 192/2 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant eine Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses um einen Anbau.

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

### **8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

#### **8.3.1 Antrag auf Errichtung eines Lagerzeltes in Bramloge, Wiefelsteder Str. 171, Flurstücke 34/5 und 97/20 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land**

Es wird beantragt, ein Lagerzelt auf dem Grundstück zu errichten.

Die Verwaltung beabsichtigt, die entsprechende Baugenehmigung zu erteilen. Naturschutzfachliche Aspekte sind vorab noch mit dem Antragsteller und der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

### **8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB**

#### **8.4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Anbaus in Büppel, Rebhuhnweg 28, Flurstücke 70/6 und 70/8 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant den Anbau an das vorhandene Gebäude, wobei die Baugrenze etwas überschritten wird,

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)