

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 16.01.2024, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sören Krieghoff
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Helen Meins Thorsten Pilger
Gäste:	Michael Tietz Ute Busch zu TOP 8.1 ÖT Jens Eden zu TOP 8.1 ÖT Helmut Gramann zu TOP 6.1 ÖT

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 05.12.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 in Altjührden, Westersteder Straße;

hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 286/2023

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Sachstand Kunstpark Dangast
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung der Alleen-Verordnung des Landkreis Friesland
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 (hintere Baugrenze) für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Langendamm, Vor dem Moore 17, Flurstück 227/29 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 003/2024
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Bauvoranfrage auf Errichtung von 4 Einfamilienhäusern in Varel, Dangaster Straße 33-35, Flurstücke 3/1, 3/2 und 2 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 287/2023
- 8.3.2 Bauvoranfrage auf Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in Rallenbüschen, Dangaster Straße (zwischen 86 b und 86 c), Flurstück 77 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 001/2024
- 8.3.3 Antrag auf Errichtung eines Satteldaches in Obenstrohe, In de Brök 27, Flurstück 143/28 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 004/2024
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.4.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße 125, Flurstück 106 der Flur 55, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 288/2023
- 8.4.2 Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in Brunne, Brunner Straße 7, Flurstück 45 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 005/2024

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 8.2.1, TOP 8.3.3 und TOP 8.4.2 ÖT ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.12.2023

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.12.2023 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 in Altjührden, Westersteder Straße; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

Die Eigentümer zweier Grundstücke an der Westersteder Straße in Altjührden haben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 beantragt. Für die beiden Grundstücke ist nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes keine Hintergrundbebauung möglich. Bei mehreren Nachbargrundstücke ließen die Bestimmungen des Bebauungsplanes dieses jedoch zu.

Um die beiden Grundstücke bebauen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 erforderlich.

Am 27.04.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 11.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Gramann erläutert anhand einer Präsentation den Stand der Planung und den Entwurf des Bebauungsplans vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73, 1. Änderung der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

7.1 Sachstand Kunstpark Dangast

Ausschussmitglied Frau Dr. Engster erkundigt sich nach dem Sachstand zum Kunstpark Dangast, hier insbesondere zum möglichen Standort vor dem Dorfkrug Dangast.

Herr Freitag von der Verwaltung erläutert, dass das Gespräch mit dem Landkreis Friesland noch nicht stattgefunden hat, der Termin wird in Kürze festgelegt werden.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung der Alleen-Verordnung des Landkreis Friesland

Herr Heimann von der Verwaltung stellt den Zeitrahmen und Ablauf der Stellungnahme der Stadt Varel zur Alleenverordnung des Landkreis Frieslands vor.

Frau Busch und Herr Eden vom Landkreis Friesland erörtern anhand einer Präsentation den Entwurf der Alleenverordnung des Landkreis Friesland.

Herr Eden erläutert, dass auch private Wege – mit Einwilligung der Eigentümer – in den Geltungsbereich der Alleenverordnung aufgenommen werden. Herr Eden stellt fest, dass der Beschluss der Alleenverordnung notwendig ist, um Geld aus Förderprogrammen zu erhalten. Eine reine Positivliste mit schützenswerten Alleen reicht nicht aus. Im Gegensatz zur Alleenverordnung, mit der konkrete Regelungen geschaffen worden sind, bedeutet eine Positivliste mehr Eigenverantwortung für die BürgerInnen, da Inhalte weniger konkret geregelt werden.

Er erläutert weiter, dass der Landkreis im Rahmen der Verordnung den Unterhalt und die Pflege der Alleen mit 50 % der Kosten bezuschussen kann, auch für Neuanpflanzungen besteht die Möglichkeit einer Förderung.

Herr Eden betont, dass bei Aufnahme und Kartierung der Vareler Alleen deren sehr guter Pflegezustand aufgefallen ist.

Aktuell wurden in Varel 67 Alleen und 8 markante Baumreihen festgestellt, davon sind ca. 80 % im Eigentum der Stadt Varel.

Herr Eden stellt die Möglichkeit da, die Alleen durch Neuanpflanzungen und

Lückenschließungen als Kompensationsflächen anrechnen zu lassen.

Der Ausschuss diskutiert die Auswirkungen und Belastungen der Alleenverordnung für die BürgerInnen.

Es herrscht Einigkeit darüber, dass eine Verordnung für den Betroffenen belastend ist, bedingt durch die in der Verordnung verankerten Verbote und Verpflichtungen.

Es besteht die Gefahr von mehr Bürokratie und erhöhtem Regelungsbedarf, beispielsweise bei der Bauleitplanung und anderen Maßnahmen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit von Folgekosten durch erhöhten Unterhaltungsaufwand der Allen, die nicht vorhersehbar sind.

Ausschlussmitglied Frau Ender schlägt vor, dass die Stadt Varel aus dem Regelungsbereich der Alleenverordnung rausgenommen wird, da bereits in Varel eine Baumschutzsatzung besteht.

Der Ausschuss berät sich dahingehend, ob die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Varel überarbeitet und den neuen Anforderungen angepasst werden kann. Um die Förderfähigkeit von Maßnahmen durch den Landkreis zu ermöglichen, müssten Regelungen für Alleen und markante Baumreihen mit in die Baumschutzsatzung aufgenommen werden. Eine fachliche Begleitung bei der Überarbeitung durch den Landkreis Friesland wird als wünschenswert dargestellt und von Herrn Eden bejaht.

Abschließend stellt Ausschussvorsitzender Biebricher fest, dass die vorgestellte Terminalschiene des Landkreises angepasst werden muss, da den Ratsmitgliedern zusätzliche Zeit für Beratungen eingeräumt werden soll.

Die Präsentation des Landkreis Friesland zur Alleenverordnung und eine Präsentation der Verwaltung mit Gegenüberstellung von Alleenverordnung und bestehender Baumschutzsatzung der Stadt Varel ist dem Protokoll angehängt.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 (hintere Baugrenze) für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Langendam, Vor dem Moore 17, Flurstück 227/29 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.3.1 Bauvoranfrage auf Errichtung von 4 Einfamilienhäusern in Varel, Dangaster Straße 33-35, Flurstücke 3/1, 3/2 und 2 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.2 Bauvoranfrage auf Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in Rallenbüschen, Dangaster Straße (zwischen 86 b und 86 c), Flurstück 77 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die erforderliche Baugenehmigung soll erteilt werden.

8.3.3 Antrag auf Errichtung eines Satteldaches in Oberstrohe, In de Brök 27, Flurstück 143/28 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land

Die erforderliche Baugenehmigung soll erteilt werden.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.4.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in Neuenwege, Oldenburger Straße 125, Flurstück 106 der Flur 55, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.4.2 Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in Brunne, Brunner Straße 7, Flurstück 45 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)