

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 25.02.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Sigrid Busch Regina Mattern-Karth
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Norbert Ahlers Karl-Heinz Funke Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag David Heimann Thorsten Pilger Michael Tietz
Gäste:	Maximilian Bodewein zu TOP NÖT 4.2 Christoph von Gossler zu TOP NÖT 4.2

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 28.01.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 269 und 57. FNP-Änderung (PV-Freiflächenanlage Rahling);
hier: Aufstellungsbeschluss

Vorlage: 030/2025

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung des Projekts Windenergie im Ortsteil Altjührden-Almsee; Antrag der WSW Erneuerbare Energien Beteiligungs GmbH & Co. KG
- 8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB
 - 8.2.1 Antrag auf Umbau und Umnutzung des Güterschuppens am Bahnhof zu einem Fahrradparkhaus in Varel, Am Bahnhof 1, Flurstücke 43/36 und 43/42 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 032/2025
 - 8.2.2 Antrag auf Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung in Varel, Moltkestraße 5, Flurstück 185/2 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 033/2025
 - 8.2.3 Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses zu einer Ferienwohnung in Varel, Am Hafen 19, Flurstück 79/2 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 034/2025
- 8.3 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB
 - 8.3.1 Antrag auf Errichtung einer Überdachung eines vorhandenen Sanitärgebäudes in Dangast, Auf der Gast 40, Flurstück 124/7 der Flur 9, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 044/2025
 - 8.3.2 Antrag auf Umnutzung eines Raumes innerhalb eines ehem. landw. Gebäudes zu einem Kosmetikstudio in Bramloge, Schanzweg 4, Flurstück 29/8 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 054/2025
- 8.4 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB
 - 8.4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 (Grünflächen) auf dem Grundstück Am Hafen 35A-41, Flurstücke 89/7, 89/8 und 90/7 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 051/2025
 - 8.4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (überbaubarer Bereich) zur Aufstellung eines Verkaufsschranks in Obenstrohe, Kantstraße 13, Flurstück 134/19 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 052/2025
 - 8.4.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 (1. Änderung; überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Transformators für E-Ladesäulen in Varel, Bürgermeister-Heidenreich- Straße 1, Flurstück 104/13 der Flur 3, Gemarkung
Vorlage: 053/2025

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP ÖT 8.3.2, TOP ÖT 8.4.1, TOP 8.4.2 und TOP 8.4.3 ergänzt. TOP ÖT 8.1 wird einvernehmlich gestrichen.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.01.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.01.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es Wortmeldungen zum Projekt Windenergie im Ortsteil Altjührden-Almsee.

Der Bezirksvorsteher für den Ortsteil Altjührden, Herr Wilms, erläutert, dass es eine Angst vor dem Bau von Windenergieanlagen in dem geplanten Bereich gibt, da Windkraftanlagen Lärm und einen deutlich vernehmbaren Schattenwurf verursachen und zu einem Wertverlust des Eigentums der Anlieger führen. Diese Angst könnte zu Krankheiten führen, insgesamt vermisst er die Berücksichtigung der Interessen der Einwohner.

Ein Bürger ergänzt, dass der Bereich durch das Projekt verschandelt wird. Das Gebiet ist bereits belastet durch diverse Stromtrassen in der Umgebung. Er verweist auf die sich in der Umgebung befindlichen Ferienwohnungen und bittet den Ausschuss, sich vor Ort ein Bild zu machen.

Eine Bürgerin berichtet von der Natur und Landschaft im Bereich des Almsees und übergibt dem Ausschuss eine Liste mit den Tieren und Fotos der Tiere, die vor Ort beobachtet werden können. Sie bemerkt, dass die Stromnetze im Norden bereits ausgelastet sind und fragt nach, warum der Standort am Almsee ausgewählt worden ist. Die übergebene Liste mit den Tieren ist dem Protokoll als Anhang beigefügt, die Fotos liegen ebenso bei.

Ein Bürger bittet um Erläuterung des Begriffs „Akzeptanzabgabe“.

Weitere Bürger berichten von bereits bestehenden Belastungen durch Infraschall und Schattenwurf durch vorhandene Windenergieanlagen und protestieren gegen

den Bau von weiteren, höheren Windrädern.

Ein Bürger fragt an, ob das Ziel des Anteils an regenerativen Energien im Landkreis Friesland übererfüllt sei?

Ratsmitglied Funke bestätigt, dass das Ziel übererfüllt sei, Zahlen hierzu wird er zur Verfügung stellen.

Ausschussvorsitzender Biebricher erklärt, dass die politische Entscheidung über das Projekt noch kommen wird, aktuell wird das Projekt vorgestellt und anschließend beraten.

Die Verwaltung wird auf die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Präsentation des Projekts Windenergie Altjührden-Altsee in einer der kommenden Ausschusssitzungen eingehen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 269 und 57. FNP-Änderung (PV-Freiflächenanlage Rahling); hier: Aufstellungsbeschluss

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung sein Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich des alten Bahnhofs Rahling um ca. 2,7 ha. Die bestehende Anlage befindet sich gegenüber der Produktionsstätte der Friesland Porzellan an der Rahlinger Straße und wird von dem Bebauungsplan Nr. 193 überplant.

Die Erweiterung der PV-Freiflächenanlage mit einer geplanten Leistung von ca. 5 MW soll auf Flächen westlich und südwestlich der Bestandsanlage erfolgen.

Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Gemarkung Varel-Land, Flur 23

Flurstück 202, Größe von 3.162 qm

Flurstück 203, Größe von 9.943 qm

Flurstück 206/1 Größe von 14.001 qm

Es handelt sich hierbei um abgezielte Flächen, die landwirtschaftlich nur einen geringen Ertrag erbringen. Die Flächen sind bisher extensiv zur Pferdeheuernte genutzt worden und befinden sich in Besitz des Antragstellers. Die alte Bahnlinie teilt die Flächen. Der ehemalige Bahnkörper ist im Besitz des Landkreis Friesland.

Das Vorhaben stimmt insoweit mit der Umsetzungsstrategie für Photovoltaik-Freiflächenanlagen überein, als dass in der Änderung der Umsetzungsstrategie (Fachausschuss 27.02.2024, Ratsbeschluss 04.04.2024) der Punkt 5 wie folgt geändert wurde: „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.“

Durch die schon vorhandene PV-Freiflächenanlage sind Synergieeffekte zu erwarten. Ebenso sind die Flächen bereits durch die angrenzende Bestandsanlage vorbelastet.

Die angesprochenen Flächen befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es handelt sich bei der PV-Freiflächenanlagen um ein nicht-privilegiertes Vorhaben. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich bislang Flächen für die Landwirtschaft ausweist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Herr Heimann von der Verwaltung stellt den vorliegenden Antrag, die Flächen nebst Einordnung in PV-FFA-Strategie und RROP und die Einschätzung der unteren Fachbehörden des Landkreis Friesland vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Seitens des Ausschusses gibt es keine Fragen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 269 (PV-Freiflächenanlage Rahling) sowie zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung des Projekts Windenergie im Ortsteil Altjührden-Altsee; Antrag der WSW Erneuerbare Energien Beteiligungs GmbH & Co. KG

Tagesordnungspunkt ist entfallen.

8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Umbau und Umnutzung des Güterschuppens am Bahnhof zu einem Fahrradparkhaus in Varel, Am Bahnhof 1, Flurstücke 43/36 und 43/42 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

Ausschussmitglied Dr. Engstler fragt an, an welcher Stelle der im Zuge der Umnutzung abgebaute Fahrradständer wieder aufgebaut wird.

Herr Freitag von der Verwaltung erläutert, dass der jetzige Fahrradständer auf einer Grünfläche nahe der Bushaltestelle und des Buswendeplatzes wieder installiert wird und die Nutzung weiterhin kostenlos sein wird.

Stellv. Ausschussmitglieder N. Ahlers und Mattern-Karth erkundigen sich nach dem Nutzungskonzept der im Güterschuppen geplanten Fahrradabstellanlage und der geplanten Toilettenanlage und den Betriebskosten.

Herr Freitag erklärt, dass es sich hier ausschließlich um eine baurechtliche Betrachtung handelt. Aussagen zu Betriebskosten und Preisen können erst zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

8.2.2 Antrag auf Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung in Varel, Moltkestraße 5, Flurstück 185/2 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

Stellv. Ausschussmitglied Mattern-Karth äußert Bedenken: Gutes Wohnen in Innenstadtlage wird dem Trend zur Schaffung von Ferienwohnungen geopfert. Es ist notwendig, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen und langfristig zu steuern, ergänzt Stellv. Ausschussmitglied Busch. Ausschussmitglied Dr. Engstler bestätigt, dass mittel- und langfristig Überlegungen angestellt werden sollen. Ausschussmitglied Kück fragt an, wie groß der Aufwand einer Regelung mit Verboten der Schaffung von Ferienwohnungen für die Verwaltung sein würde?

Herr Freitag von der Verwaltung erklärt, dass es notwendig wäre, alle Bereiche der Stadt Varel zu betrachten, um festzustellen, welche Bebauungspläne entsprechend geändert werden müssen. Der Aufwand ist als sehr hoch einzuschätzen.

Stellv. Ausschussmitglied Funke berichtet, dass die Thematik „Verbot von Ferienwohnungen“ bereits beraten wurde und aufgrund des zu erwartenden Aufwands und der Kosten davon abgesehen worden ist. Es handelt sich bei den Anträgen auf Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung um Einzelfälle.

Ausschussmitglied Mattern-Karth erklärt, dass sie einen Antrag mit Prüfanfragen zum Thema Verbot von Ferienwohnungen stellen wird. Sie bittet um Mitteilung, in welcher Sitzung des Ausschusses die Thematik bereits beraten wurde.

Anmerkung des Protokollführers: Das Datum der Sitzung wird zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.

8.2.3 Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses zu einer Ferienwohnung in Varel, Am Hafen 19, Flurstück 79/2 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Errichtung einer Überdachung eines vorhandenen Sanitärgebäudes in Dangast, Auf der Gast 40, Flurstück 124/7 der Flur 9, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

Ausschussmitglied Schäfer erkundigt sich nach den Gründen des Projekts. Herr Freitag von der Verwaltung erklärt, dass eine Reparatur des Daches wahrscheinlich nicht mehr möglich sei.

Stellv. Ausschussmitglied Funke merkt an, dass sich der Betriebsausschuss vor Stellung eines Bauantrags mit den Kosten beschäftigt haben muss.

Anmerkung des Protokollführers:

Die Dachfolie der alten Konstruktion ist überaltert, eine Reparatur nicht mehr möglich.

Die Kosten für die neue Dachkonstruktion liegen bei ca. 42.500 € zzgl. ca. 8.000€ für die Statik und den Bauantrag.

Der Sanierung des Flachdachs des Sanitärgebäude wurde im Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder am 28.11.2024 behandelt.

Ein Protokollauszug der Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder wird als nicht-öffentlicher Anhang beigefügt.

8.3.2 Antrag auf Umnutzung eines Raumes innerhalb eines ehem. landw. Gebäudes zu einem Kosmetikstudio in Bramloge, Schanzweg 4, Flurstück 29/8 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

8.4 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB

8.4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 (Grünflächen) auf dem Grundstück Am Hafen 35A-41, Flurstücke 89/7, 89/8 und 90/7 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

8.4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (überbaubarer Bereich) zur Aufstellung eines Verkaufsschranks in Obenstrohe, Kantstraße 13, Flurstück 134/19 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

8.4.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 (1. Änderung; überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Transformators für E-Ladesäulen in Varel, Bürgermeister-Heidenreich- Straße 1, Flurstück 104/13 der Flur 3, Gemarkung

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)