

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.05.2025, 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 (bis TOP 9) Dr. Susanne Engstler Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Tobias Rostek
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise (bis TOP 8.1.2) Helen Meins
Gäste:	Dipl.-Ing. Bert Diekmann (zu TOP 6.2) Henning Kröger (zu TOP 6.1) Matthias Lux (zu TOP 4.1 n.ö.T.)

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 06.05.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 247 "Simeon und Hanna"
Vorlage: 112/2025
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 112, 5. Änderung „Obenstrohe Wiefelsteder Straße“ – Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 114/2025

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 271 und 59. FNP-Änderung "Windenergieanlagen Altjührden - Almsee", hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 115/2025
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB
 - 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 (hintere Baugrenze) in Büppel, Villaweg 1, Flurstück 170/4 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 119/2025
 - 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 (Baugrenze Nebengebäude) in Langendamm, Schumacherweg 10, Flurstück 679/257 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 127/2025
- 8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB
 - 8.2.1 Antrag auf Umbau und Umnutzung zu einem Wohnhaus in Varel, Mühlenstraße 49, Flurstück 17/5 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 123/2025
 - 8.2.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Nebengebäudes in Borgstede, Bockhorner Straße 25 K, Flurstück 63/7 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 125/2025
 - 8.2.3 Antrag auf Errichtung eines Werbeschildes in Varel, Haferkampstraße 24, Flurstück 18/5 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 126/2025
- 8.3 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB
 - 8.3.1 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines ehem. Betriebsleiterwohnhauses in Rallenbüschen, Meedenstraße 29, Flurstück 144 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 118/2025
 - 8.3.2 Bauvoranfrage auf Wiedererrichtung eines Wohnhauses in Varel, Oldenburger Straße 90, Flurstück 2/3 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 124/2025
- 9 110-kV-Freileitung Varel-Roffhausen - Eislastertüchtigung

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 die TOP's 8.1.1, 8.1.2, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.3.1 und 8.3.2 ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.05.2025**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.05.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin fragt Ratsfrau Ender, ob ihr das Treibhausgas SF6 bekannt ist, dass in Schaltschränken verbaut ist, und Sie weiß wieviel schädlicher dies ist als CO2? Sie fragt zudem, ob sie die E-Mail von ihr erhalten habe.

Ratsfrau Ender antworte hierauf, dass sie die E-Mail nicht erhalten hat. Sie wird aber ihren Spam-Ordner kontrollieren. Ansonsten ist ihr das Treibhausgas SF6 bekannt. Sie kennt jedoch nicht das angefragte Verhältnis.

Die Bürgerin fragt Bürgermeister Wagner, ob ihm bekannt wäre, dass die Änderung des Raumordnungsgesetzes und des Windenergieflächengesetzes gegen EU-Recht verstoße? Sie übergibt Bürgermeister Wagner ein diesbezügliches Gutachten.

Die Bürgerin fragt des Weiteren in Bezug auf das ökologische Gleichgewicht, ob die avifaunistische Erfassung aus dem Jahr 2013, die 20 Brutvogelarten (davon 5 auf der roten Liste) ausreicht, um einen Neubau von Windenergieanlagen abzulehnen?

Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass ein solches Gutachten aufgrund seines Alters von 13 Jahren im Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden darf. Es müssen aktuelle Kartierungen erfolgen.

Ausschussvorsitzender Biebricher erläutert des Weiteren, dass solche aktuellen Kartierungen erst im Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, und es heute darum geht, ob ein solches Verfahren gestartet wird.

Die Bürgerin fragt Ratsherrn Schäfer, ob ihm bekannt ist, dass an wie vielen Windenergie-Unternehmen der Fraktionsvorsitzende der CDU beteiligt ist.

Ratsherr Schäfer antwortet hierzu, dass ihm bekannt ist, dass der Fraktionsvorsitzende in der Branche tätig ist; die Zahl der Beteiligungen kennt er jedoch nicht.

Die Bürgerin weist auf das Recht der Einzelentscheidung hin und verliest dann einen Auszug aus einer E-Mail von Ratsherrn Brennecke. Sie fragt Ratsherrn Ralle, warum die Fraktionen keine Einzelentscheidungen der Fraktionsmitglieder zulassen würden.

Ratsherr Ralle antwortet hierauf, dass jedes Ratsmitglied für sich selbst entscheidet und keinem Zwang unterworfen ist.

Die Bürgerin fragt Ausschussvorsitzender Biebricher warum die Windenergieanlagen nicht auf die Freiflächen umliegender Kommunen gestellt werden könnten, wenn es doch um die Klimawende geht?

Ausschussvorsitzender Biebricher antwortet hierzu, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz der Stadt Varel nur für das eigene Stadtgebiet zuständig ist. Und in diesem Fall liegt der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Windenergieanlagen in Varel vor. Und nur über diesen Antrag können die politischen Gremien entscheiden.

Ein anderer Bürger weist darauf hin, dass nach seiner Auffassung einige Ratsmitglieder sich bereits vor Ort für eine Aufstellung entschieden hätten. Er hofft, dass sich diese Meinungen noch ändern.

Ausschussvorsitzender Biebricher weist darauf hin, dass die Entscheidung bisher noch offen ist, und es verschiedenste Perspektiven gibt.

Ein Bürger weist darauf hin, dass er angeboten habe, einen Hubsteiger zur Verfügung zu stellen, um den Standort aus einer höheren Perspektive zu betrachten. Dies Angebot wurde nicht angenommen und er wiederholt dieses.

Eine Bürgerin fragt des Weiteren Ratsfrau Engstler, wie sie es finden würde eine Windenergieanlage in ihren Garten zu bekommen?

Ratsfrau Engstler antwortet hierauf, dass angrenzend an ihr Grundstück ein Baugebiet entsteht. Insgesamt weist sie darauf hin, dass die regenerative Energie, die zur Energiewende notwendig ist, auch irgendwo erzeugt werden muss.

In diesem Zusammenhang äußert die Bürgerin darüber Unverständnis, dass keine Entschädigungen für betroffene Bürger vorgesehen sind. Ein anderer Bürger schlägt vor, dass eine solche Forderung von der kommunalen Politik an das Land herangetragen wird.

Ein Bürger fragt nach, ob eine Entscheidung über die Aufstellung der Windenergieanlagen bereits gefallen ist. Ausschussvorsitzender Biebricher erläutert hierzu, dass bisher noch keine Entscheidung gefallen ist. In der heutigen Sitzung wird aber über den Start eines Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Ein Bürger weist darauf hin, dass in der Gemeinde Wiefelstede ein Batteriespeicher errichtet werden wird. Er befürchte hierdurch zusätzlichen Lärm.

Ein Anwesender fragt, ob die Konzentration der Energieerzeugung nicht auch gefährlich und anfällig für Angriffe ist.

Hierzu kann seitens des Ausschusses keine Aussage getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Bebauungsplangeltungsgebietes eine alte Rollbahn mit Bombeneinschlagkratern befindet.

Eine Prüfung auf das Vorhandensein von evtl. Blindgängern wäre im Bebauungsplanverfahren zu betrachten.

Ein Bürger fragt an, ob aufgrund der Vorbelastung nicht die Grenze des Zumutbaren für die Anwohner erreicht ist

Eine Bürgerin möchte wissen, ob dieses Verfahren der Startschuss für weitere Windenergieanlagen sein könnte.

Hierzu wird Herr Diekmann sich im Rahmen seines Vortrages im entsprechenden Tagesordnungspunkt äußern.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 247 "Simeon und Hanna"

Anmerkung: Der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag wird in der folgenden Erläuterung verkürzt wiedergeben. Der vollständige 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag mit Anlagen sowie der städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 2021 befinden sich in der Anlage. Der städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 2021 enthält keinen Regelungsinhalt, der über die Standardregelungen zur Abstimmung der Bauleitplanung hinausgeht und wird daher, wie üblich, nicht in den politischen Gremien vorgestellt.

Die Diakonie Varel plant auf ihrem Grundstück an der Oldenburger Straße, angrenzend an das Altersstift Simeon und Hanna, den Neubau von drei Häuser mit Altenwohnungen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens befindet sich zurzeit der Bebauungsplan Nr. 247 „Simeon und Hanna“ in Aufstellung. Zur Erschließung der neu geplanten Häuser ist eine Zufahrtsstraße im südlichen Grundstücksbereich, ausgehend von der Oldenburger Straße, vorgesehen. Die Diakonie verpflichtet sich dazu diese Zufahrtsstraße herzustellen und nach Fertigstellung an die Stadt zu übertragen (**siehe § 3 Abs. 2 und § 5 des städtebaulichen Vertrags**).

Gleichzeitig laufen von Seiten der Stadt Varel Planungen zur Verbesserung der Fahrradwegführung an der Oldenburger Straße. Radfahrer aus Richtung Kreisverkehr/ Sumpfweg kommend, nutzen häufig den Fuß- und Radweg an der linken, waldseitigen Straßenseite, da sie in dem Fall nicht die Straßenseite wechseln müssen und sich an dieser Seite, bis Höhe Altenstift, im Gegensatz zur anderen Straßenseite, keine Straßeneinmündung und nur eine Grundstücks Ein- und Ausfahrt befinden, wodurch das Fahren auf dieser Straßenseite als sicherer wahrgenommen wird.

Der waldseitige Fuß- und Radweg an der Oldenburger Straße soll daher, im Zuge der Umsetzung des im Jahre 2022 verabschiedeten Radverkehrskonzept, vom Kreisverkehr bis zur Ampelanlage für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Oldenburger Straße / Tweehörnweg, in beide Richtungen freigegeben werden. Radfahrer sollen dann an der Ampel die Straße queren und können die Innenstadt von dort aus entweder über die Oldenburger Straße (auf dem rechtsseitigen Fußweg (Radfahrer frei) oder auf der Fahrbahn) oder über die Osterstraße erreichen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Diakonie werden daher Sachverhalte zur Herstellung des verbreiterten Radwegs und zum Umbau der Zufahrtssituation des Parkplatzes an der Oldenburger Straße im Bereich des Altersstifts Simeon und Hanna geregelt.

Fuß- und Radweg

Der wechselseitig benutzbare Fuß- und Radweg weist im Bereich zwischen Waldende und dem Altenstift aktuell eine geringe Breite auf. Im Rahmen der Bauleitplanung hat sich die Diakonie Varel e.V. dazu bereit erklärt einen 2,0 Meter breiten, ca. 190 m langen Streifen entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze für eine Verbreiterung des Fuß- und Radwegs für einen Preis in Höhe von 10 % des Bodenrichtwerts an die Stadt zu veräußern (Bodenrichtwert 120 €/m², d.h. 12 € * 380 m² = 4.560,-- € + anteilige Kaufnebenkosten (**siehe § 3 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrags**)).

Für die Verbreiterung des Fuß- und Radwegs muss eine Hecke, bestehend aus verschiedenen Gehölzarten, entfernt werden.

Durch die Bauleitplanung entsteht ein Kompensationsdefizit von 10.410 Werteeinheiten.

Dieses Kompensationsdefizit soll über den Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“ der Stadt Varel ausgeglichen werden.

Die Kompensation für die Erweiterung des Radweges entlang der Oldenburger Straße wird seitens der Stadt Varel getragen.

Es handelt sich dabei um die Ersatzpflanzung der Hecke gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 247.

Des Weiteren trägt die Stadt Varel einen Anteil von 820 Werteeinheiten des Kompensationsdefizites, der auf die Erweiterungsfläche des Radweges entfällt (**siehe Anlage 1**).

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 9.590 Werteeinheiten wird über den städtischen Flächenpool „Rabenteich“ ausgeglichen. Der Antragsteller zahlt als finanziellen Ausgleich hierfür eine Summe von 8 € pro Werteeinheit, insgesamt 76.720 € (**siehe § 1 des städtebaulichen Vertrags**).

Zufahrtssituation Parkplatz

Das Altenstift Simeon und Hanna verfügt über einen Parkplatz, der an die Oldenburger Straße angrenzt. Die Zufahrt erfolgt nördlich des Hauptgebäudes, die Abfahrt mittig des Hauptgebäudes, auf Höhe des Haupteingangs und im Bereich der Fußgänger- und Radfahrerampel (**siehe Anlage 2**). Die Ausfahrtsituation wird schon heute aufgrund der Ampelanlage, des Fuß- und Radwegs, der Kurvensituation und der gegenüberliegenden Einmündung des Tweehörnwegs als verbesserungswürdig wahrgenommen. Wenn nun im Zuge des Freigebens des Fuß- und Radwegs für den wechselseitigen Radverkehr, mit vermehrtem Radverkehr aus Richtung Süden zu rechnen ist und zur Querung der Oldenburger Straße auch die Aufstellfläche an der Ampel stärker genutzt werden wird, stellt die Ausfahrt des Parkplatzes im eben beschriebenen Bereich einen Gefahrenstelle dar. Aus diesem Grund wurde mit der Diakonie Varel e.V. vereinbart, dass die Ausfahrt an dieser Stelle entfallen wird (**siehe § 2 des städtebaulichen Vertrages und Anlage 2**). Stattdessen soll die Ausfahrt in den Bereich der Zufahrt verlagert werden. Aufgrund des Rückbaus der südlichen Straßenzufahrt wird eine Neuorganisation der vorhandenen Stellplatzanlage erforderlich, um die weitere Nutzbarkeit bei Erschließung über die verbleibende nördliche Zufahrt zur Oldenburger Straße sicherzustellen. Verursacher ist die Stadt Varel. Für die Neugestaltung der Stellplatzfläche wurde seitens des Antragstellers eine Kostenschätzung in Höhe von 84.369,10 € (brutto) vorgelegt (**Anlage 4**). Die Stadt Varel verpflichtet sich zur Übernahme der tatsächlichen Kosten für die Umgestaltung der Stellplatzanlage, jedoch lediglich bis zu einem Höchstsatz von 84.500 € (**siehe § 4 des städtebaulichen Vertrages**).

Finanzierung

Durch den Verkauf von 9.590 Werteeinheiten je 8 € pro Werteeinheit generiert die Stadt Varel Einnahmen in Höhe von 76.720 €.

Auf der anderen Seite entstehen für die Stadt Varel Kosten durch den zu tätigen Grunderwerb für die Fuß- und Radwegverbreiterung plus Nebenkosten (4.560 € Grunderwerb + Nebenkosten), den Ausgleich von 820 Werteeinheiten zur Kompensation der zu entfernenden Hecke (6.560 €), die Neupflanzung der Hecke (ca. 5.000 €) sowie durch die Umgestaltung der Stellplatzanlage (max. 84.500 €). Die Ausgaben belaufen sich somit auf geschätzte 97.440 €. Da die Kompensation für die Hecke in Höhe von 6.560 € im Wesentlichen eine rechnerische Größe darstellt, da die Kompensation bereits hergestellt ist, entstehen abzüglich der Einnahmen tatsächliche Kosten in Höhe von geschätzten 17.340 €.

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt über die Haushaltsstelle Gemeindestraßen, Radverkehrskonzept Maßnahmen.

Die vorgenannten Inhalte werden verwaltungsseitig anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage). Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vorlage noch von einer falschen Summe für den Grundstücksankauf ausgegangen wurde. Dies ist im Protokolltext bereits korrigiert.

Ratsfrau Engstler spricht sich dafür aus, dass die Hecke im Ausfahrtsbereich zur Oldenburger Straße tief gehalten wird, um eine bessere Einsehbarkeit zu gewährleisten.

Beschluss:

Dem 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag des Bebauungsplans Nr. 247 „Simeon und Hanna“ wird zugestimmt.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 112, 5. Änderung „Obenstrohe Wiefelsteder Straße“ – Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die Firma Netto plant für die Netto-Filiale in Obenstrohe eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m². Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich Flächen, die bislang von einer Bäckerei genutzt wurden, als zusätzliche Verkaufsflächen für den Netto-Markt ertüchtigt werden. Durch die Verkaufsflächenerweiterung qualifiziert sich der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist im vom Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet nicht zulässig, deshalb ist eine entsprechende Änderung notwendig. Die Fläche soll nun als Sondergebiet festgesetzt werden.

Am 14.09.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst.

Das Änderungsverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund dessen muss auch dieser angepasst werden. Die Anpassung kann aufgrund des gewählten §13a-Verfahrens als Berichtigung erfolgen.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 23.09.2024 bis zum 23.10.2024 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 stellt Herr Kröger vom Büro Diekmann und Mosebach anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss**6.2 Bebauungsplan Nr. 271 und 59. FNP-Änderung "Windenergieanlagen Altjührden - Almsee", hier: Aufstellungsbeschluss**

Der Stadt Varel liegt ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Windparkstandortes im Bereich Altjührden-Almsee vor. Die Antragstellerin ist die WSW Beteiligungs GmbH & Co. KG aus Varel.

In der aus dem Jahr 2013 stammenden Standortpotenzialstudie für Windparks im Stadtgebiet Varel wurde u.a. eine ca. 8,5 ha Fläche am Almsee in Varel-Altjührden als Potenzialbereich für Windkraft identifiziert. Der Potenzialbereich liegt direkt an der Stadtgrenze von Varel. Im Südwesten, auf dem Gebiet der Gemeinde Wiefelstede, grenzt direkt der Windpark „Conneforde“ mit derzeit drei Windenergieanlagen an. Auf der genannten Potenzialfläche in Varel plant die Vorhabenträgerin nun die Errichtung von zwei Windenergieanlagen mit einer Leistung von je 7,2 MW und einer Nabenhöhe von 119 m (Bauhöhe 200 m).

Die Flächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der beantragten Flächennutzungsplanänderung soll eine Ausweisung als „Sonderbaufläche Windenergie“ erfolgen. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB kann für das Vorhaben auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden. Die Stadt Varel möchte von dieser möglichen Verfahrenserleichterung keinen Gebrauch machen. Ein Grund dafür ist, dass die Regelungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplans deutlich umfangreicher als die eines Flächennutzungsplans sind. Dies betrifft unter anderem die Themen Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen, Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Themen sollen auf Wunsch der Stadt Varel bereits im Bauleitplanverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung und nicht erst im sich anschließenden Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, welches vom Landkreis Friesland und i.d.R. ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, abgearbeitet werden.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist außerdem, dass die Flächen, die in der jüngsten Vergangenheit als „Sonderbauflächen Windenergie“ ausgewiesen wurden, auch mit Bebauungsplänen überplant wurden (BP Nr. 198 „Windpark Hohelucht“, BP Nr. 199 „Ammersche Länder“, BP Nr. 210 „Erweiterung Windpark Hohelucht“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Größe von rund 16,3 ha. Der Geltungsbereich ist größer als die 2013 identifizierte Potenzialfläche, da im Rahmen der Standortpotenzialstudie das „Rotor-Out“-Prinzip angenommen wurde, d.h. der Mastfuß befindet sich in der Potenzialfläche und der Rotor außerhalb. Im Rahmen der Bauleitplanung soll nun das „Rotor-In“-Prinzip angewendet werden, d.h. der Mastfuß und der Rotor befinden sich im Geltungsbereich.

Allgemeines zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Anmerkung: Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte und verkürzte Wiedergabe zum Ablauf eines Bauleitplanverfahrens.

Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans) wird durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz der Aufstellungsbeschluss gefasst. Dies bedeutet, dass das Verfahren förmlich eingeleitet wird.

Nach dem Aufstellungsbeschluss werden zunächst naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt und diverse weitere Gutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen dann in die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ein.

Die Vorentwürfe werden anschließend für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt (im Internet und im Rathaus II).

Der Beginn der Beteiligungsfrist wird im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel und in der Nordwest Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht.

Während der Beteiligungsfrist besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Nach Ablauf der Beteiligungsfrist werden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Vorentwürfe ggf. überarbeitet. Am Ende dieses Schrittes stehen die fertigen Entwürfe des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung.

Die Entwürfe und die Stellungnahmen mit den dazugehörigen Abwägungen werden in einer öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vorgestellt. Der Termin wird im Bürgerinformationssystem und im Gemeinnützigen veröffentlicht. Mindestens eine Woche vor der Sitzung werden die Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen online im Bürgerinformationssystem bereitgestellt.

Der Ausschuss berät in seiner Sitzung über die Abwägungsvorschläge, gibt ggf. Änderungswünsche an die Verwaltung weiter und beschließt die Auslegung der Entwurfsunterlagen inklusive der Abwägung. Im Anschluss entscheidet der Verwaltungsausschuss über den Auslegungsbeschluss.

Sobald der Beschluss in beiden Gremien gefasst wurde, wird das Auslegungsverfahren durchgeführt. Der Beginn des Auslegungszeitraums wird im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel und in der Nordwest Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht.

Während des Auslegungsverfahrens besteht für die Öffentlichkeit erneut 30 Tage lang die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Nach Ablauf des Auslegungszeitraums werden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Entwürfe ggf. überarbeitet. Am Ende dieses Schrittes steht die Satzungsfassung des Bebauungsplans und die Fassung für den Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung.

Der Ausschuss berät in seiner Sitzung über die Abwägungsvorschläge, gibt ggf.

Änderungswünsche an die Verwaltung weiter und beschließt den Bebauungsplan bzw. stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes fest. Im Anschluss entscheidet erst der Verwaltungsausschuss und danach der Rat der Stadt Varel über den Satzungs- und Feststellungsbeschluss.

Nach dem Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung erfolgt beim Landkreis Friesland ein Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung. Erst nach Erteilung dieser Genehmigung werden der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im elektronischen Amtsblatt und in der Nordwest Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützte) und treten am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verwaltungsseitig wird am Anfang der Beratung darauf hingewiesen, dass seitens des Rats Herrn Dr. Boos am Vortag einige Fragen gestellt wurden. Aufgrund der Kürze der Vorbereitungszeit und der Tatsache, dass die Kompetenzbereiche anderer Behörden berührt sind, können keine vollumfänglichen Antworten auf die Fragen gegeben werden. Herr Freitag trägt anhand einer Präsentation die Fragen und kurzfristig erstellten Antworten vor (siehe Anlage).

Bezüglich der Anfrage wieviel Prozent des Stadtgebietes für Windkraft genutzt werden, konnte keine konkrete Antwort erarbeitet werden, da dazu noch die korrekte Berechnungsmethodik abgestimmt werden muss. Die Verwaltung wird sich diesbezüglich aber noch mit dem Landkreis Friesland als zuständiger Behörde in Verbindung setzen.

Herr Bert Diekmann vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach stellt das Vorhaben anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Er stellt den potentiellen Standort dar und erläutert, dass sich angrenzend auf dem Gemeindegebiet Wiefelstede bereits drei Anlagen befinden, bei denen ein Repowering geplant ist. Auf Varel Seite wird die Aufstellung von zwei Anlagen mit 119 m Narbenhöhe angestrebt.

Die Standortpotentialstudie aus dem Jahr 2013 wies diesen Standort bereits als Potentialfläche 3 aus. Die Anlagen würden einen Abstand von mindestens 500 m zu Wohngebäuden einhalten.

Die in der Einwohnerfragestunde gestellte Frage nach weiteren Anlagen kann nicht beantwortet werden, da die rechtliche Entwicklung in der Zukunft nicht prognostizierbar ist. Es sind jedoch derzeit keine weiteren Anlagen geplant.

Er erläutert dann noch einige Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens.

Ratsfrau Ender spricht sich im Namen der SPD für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Sie begründet dies damit, dass sich Bund, Land und Kommunen Ziele für die nachhaltige Entwicklung gesetzt haben. Um diese erreichen zu können, müssen die regenerativen Energien ausgebaut werden und Versorgungssicherheit geschaffen werden. Dies ist im geplanten Bereich rechtlich möglich. Zudem ist der Bereich bereits durch Windenergieanlagen, Hochspannungsleitungen und das Umspannwerk vorgeprägt. Sie erkennt auch den wirtschaftlichen Aspekt für die Stadt Varel und weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass noch über die Verwendung der Akzeptanzabgabe zu entscheiden ist.

Rats Herr Schäfer spricht sich ebenfalls für die Einleitung des Verfahrens aus, da er keine Alternative sieht, wenn die Energiewende mit ihren langfristigen Vorteilen erreicht werden soll.

Ratsfrau Wittkowski spricht sich gegen das Verfahren aus. Sie weist darauf hin, dass die Wichtigkeit des Klimaschutzes nie bestritten wurde, es jedoch erforderlich

ist, die Menschen bei diesem Thema mitzunehmen und einen breiten Konsens zu erreichen. Sie stellt fest, dass die Flächenziele im Landkreis Friesland bereits erreicht sind, so dass derzeit keine Notwendigkeit besteht, eine Entscheidung zu treffen. Sie sieht insbesondere, dass die Anwohner in diesem Bereich ihren Anteil am Klimaschutz bereits durch die bestehende Belastung geleistet haben.

Ratsherr Cassens spricht sich gegen das Verfahren aus. Er befürwortet grundsätzlich die Energiewende, weist jedoch auf die bereits erreichten Flächenziele im Landkreis Friesland hin. Er hält es vor dem Hintergrund der Wortmeldungen und allgemeinen Diskussion für wichtig, dass der Eindruck einer persönlichen Vorteilnahme, die er ausdrücklich nicht unterstellen möchte, nicht erweckt wird.

Ratsherr Dr. Boos spricht sich gegen die Einleitung des Verfahrens aus. Er weist auf das Spannungsfeld von Energiewende und Naturschutz hin. Für ihn ist es wichtig, dass für eine kritische Betrachtung aktuelle Gutachten vorliegen. Erst dann kann er über die Einleitung eines Verfahrens entscheiden. Er weist zudem darauf hin, dass der Energiespargedanke bei der Diskussion über die Energiewende kaum noch vorhanden ist.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 271 „Windenergieanlagen Almsee“ und der 59. FNP-Änderung wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 3

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB

8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 (hintere Baugrenze) in Büppel, Villaweg 1, Flurstück 170/4 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 (Baugrenze Nebengebäude) in Langendamm, Schumacherweg 10, Flurstück 679/257 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Umbau und Umnutzung zu einem Wohnhaus in Varel, Mühlenstraße 49, Flurstück 17/5 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

8.2.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Nebengebäudes in Borgstede, Bockhorner Straße 25K, Flurstück 63/7 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt einen entsprechenden Vorbescheid zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

8.2.3 Antrag auf Errichtung eines Werbeschildes in Varel, Haferkampstraße 24, Flurstück 18/5 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

8.3 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines ehem. Betriebsleiterwohnhauses in Rallenbüschen, Meedenstraße 29, Flurstück 144 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

8.3.2 Bauvoranfrage auf Wiedererrichtung eines Wohnhauses in Varel, Oldenburger Straße 90, Flurstück 2/3 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt einen entsprechenden Vorbescheid zu erteilen.

Eine städtebauliche Steuerung soll nicht erfolgen.

9 110-kV-Freileitung Varel-Roffhausen - Eislastertüchtigung

Verwaltungsseitig wird bekannt gegeben, dass an der 110-kV-Freileitung Varel-Roffhausen eine Eislastertüchtigung durchgeführt werden soll.

Diese erfolgt durch die Verstärkung von Gestängen und Fundamente. In einem Fall wird der gesamte Mast (baugleich) ausgetauscht (siehe Anlage).

Die Arbeiten sollen im Juni beginnen.

Ratsfrau Engstler hält eine öffentliche Information in der Zeitung für sinnvoll. Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass dies noch durch den Betreiber erfolgt.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)