

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 26.01.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Carsten Kliegelhöfer
	Leo Klubescheidt
	Cornelia Papen
	Georg Ralle
	Bernd Redeker
Ratsmitglieder:	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Harald Kaminski
	Detlef Meyer
Gäste:	Mark Blanché, B&B Immobilien GmbH
	Dr. Helmut Gramann, Ing.-Büro Boher & Partner

## 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 12.01.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Pilotprojekt "Biodiversitätsverbund Oldenburger Land"; hier: Abschluss einer Kooperationsvereinbarung  
Vorlage: 361/2020
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung (Haidweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 020/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 62, 12. Änderung (An der Rennweide 8) - Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 017/2021
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 62, 13. Änderung (An der Rennweide 36) - Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 018/2021
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 123, 4. Änderung (Zum Jadebusen 79) sowie 14. Berichtigung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 019/2021
- 6.4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 (Wohnen am alten  
Speicher) in Varel, Obernstraße/Am Pfarrgarten - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 023/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Umbau und Erweiterung der Strandbar "Die Pricke" (ehemals Tee-  
haus/Beach-Club) in Dangast, Edo-Wiemken-Str. 63, Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur  
1, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 016/2021
- 8.1.2 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in Streek, Streekmoorweg 67, Flurstück  
680/254 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 026/2021
- 8.1.3 Bauvoranfrage auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Remise sowie Sanie-  
rung der vorhandenen Scheune in Moorhausen, Goldene Linie 4, Flurstück 216/1 der  
Flur 4, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 027/2021
- 8.1.4 Antrag auf Errichtung eines Lagerplatzes für Strauchlagerung und Bearbeitung in  
Varel, Moorhausener Weg (gegenüber Nr. 83 - Klärwerk), Flurstück 124/6 der Flur 7,  
Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 036/2021
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Obenstrohe, Heidebergstr. 5 a,  
Flurstück 143/43 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 028/2021

## Protokoll:

## Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ord-  
nungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die TOP 8.1.2., 8.1.3., 8.1.4. und 8.2.1. ergänzt.

## 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.01.2021**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.01.2021 wird einstimmig genehmigt.

## 4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

## 5 **Anträge an den Rat der Stadt**

### 5.1 **Pilotprojekt "Biodiversitätsverbund Oldenburger Land"; hier: Abschluss einer Kooperationsvereinbarung**

Die Oldenburgische Landschaft möchte mit dem Pilotprojekt „Biodiversitätsverbund Oldenburger Land“ mit der Erprobungsphase im Landkreis Friesland möglichst viele Partner und Akteure zu einem sich beständig erweiternden Netzwerk (Biodiversitätsverbund) zusammenfassen, um gemeinsam Maßnahmen umzusetzen, die der derzeit sehr besorgniserregenden Entwicklung des schleichenden Verlustes unserer heimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenwirken. Die Koordinierungsstelle wird im Gebäude der Kreisverwaltung angesiedelt sein.

Ziel ist es, den natürlichen Artenreichtum unserer Landschaft als ein wesentliches landschaftstypisches und identitätsstiftendes Naturerbe zu erhalten. Unsere Lebensgrundlagen beruhen auf der Basis gesunder und vielfältiger Ökosysteme, insbesondere vor dem sich abzeichnenden Klimawandel. Letztlich hängen auch ökonomische Prozesse von produktiven und belastbaren Naturressourcen ab.

Ursächlich für den Biodiversitätsverlust sind u.a. die Übernutzung und Verarmung unserer Landschaft unter dem Einfluss vielfältiger Akteure unserer Gesellschaft wie Landwirtschaft, Behörden, Verbände, Vereine oder Privatpersonen (z. B. Gartenbesitzer). Die Struktur des Projektes bietet diesen vielfältigen Akteuren eine zentrale Koordinierungsstelle in Fragen der Biodiversität und bindet sie in das Netzwerk „Biodiversitätsverbund“ ein. Als Mittel der Kommunikation, Information, Erfassung, Dokumentation sowie Motivation dient eine anwenderfreundliche Software, die allen Partnern des Verbundes zur Verfügung gestellt wird.

Im Laufe der Projektlaufzeit bildet sich resultierend aus der Meldetätigkeit der verschiedenen Akteure bei der Koordinierungsstelle ein umfangreicher Datenpool des natürlichen Arteninventars. Diese Informationen stehen den Partnern wiederum zur effizienten Planung weiterer Maßnahmen zur Verfügung.

**Beschluss:**

Die Stadt Varel beteiligt sich an dem Pilotprojekt „Biodiversitätsverbund Oldenburger Land“ und schließt die Kooperationsvereinbarung (siehe Anlage) mit der Oldenburgischen Landschaft ab.

**Einstimmiger Beschluss****5.2 Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung (Haidweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Eigentümer einer Fläche am Haidweg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beantragt. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Erweiterung bzw. Verschiebung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn z.B. der Bebauungsplan für einen Bereich aufgestellt wird, für den es bereits einen Bebauungsplan gibt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden soll. Ein weiteres Kriterium ist die Grundfläche, die darf nicht größer als 2 ha sein.

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Oberstrohe, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Damit kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Dieser Bauleitplan hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis 28.12.2020 öffentlich ausgelegen.

Herr Dr. Gramann stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung, wird als Satzung beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss****6 Stellungnahmen für den Bürgermeister****6.1 Bebauungsplan Nr. 62, 12. Änderung (An der Rennweide 8) - Auslegungsbeschluss**

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, 12. Änderung (An der Rennweide 8) wurde vom Verwaltungsausschuss am 17.09.2020 beschlossen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem hinteren Grundstücksteil.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn z.B. der Bebauungsplan für einen Bereich aufgestellt wird, für den es bereits einen Bebauungsplan gibt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden soll. Ein weiteres Kriterium ist die Grundfläche, die darf nicht größer als 2 ha sein.

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Damit kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Die Inhalte der Planung werden von Herrn Dr. Gramann anhand einer Präsentation vorgestellt. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**Beschluss:**

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 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. 62, 13. Änderung (An der Rennweide 36) - Auslegungsbeschluss**

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, 13. Änderung (An der Rennweide 36) wurde vom Verwaltungsausschuss am 17.09.2020 beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf dem hinteren Grundstücksteil.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn z.B. der Bebauungsplan für einen Bereich aufgestellt wird, für den es bereits einen Bebauungsplan gibt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden soll. Ein weiteres Kriterium ist die Grundfläche, die darf nicht größer als 2 ha sein.

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Damit kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Herr Dr. Gramann stellt die Inhalte der Planung vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**Beschluss:**

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.3 Bebauungsplan Nr. 123, 4. Änderung (Zum Jadebusen 79) sowie 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Auslegungsbeschluss**

Der Eigentümer eines Gebäudes an der Straße zum Jadebusen beabsichtigt, hier eine Wohnung einzurichten. Für diese Fläche ist nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Wohnen nicht zulässig ist.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn z.B. der Bebauungsplan für einen Bereich aufgestellt wird, für den es bereits einen Bebauungsplan gibt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden soll. Ein weiteres Kriterium ist die Grundfläche, die darf nicht größer als 2 ha sein.

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert.

Damit kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Die Inhalte der Planung stellt Herr Dr. Gramann anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsherr Brumund fügt an, dass auf dem Plangelände möglicherweise ein 2-geschossiges Gebäude vorhanden ist. Gibt es mit den geplanten Festsetzungen möglicherweise Probleme für dieses Bestandsgebäude? Die Verwaltung wird dieses prüfen.

**Beschluss:**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sowie die 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 (Wohnen am alten Speicher) in Varel, Obernstraße/Am Pfarrgarten - Aufstellungsbeschluss**

Der Investor hat das Grundstück im Bereich Obernstraße / Am Pfarrgarten (ehe-

mals Futter-Spezi) erworben und möchte hier Mehrfamilienhäuser errichten. Der alte Speicher soll in diesem Zusammenhang ebenfalls mit in die Planung einbezogen werden. Bei dem Speicher handelt es sich um ein historisches und denkmalgeschütztes Gebäude.

Der Eigentümer hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Im Rahmen der Sitzung wird das seitens des Investors konkretisierte städtebauliche Konzept vorgestellt, das die Grundlage für den Bebauungsplan darstellen soll. Es sieht eine Mehrfamilienhausbebauung mit dem Bau einer Tiefgarage und der Sanierung des Speichers vor.

Für dieses Projekt ist eine Änderung des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Teilbereich notwendig.

Herr Blanché von der B&B Immobilien GmbH stellt die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Auf Nachfrage erklärt Herr Blanché, dass in der jetzigen Planung insgesamt 35 Wohneinheiten geplant sind, die sich wie folgt verteilen:  
Haus 1 – 6 Wohnungen; Haus 2 – 8 Wohnungen; Haus 3 – 16 Wohnungen - im Speicher 5 Wohnungen.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 in Varel (Wohnen am alten Speicher) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag übertragen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

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

Ratsherr Klübescheidt möchte den aktuellen Sachstand der Entwicklung des sogenannten „Kleimann-Hauses“ an der Sielstraße (Bebauungsplan Nr. 232 – Pflege Dangast) wissen. Herr Wagner wird nachfragen.

### **8 Zur Kenntnisnahme**

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

##### **8.1.1 Antrag auf Umbau und Erweiterung der Strandbar "Die Pricke" (ehemals Teehaus/Beach-Club) in Dangast, Edo-Wiemken-Str. 63, Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

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

##### **8.1.2 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in Streek, Streekmoorweg 67, Flurstück 680/254 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Antrag vor. Es ist beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.1.3 Bauvoranfrage auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Remise sowie Sanierung der vorhandenen Scheune in Moorhausen, Goldene Linie 4, Flurstück 216/1 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Inhalt der Anfrage vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

**8.1.4 Antrag auf Errichtung eines Lagerplatzes für Strauchlagerung und Bearbeitung in Varel, Moorhausener Weg (gegenüber Nr. 83 - Klärwerk), Flurstück 124/6 der Flur 7, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Obenstrohe, Heidebergstr. 5 a, Flurstück 143/43 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Antrages vor. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)