

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.10.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

Anwesend:

Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
Ausschussmitglieder:	Hans Hermann Böckmann
	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Anke Kück
	Regina Mattern-Karth
stellv. Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Karl-Heinz Funke
von der Verwaltung:	Helen Meins
	Detlef Meyer
	Thorsten Pilger
	Jens Schledorn
Gäste:	Constantin Block zu TOP 5.3 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 01.09.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
 - 5.1 Gemeindliche Zustimmungen nach § 36a BauGB
 - 5.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 für die Umnutzung eines Lagergebäudes zu Wohnungen in Varel, Obernsteaße 21 A im Rahmen des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 BauGB
Vorlage: 271/2026
 - 5.1.2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Waldstraße (hinter Nr. 12) Flurstück 40/23 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt, im Rahmen des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.M. § 36 a BauGB

Vorlage: 257/2026

- 5.1.3 Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten unter Anwendung des Bauturbo gemäß § 246 e BauGB in Büppel, Geestweg 16, Flurstück 59/9 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 260/2026
- 5.1.4 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines Nebengebäudes zu einer Wohnung unter Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB in Dangast An der Rennweide 46
Vorlage: 272/2026
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung „Büppel“; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 273/2026
- 5.3 Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung (Brunsdamm/ Haidweg), hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 274/2026
- 5.4 Leader Programm - E-Carsharing im südlichen Friesland; hier: Beschluss für die Antragstellung
Vorlage: 277/2026
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Stellungnahme der Stadt Varel zur 1. Planänderung im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Bundesautobahn A 20 von Westerstede bis Drochtersen: Abschnitt 2
Vorlage: 276/2026
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.1.1 571/2026 Antrag auf Umbau und Sanierung eines vorhandenen Fischerhauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus in Varel, Kohlhof 10, Flurstück 137/9 der Flur 7, Gemarkung Varel Land
Vorlage: 256/2026
- 8.2 Stand der Planungen Nationalparkhaus Dangast

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Der Ausschussvorsitzende Biebricher und der stellvertretende Ausschussvorsitzende Ralle waren bei der Sitzung nicht anwesend.

Sind Ausschussvorsitzender und sein Vertreter nicht anwesend, so wählt der Ausschuss analog § 3 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Varel i. V. m. § 69

NKomVG unter dem Vorsitz des ältesten anwesenden Ratsmitglieds einen Vorsitzenden / eine Vorsitzende aus der Mitte des Ausschusses. Der hier älteste Anwesende ist Ratsmitglied Funke.

Herr Funke leitet die Wahl der Ausschussvorsitzenden / des Ausschussvorsitzenden.

Frau Ender schlägt Frau Kück vor.

Der Ausschuss stimmt einstimmig dafür, dass Ausschussmitglied Kück den Vorsitz für die Sitzung des Ausschusses übernimmt.

Ausschussvorsitzende Kück eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzende Kück stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 5.4 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.09.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.09.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Gemeindliche Zustimmungen nach § 36a BauGB

5.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 für die Umnutzung eines Lagergebäudes zu Wohnungen in Varel, Obernsteaße 21 A im Rahmen des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 BauGB

Der Antragsteller plant die Umnutzung des Gebäudes Obernstraße 21 zu einem Wellnessbereich mit Restaurant sowie des Gebäudes Obernstraße 21 A zu bis zu 12 Wohnungen.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Varel. Dieser setzt eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest.

Das Grundstück Obernstraße 21/21a ist nach dem Bebauungsplan jedoch größtenteils als Stellplatzfläche festgesetzt, und enthält nur kleine bebaubare Bereiche. Dies führt dazu, dass eine Umnutzung der oberen Geschosse des Lagergebäudes (Speicher) Obernstraße 21a zu einer Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl führt.

Eine überschlägige Berechnung ergibt eine Geschossflächenzahl von 1,72 bei einer Festsetzung von 1,0.

Insofern ist die geplante Umnutzung zu Wohnraum nur im Rahmen der Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich.

Aufgrund der maßgeblichen Überschreitung der GFZ ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich, da eine solche Abweichung im Rahmenbeschluss für die Anwendung des Bauturbos nicht enthalten ist.

Mit dem Antragsteller ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der folgende Inhalte enthält:

Der Antragsteller verpflichtet sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.

Die Zustimmung zum Bauturbos ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Eine Anwendung des Bauturbos ist nur für eine Wohnbebauung möglich. Eine Umnutzung zu Ferienwohnungen wird ausgeschlossen.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den Antrag vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Engstler fragt nach, ob das ehemalige Projekt „Wohnen am alten Speicher“ mit dem Antrag im Rahmen des Bauturbos gestorben ist, und ob das Lagergebäude ein Denkmal ist?

Frau Meins bestätigt, dass mit dem Antrag das alte Projekt mit Aufstellung eines Bebauungsplans aufgegeben wird. Sie erklärt, dass das Lagergebäude mittlerweile kein Denkmal mehr ist.

Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt nach, ob es einen Wechsel des Investors gegeben hat?

Herr Meyer von der Verwaltung bestätigt, dass es sich um einen neuen Investor handelt. Bei Umsetzung des Projekts im Rahmen des Bauturbos kann das Verfahren zu Erstellung eines Bebauungsplans „Wohnen am alten Speicher“ gestoppt werden und der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 BauGB wird unter

der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss

5.1.2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Waldstraße (hinter Nr. 12) Flurstück 40/23 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt, im Rahmen des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.M. § 36 a BauGB

Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses im Bereich hinter der Waldstraße 12 auf dem Flurstück 40/23 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt.

Das Flurstück 40/23 liegt größtenteils innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 "Friesland Kaserne Süd" der Stadt Varel, der hier ein Mischgebiet mit einer dreigeschossigen Bauweise festsetzt.

Eine nördliche Teilfläche des Flurstückes 40/23 liegt jedoch mit ca. 403 qm außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 222 Seniorenzentrum Waldviertel schließt südlich mit seinem Geltungsbereich an die heutigen Flurstücksgrenzen an.

Damit entsteht eine Fläche zwischen den beiden Bebauungsplänen, die als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu qualifizieren ist.

Der Antragsteller möchte das geplante Bauvorhaben im nördlichen Bereich seines Grundstückes errichten. Dies führt dazu, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 208 überschritten werden und das Bauvorhaben sogar teilweise den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlässt. Der Grenzabstand zum Nachbarn wird 5 Meter betragen.

Diese baurechtlich ungewöhnliche Situation ist vermutlich aufgrund der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes und der Neuvermessung und den Grundstückskaufverhandlungen mit der BIMA entstanden.

Wäre diese Situation bewusst gewesen, wäre der Bebauungsplan und seine Baugrenzen vermutlich entsprechend angepasst worden.

Mit der geplanten Bebauung ist nun eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei einer gleichzeitigen Betroffenheit des unbeplanten Innenbereiches erforderlich.

Um nun eine baurechtlich nicht zu beanstandende Baugenehmigung erteilen zu können, soll eine Bebauung im Rahmen des § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB erfolgen.

Die Anwendung des § 246 e BauGB kann hier erfolgen, da es sich um ein Wohnbauvorhaben handelt.

Die Richtlinie der Stadt Varel über die Anwendung des Bauturbos erfasst diesen

Fall nicht. Für solche Fälle wurde eine Einzelfallentscheidung vorgesehen.

Es liegt nun im Ermessen der städtischen Gremien, ob für diesen Fall die Anwendung beschlossen werden soll.

Nach § 36a BauGB hat die Stadt Varel eine entsprechende Entscheidung (Ratsbeschluss) innerhalb von 3 Monaten zu treffen.

Frau Meins von der Verwaltung stellt anhand einer Präsentation den Antrag im Rahmen des Bauturbos vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt nach, ob sich die beiden genannten Bebauungspläne überlappen.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass es hier keine Überlappung der Bebauungspläne gibt, sondern es existiert ein unbeplanter Bereich zwischen den beiden Bebauungsplänen. Der Vorhabenträger müsste deshalb hier weiter in die Fläche gehen, was zu einer unnötig großen Grundstücksfläche führen würde. Der Vorhabenträger möchte ein für das Vorhaben angemessen großen Grundstück haben. Dieses Grundstück würde dann von der restlichen Fläche abgetrennt werden.

Ausschussmitglied Dr. Engstler erkundigt sich nach der Beteiligung der Nachbarn im Rahmen des Antrags auf Bauturbo.

Die Abstände zu den Nachbarn werden eingehalten und sind ausreichend, bestätigt Herr Meyer.

Der Beschlussvorschlag wird durch den Satz „mit der Maßgabe zu, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über noch zu detaillierende Vertragsgegenstände abgeschlossen wird.“ ergänzt.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Varel stimmt der beantragten Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB für das Bauvorhaben mit der Maßgabe zu, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über noch zu detaillierende Vertragsgegenstände abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss

5.1.3 Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten unter Anwendung des Bauturbo gemäß § 246 e BauGB in Büppel, Geestweg 16, Flurstück 59/9 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land

Die Antragsteller planen die Errichtung von zwei 12 x 18,5 m großen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten auf dem o.g. Grundstück. Die Höhe der Gebäude beträgt nach den vorliegenden Unterlagen ca. 9,41 m bzw. 9,54m.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55. Dieser wird derzeit neu gefasst, so dass der Rat der Stadt Varel das Gebiet mit einer Veränderungssperre belegt hat.

Ein Abgleich der vorhandenen Planunterlagen mit dem Bebauungsplanentwurf der

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 hat ergeben, dass die Planung von den Vorgaben abweicht.

Zum einen wird die abweichende Bauweise, die mit 22 m festgesetzt werden soll, um 4 cm überschritten. Zum anderen setzt der Bebauungsplan fest, dass in einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte nur 2 Wohneinheiten entstehen dürfen. In diesem Fall sind jedoch zwei Einzelhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten geplant.

Die Überschreitung der festgesetzten Bauweise um 4 cm liegt bei unter 1 % und wird äußerlich nicht wahrnehmbar sein. Dieses Maß wäre im Rahmen einer Befreiung als städtebaulich unbedenklich und nicht die Grundzüge der Planung berührend anzusehen.

Auch die Planung von zwei Einzelhäusern mit 4 Wohneinheiten trifft städtebaulich auf keine Bedenken. Es liegt zwar eine Abweichung zum Bebauungsplanentwurf vor, jedoch könnten durch die Planung von zwei Doppelhäusern die gleiche Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden.

Die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten. Hierbei wird jedoch darauf hingewiesen, dass noch nicht alle Unterlagen mit den erforderlichen Maßen vorliegen und insofern eine grafische Ermittlung der Maße aus den vorhandenen Unterlagen erfolgt ist.

In Anbetracht der vorhandenen Veränderungssperre und der Abweichung des Vorhabens vom Bebauungsplanentwurf, könnte diese Planung nur im Rahmen des Bauturbos nach § 246 e BauGB genehmigt werden.

Diese Entscheidung über derartige Fälle hat sich der Rat der Stadt Varel als Einzelfallentscheidungen vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen bereits vorsehen, dass 12 Stellplätze (2 x 6 Stellplätze mit je einer Ausfahrt zur Straße, d.h. 1,5 Stellplätze / WE) geschaffen werden.

Ebenso ist eine Eingrünung in Form einer Hecke zur Straße vorgesehen.

Diese Bestandteile der Planung werden jedoch auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich vorgeschrieben.

Die Zustimmung des Bauturbos ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb der Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den Antrag vor. Die Präsentation ist im Anhang des Protokolls.

Ausschussmitglied Dr. Engstler fragt nach, ob die Ausrichtung der Giebel der geplanten Mehrfamilienhäuser Richtung Geestweg geplant ist.

Frau Meins bestätigt dies.

Der Beschlussvorschlag wird um den Satz „mit der Maßgabe, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über noch zu detaillierende Vertragsgegenstände abgeschlossen wird.“ ergänzt.

Beschluss:

Für das beantragte Bauvorhaben wird der Anwendung des § 246 e BauGB in Ver-

bindung mit § 36 a BauGB zugestimmt mit der Maßgabe, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über noch zu detaillierende Vertragsgegenstände abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss

5.1.4 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines Nebengebäudes zu einer Wohnung unter Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB in Dangast An der Rennweide 46

Die Antragstellerin plant den Einbau einer Wohnung in ein vorhandenes Nebengebäude des Kurhauses in Dangast. Hintergrund der Planung ist, die Tochter des Betreiberehepaares mittelfristig in die Betriebsführung einsteigen soll und insofern eine Wohnung vor Ort sinnvoll ist.

Bislang wird das Gebäude im Erdgeschoss als Laden, Lager und Ausstellungsfläche genutzt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Wohnung soll durch Ausbau des Dachgeschosses (inkl. Einbau einiger Gauen) sowie Umnutzung eines Raumes im Erdgeschoss erfolgen.

Die Antragsteller bitten um Anwendung des § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet.

Die Errichtung von Wohnraum ist hiernach auch im Außenbereich möglich, wenn sich das Vorhaben in räumlichen Zusammenhang mit dem besiedelten Bereich befindet und dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies ist hier gegeben.

Seitens des Denkmalschutzes bestehen keine Bedenken.

Das Vorhaben befindet sich jedoch im Landschaftsschutzgebiet FRI 110. Eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt, liegt aber noch nicht vor. Das Ergebnis konnte jedoch aufgrund der gesetzlichen Bearbeitungsfrist für diesen Antrag nicht abgewartet werden.

Die Anwendung des § 246 e BauGB ist nicht im Rahmenbeschluss zur Anwendung des Bauturbos enthalten, so dass ein gesonderter Ratsbeschluss zu fassen ist.

Mit den Antragstellern ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der folgende Inhalte enthält:

Die Antragsteller verpflichten sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Grundstück.

Eine Anwendung des Bauturbos ist nur für eine Wohnbebauung möglich. Eine Umnutzung zu Ferienwohnungen wird ausgeschlossen.

Die Zustimmung zum Bauturbo ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Bauvoranfrage anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Stellv. Ausschussmitglied Funke erkundigt sich, warum es sich bei dem geplanten Projekt um ein Vorhaben im Außenbereich handelt.

Herr Meyer von der Verwaltung stellt fest, dass das Vorhaben außerhalb eines Bebauungsplans ist und der Bereich nicht weiter überplant ist, und aus diesen Gründen der Bereich als Außenbereich anzusehen ist.

Ausschussmitglied Cassens bemerkt, dass das Vorhaben mitten im Brennpunkt des Tourismus am Kurhaus Dangast liegt und fragt nach, ob diese Lage bei den Planungen eine Rolle spielt.

Herr Meyer erklärt, dass der Eigentümer des Objekts hier selbst Wohnraum schaffen möchte und diesem die präsente Lage klar ist, und er wissen wird, worauf er sich einlässt. Eine Schaffung von Ferienwohnungen ist nicht zulässig.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anwendung des § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit den Antragstellern über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung „Büppel“; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 mit seinen sieben Änderungen ist die zulässige Bebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausdehnung größtenteils ausschließlich über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzung erweist sich in der Praxis als nicht ausreichend, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die daraus resultierende städtebauliche Wirkung eindeutig zu steuern.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie zum Schutz nachbarschaftlicher Interessen ist es daher erforderlich, ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse verbindliche maximale Gebäudehöhen festzusetzen. Hierdurch kann eine bessere Abstimmung zwischen Neubebauung und bestehender Bebauungsstruktur erreicht und eine angemessene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sowie das Ort- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erhöht zudem die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauherren, Nachbarn und Genehmigungsbehörden, da die zulässige bauliche Ausnutzung klar, nachvollziehbar und eindeutig bestimmt wird.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 12.02.2026 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 31.03. bis zum 04.05.2026 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 30.07.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 22.08. bis 22.09.2026 veröffentlicht. Die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Planung und die eingegangenen Stellungnahmen vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Die achte Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.3 Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung (Brunsdamm/ Haidweg), hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Antragsteller planen eine Neuaufteilung ihrer zwei Grundstücke am Brunsdamm / Haidweg zur rückwärtigen Bebauung, da hier sehr große Gartengrundstücke ohne Baufenster ausgewiesen wurden.

Die Grundstücke werden vom dem Bebauungsplan Nr. 5 überplant. Dieser stammt noch aus den frühen Jahren der Aufstellung von Bebauungsplänen als noch eine andere städtebauliche Struktur die Planungsleitlinien bestimmt hat. Eine Nachverdichtung zum flächensparenden Umgang und dem Vermeiden der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hatten zu dieser Zeit einen anderen Stellenwert. Um eine ergänzende Bebauung realisieren zu können, beantragen die Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans.

Dabei sollen sich Art und das Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan orientieren, der zurzeit eine eingeschossige Bauweise und die GRZ von 0,4 festsetzt.

Mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke wurden seitens der Antragsteller Gespräche mit positivem Ergebnis geführt. Eine Unterschriftenliste zum Einverständnis der Planung liegt der Verwaltung vor.

Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereiches kann das Verfahren als Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden

Da der Flächennutzungsplan für den Bereich bereits Wohnbauflächen ausweist, ist keine Berichtigung erforderlich.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.11.2024 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 21.11. bis 23.12.2025 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 30.07.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 22.08 bis zum 22.09.2026 veröffentlicht. Die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Herr Block vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH stellt die Planung und die eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Die erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.4 Leader Programm - E-Carsharing im südlichen Friesland; hier: Beschluss für die Antragstellung

Die Mobilität im ländlichen Raum steht vor der Herausforderung, einerseits eine zuverlässige individuelle Mobilität sicherzustellen und andererseits die Abhängigkeit vom eigenen Pkw zu reduzieren. Insbesondere für Haushalte, die nur gelegentlich ein Fahrzeug benötigen, kann Carsharing eine Ergänzung zum bestehenden öffentlichen Personennahverkehr, Fahrradverkehr und sonstigen Mobilitätsangeboten darstellen.

Vor diesem Hintergrund kann innerhalb der LEADER-Region „Südliches Friesland“, bestehend aus der Stadt Varel, der Gemeinde Zetel und der Gemeinde Bockhorn, ein gemeinsames E-Carsharing-Angebot aufgebaut werden. Ziel könnte es sein, ein einheitliches und möglichst einfach nutzbares Angebot zu schaffen, das über die Gemeindegrenzen hinweg genutzt werden kann.

Ein regional abgestimmtes Angebot bietet gegenüber einer isolierten kommunalen Lösung den Vorteil, dass Fahrzeuge, Buchungssysteme, Tarife und Öffentlichkeitsarbeit möglichst einheitlich gestaltet werden können. Darüber hinaus kann durch die gemeinsame Betrachtung der Standorte eine sinnvolle Verteilung der Fahrzeuge innerhalb der Region erreicht werden.

Die an die Stadt Varel angrenzenden Kommunen Rastede und Westerstede haben sich bereits für ein entsprechendes E-Sharing-Angebot beim gleichen Anbieter

entschieden und deren Standorte können in das Konzept miteingebunden werden.

Es wird mit Kosten für jede der drei Kommunen im südlichen Friesland in Höhe von 34.986,- Euro für 10 Jahre kalkuliert.

Das Angebot unterstützt zwei Maßnahmen des im Rat im Jahr 2023 beschlossenen Klimaschutzkonzepts:

M-3 Sharing Konzepte einführen

M-4 Förderung der E-Mobilität

Diese Kosten gliedern sich einmal in das Leader-Projekt Installation und Errichtung mit Kosten von ca. 23.324,- Euro, für die eine 50 % Förderung aus Leader-Mitteln möglich sein könnte. Zum anderen in ein Anschlussprojekt der Carsharing Dienstleistung für die nächsten 10 Jahre. Das ist nicht zuschussfähig. Die hier entstehenden Kosten von insgesamt 11.662,- Euro hat die Stadt Varel zu 100% zu tragen.

Herr Schledorn von der LEADER Geschäftsstelle stellt das Projekt „E-Carsharing im südlichen Friesland“ vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll im Anhang bei. Einleitend führt Herr Schledorn aus, dass er als Regionalmanager im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzepts das Projekt vorstellen wird. In den letzten Jahren wurden bereits über 30 Projekte umgesetzt, insgesamt wurden dafür in der Stadt Varel über 1,1 Mio. Euro an EU-Fördergeldern genutzt.

Neben der Schaffung von Begegnungsstätten ist auch die Förderung von Mobilität im ländlichen Raum ein Bestandteil des Entwicklungskonzepts.

Herr Schledorn berichtet, dass in Rastede und in Westerstede ein E-Carsharing Projekt Mitte 2027 mit jeweils zwei Autos starten wird. In Zetel und in Bockhorn wurde das Projekt im Juni in den politischen Gremien vorgestellt.

Herr Schledorn betont, dass es sich bei dem Angebot der Firma DEER um ein stationsflexibles System handelt, was selten im ländlichen Raum anzufinden ist, und man bei diesem System das Fahrzeug nicht zwingend an der Ausleihstation wieder abgeben muss.

Ausschussmitglied Ender fragt nach, ob die genannten Kosten von ca. 23.000,- Euro die Gesamtkosten für die gesamte Laufzeit des Projekts von 10 Jahren sind. Herr Schledorn bestätigt dies, die Rechnungsstellung des Gesamtbetrags wäre bei Fertigstellung des Projekts. Von der Beauftragung bis zur Fertigstellung kann man maximal 1 Jahr veranschlagen. Weitere Folgekosten gibt es nicht.

Ausschussmitglied Brennecke erkundigt sich nach den Kosten für den Nutzer.

Herr Schledorn erklärt, dass es sich um einen reinen Zeittarif für die Nutzer handelt, alle Kilometer und das Aufladen an den Stationen von DEER sind inklusive. Eine Kostenübersicht ist in der Präsentation abgebildet.

Eine Reservierung des Autos ist über die Handy-App möglich.

Ausschussmitglied Mattern-Karth sieht das Projekt positiv. Der Verkehrsraum ist knapp und es ist gut, Angebote zu schaffen für Menschen, die wenig Auto fahren und es wird der Verkehrsraum durch das Projekt entlastet. Dies ist aus Umweltgesichtspunkten als positiv zu bewerten.

Ausschussmitglied Cassens sieht in dem Projekt ein Zukunftsmodell. Es gibt in anderen Städten gute Erfahrungen mit Carsharing. Er fragt, wie viele Fahrzeuge in dem Projekt in Varel zur Verfügung stehen würden.

Herr Schledorn erklärt, dass jeweils zwei Fahrzeuge pro Kommune mit zwei Ladepunkten zur Verfügung stehen werden. Eine Aufstockung im Verlauf des Projekts ist möglich.

Stellv. Ausschussmitglied Funke regt an, den Beschlussvorschlag zu ändern und zu ergänzen mit „unter der Voraussetzung, dass die Gemeinden Bockhorn und Zetel auch an dem E-Carsharing Projekt teilnehmen.“ Herr Funke erklärt, dass das gesamte Konzept sinnvoll ist, wenn es über Varel hinausgeht.

Herr Schledorn berichtet, dass die Konditionen für die Stadt Varel unabhängig von der Teilnahme der Gemeinden Bockhorn und Zetel sind.

Ausschussmitglied Ender betont, dass eine Zustimmung unabhängig von den Beschlüssen in Zetel und Bockhorn ist.

Stellv. Ausschussmitglied Busch stimmt Frau Ender zu und sieht eine Signalwirkung einer Zustimmung in Varel.

Ausschussmitglied Brennecke sieht keinen Zusammenhang mit der Zustimmung anderer Gemeinden. In der Regel ist Start- und Endpunkt einer Fahrt ein Lade- punkt in Varel.

Ausschussmitglied Mattern-Karth sieht in dem Carsharing Projekt eine große Bereicherung und unterstützt dieses.

Die Stadt Varel sollte sich unbedingt mit dem Carsharing Projekt auf den Weg machen, betont Ausschussmitglied Dr. Engstler.

Stellv. Ausschussmitglied Funke betont, dass die Zusammenarbeit mit Bockhorn und Zetel verbessert und gefördert werden soll, und es deshalb wünschenswert ist, mit den Gemeinden zusammen an dem Projekt E-Carsharing teilzunehmen.

Frau Busch fragt in Richtung des Bürgermeisters, ob es aus Zetel oder Bockhorn eine Anfrage zum Thema E-Carsharing gab.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass die Tatsache, dass die Gemeinden Bockhorn und Zetel aktiv zum Thema Carsharing geworden sind, zeigt, dass Interesse an diesem Thema vorhanden ist. Er befürwortet, dass sich Varel auf dem Weg macht, und ein positives Signal gibt für die umliegenden Gemeinden.

Der Ausschuss einigt sich, den Beschluss zu ergänzen mit: „und begrüßt es, wenn die Gemeinden Bockhorn und Zetel an dem Projekt mit teilnehmen.“

Beschluss:

Der Rat der Stadt Varel beschließt die Antragsstellung für das Leader-Projekt „E-Carsharing im südlichen Friesland und begrüßt es, wenn die Gemeinden Bockhorn und Zetel an dem Projekt mit teilnehmen“.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Stellungnahme der Stadt Varel zur 1. Planänderung im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Bundesautobahn A 20 von Westerstede bis Drochtersen: Abschnitt 2

Die Stadt Varel wurde im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Bundesautobahn A 20 von Westerstede bis Drochtersen:
Abschnitt 2 von der A 29 bei Jaderberg bis zur B 437 bei Schwei, Bau-km 200+000 bis Bau-km 222+450
mit Datum vom 24.09.2026 und mit Frist zum 09.11.2026, welches durch die im Planfeststellungsverfahren (1. Planänderung) verfahrensführende NLStbV/Geschäftsstelle Hannover auf Antrag der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest, Außenstelle Oldenburg umgesetzt wird, beteiligt.

Die Verwaltung schlägt vor folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Stadt Varel begrüßt den Bau der Autobahn 20, um dringend notwendige Verkehrsverlagerungen von der Ortsdurchfahrt der Stadt Varel – neben der Bundesstraße 437 auch die Landesstraße 819/Oldenburger Straße – zu erzielen. Dabei ist besonders die prognostizierte Reduzierung des Kfz-Verkehrs in Bezug auf die Belastung durch den Schwerlastverkehr in der Vareler Ortsdurchfahrt zu nennen. Dies muss jedoch durch wirksame verkehrslenkende Maßnahmen im überörtlichen Straßennetz in Varel gesichert werden.

Um die laut Erläuterungsbericht prognostizierte Entlastung der Ortsdurchfahrt Varel auf der B437 mit -2.400Kfz/24h sicherzustellen, bedarf es begleitender, steuernder und überprüfbarer Vorkehrungen. Bei einer erwartbaren Zeitersparnis von der AS Varel/Bockhorn über die A 29 und A20 zur künftigen AS bei Schwei/Stadland liegt gleichzeitig ein Umwegfaktor von 1,5 vor. Daher muss ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Verkehrsverlagerungen, Mautausweichverkehre oder eine unzureichende Verkehrsleitung die prognostizierte Entlastung im nachgeordneten Netz schmälern.

Die Stadt Varel fordert daher die Aufnahme folgender flankierender Maßnahmen und Zusicherungen in den Planfeststellungsbeschluss bzw. deren verbindliche Vereinbarung im weiteren Verfahren:

1. Optimierung der wegweisenden Beschilderung: Die großräumige sowie die lokale Beschilderung ist so zu konzipieren, dass der Durchgangsverkehr konsequent auf der A20 gehalten und nicht über die B 437 geleitet wird.
2. Verbindliches Verkehrsmonitoring: Es ist ein qualifiziertes, verkehrsbehördliches Monitoring einzurichten. In definierten Abständen sind auf der B 437 systematische Verkehrszählungen durchzuführen. Hiermit soll objektiv verifiziert werden, ob die prognostizierte Verkehrsreduktion im Stadtgebiet von Varel tatsächlich erreicht wird.
3. Bedarfsabhängige verkehrslenkende Maßnahmen: Für den Fall, dass das Monitoring zeigt, dass die prognostizierte Entlastung auf der B 437 ausbleibt oder sich Verkehre entgegen der Prognose verlagern, müssen bereits jetzt im Planfeststellungsbeschluss verbindliche Vereinbarungen über nachträgliche verkehrslenkende Maßnahmen getroffen werden.

Die Stadt Varel nimmt zur Kenntnis, dass zur Eingriffskompensation für den Neubauabschnitt 2 der A 20 im Planfeststellungsverfahren keine Maßnahmen mehr auf Gebiet der Stadt Varel erfolgen. Sollten sich dahingehende Maßnahmen in der Folge ergeben sind diese mit der Stadt Varel als Träger der kommunalen Planungshoheit abzustimmen.

Aufgrund der dringenden Anforderlichkeit der oben genannten Verkehrseffekte zur Entlastung der OD Varel wird eine zügige Umsetzung der Maßnahme gefordert.

Frau Meins von der Verwaltung berichtet über die geplante Stellungnahme der Stadt Varel und stellt diese dem Ausschuss vor.

Ausschussmitglied Dr. Engstler begrüßt die Stellungnahme, in der besonders Maßnahmen zur Entlastung des Verkehrs in Varel im Vordergrund stehen. Sie fragt nach, ob Friedrichsfeld tatsächlich nicht mehr als Kompensationsfläche ausgewiesen ist.

Frau Meins erklärt, dass im Gebiet Friedrichsfeld Kompensation für den 1. Abschnitt erfolgt ist.

Herr Meyer ergänzt, dass Friedrichsfeld weiterhin Kompensationsfläche für die Autobahn bleibt. Weitere Kompensation soll streckennah erfolgen.

Hauptbestandteil der aktuellen Änderung ist die Neutrassierung mit größerem Abstand zu Varel. Wichtig ist die verkehrliche Entlastung für Varel.

Herr Funke teilt die Kritik an Friedrichsfeld als Kompensation für den 1. Bauabschnitt. Die Frage der Entlastung von Varel durch die A20 ist unklar, deshalb hält er die Betonung der Entlastung und die Forderung nach Maßnahmen in der Stellungnahme für gut und wichtig.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den in der Sach- und Rechtslage zitierten Text als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zur 1. Planänderung im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Bundesautobahn A 20 von Westerstede bis Drochtersen: Abschnitt 2 von der A 29 bei Jaderberg bis zur B 437 bei Schwei, Bau-km 200+000 bis Bau-km 222+450 abzugeben.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.1.1 571/2026 Antrag auf Umbau und Sanierung eines vorhandenen Fischerhauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus in Varel, Kohlhof 10, Flurstück 137/9 der Flur 7, Gemarkung Varel Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.2 Stand der Planungen Nationalparkhaus Dangast

Frau Meins von der Verwaltung berichtet über den aktuellen Stand der Arbeiten im Nationalparkhaus Dangast.

Frau Meins erklärt, dass die energetische Sanierung des Nationalparkhauses startet.

Der Bauantrag steht vor der Genehmigung, weitere Abrissarbeiten stehen an. Das Nationalparkhaus wird im Oktober 2026 schließen. Die Wiedereröffnung ist im April 2028 geplant.

Ausschussmitglied Dr. Engstler bittet die Verwaltung, den Ausschuss weiterhin regelmäßig über den Fortschritt der Baumaßnahme zu informieren.

Zur Beglaubigung:

gez. Anke Kück
(Vorsitzende)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)