

# Protokoll

über die Sitzung des Verwaltungsausschusses am Donnerstag, 21.04.2022, 16:30 Uhr,  
im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
stellv. Bürgermeister:	Sören Krieghoff
Beigeordnete:	Jürgen Bruns (ab TOP 8.3) Hergen Eilers Alfred Müller (bis TOP 10.9)
Beigeordneten-Stellvertreter:	Dr. Susanne Engstler Axel Neugebauer Georg Ralle (bis TOP 10.9) Tobias Rostek (ab TOP 4)
Ratsmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Regina Mattern-Karth Ralf Rohde
Gleichstellungsbeauftragte: von der Verwaltung:	Andrea Arens Wilfried Alberts Thomas Besse Olaf Freitag Dirk Heise Marion Lübben-Groß Detlef Meyer Christian Nicklas

## - Auszug Öffentlicher Teil -

### Protokoll:

- 4**        **Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom  
29.03.2022**
  
- 4.1**        **Anträge an den Rat der Stadt Varel**
  
- 4.1.1**      **Antrag der Fraktion Grüne/FDP auf Beitritt der Stadt Varel zur Entwick-  
lungszone des UNESCO-Biosphärenreservats "Niedersächsisches Wat-  
tenmeer"**  
**Vorlage: 074/2022**

**Beschluss:**

Die Stadt Varel tritt der Entwicklungszone des UNESCO-Biosphärenreservats „Niedersächsisches Wattenmeer“ bei.

**Mehrheitlicher Beschluss dagegen****5 Ausschuss für Schulen, Kultur und Sport vom 05.04.2022****5.1 Anträge an den Rat der Stadt Varel****5.1.1 Berücksichtigung nachhaltiger Anschaffungskriterien im Medienentwicklungsplan der Stadt Varel  
Vorlage: 083/2022****Beschluss:**

Zur nachhaltigen Beschaffung von Schul-EDV wird das „TCO-Zertifikat“ als Anschaffungskriterium in den Medienentwicklungsplan der Stadt Varel aufgenommen. In Ausnahmefällen kann von einer Hardwarebeschaffung nach diesem Kriterium abgewichen werden, sofern die Beschaffung anhand vergleichbarer Kriterien erfolgt oder eine Hardwarebeschaffung unter Berücksichtigung des pädagogischen Konzepts der Vareler Grundschulen oder der vorhandenen EDV-Strukturen nicht möglich/wirtschaftlich sinnvoll ist.

**Einstimmiger Beschluss****5.1.2 Schulentwicklungsplanung in der Stadt Varel  
Vorlage: 082/2022****Beschluss:**

Der Schulentwicklungsplan für die Stadt Varel für den Planungszeitraum 2022 bis 2027 wird in der dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Schulen, Kultur und Sport vom 05.04.2022 anliegenden Form beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss****5.2 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit****5.2.1 Antrag der DLRG Ortsgruppe Varel e. V. auf Gewährung eines Zuschusses zur Anschaffung eines Rettungsfahrzeuges  
Vorlage: 084/2022**

**Beschluss:**

Dem Antrag der DLRG OG Varel e. V. auf Gewährung eines Zuschusses zur Anschaffung eines Rettungsfahrzeuges in Höhe von 5.000 Euro wird entsprochen. Haushaltsmittel müssen außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.04.2022**

**6.1 Anträge an den Rat der Stadt Varel**

**6.1.1 Aufhebung der Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 (An der B 437/Panzerstraße)  
Vorlage: 103/2022**

**Beschluss:**

Die dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.04.2022 anliegende Satzung zur Aufhebung der Veränderungssperre im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 wird beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**

**6.2.1 Bebauungsplan Nr. 53, 8. Änderung (Alter Warf) – Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 092/2022**

**Beschluss:**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.  
Zuvor wird die offene in eine abweichende Bauweise geändert.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.2 Bebauungsplan Nr. 251 (Photovoltaik Grashof) sowie 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel – Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 099/2022**

**Beschluss:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251 sowie der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.3 Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept  
Vorlage: 101/2022**

**Beschluss:**

Das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 wird fortgeschrieben.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.4 Bebauungsplan Nr. 159 (2. Änderung) Panzerstraße – Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 102/2022**

**Beschluss:**

Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 wird aufgehoben.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.5 Entwurf des Nds. Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft – hier: Stellungnahme der Stadt Varel  
Vorlage: 100/2022**

**Beschluss:**

Die Stadt Varel kann den Zweck des Gesetzes, nämlich die Stärkung der behördlichen Prüfung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, nachvollziehen.

Im Einzelnen nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Zu § 1 Abs. 1 – Genehmigungsfreiheit für Grundstückskäufe durch Kommunen und kommunale Zweckverbände § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzesentwurfs sieht eine Genehmigungsfreiheit für die Veräußerung von Grundstücken nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) an eine Kommune oder einen kom-

munalen Zweckverband vor. Diese Regelung ist von der Zielrichtung her zu begrüßen, geht jedoch in der konkreten Ausgestaltung nicht weit genug. Im Gesetzentwurf sollte vielmehr landesrechtlich vorgesehen werden, dass Kommunen und kommunale Zweckverbände mit den in § 4 GrdstVG genannten Rechtssubjekten und Institutionen (u. a. Bund und Länder) gleichgestellt werden. Damit wären entsprechende Grundstückskäufe dann vollständig genehmigungsfrei. Eine derartige Regelung war so auch in § 6 des Gesetzentwurfs für ein Nds. Agrarstruktursicherungsgesetz (NASG) aus dem Jahr 2016 vorgesehen und sollte nunmehr so (z. B. durch eine Umformulierung des Satzes 1 Nr. 2) auch umgesetzt werden.

Insbesondere Gemeinden sind im Rahmen ihrer Planungshoheit auf den Erwerb von ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen angewiesen. Dieser Erwerb ist in der Regel nur noch möglich, wenn entsprechende Tauschflächen angeboten werden können. Dadurch, dass auf dem Grundstücksmarkt kaum Flächen zur Verfügung stehen, sind die Gemeinden nicht in der Lage, Tauschflächen dann zu erwerben, wenn sie aktuell benötigt werden. Daher sind die Gemeinden gezwungen, landwirtschaftliche Tauschflächen dann zu erwerben, wenn sie auf dem Markt verfügbar sind, d. h., sie müssen sie bevorraten.

Da die Gemeinden zum Zeitpunkt des Erwerbs der Tauschflächen jedoch häufig noch nicht konkret angeben können, für welchen Landwirt die Tauschflächen vorgesehen sind, wird eine entsprechende Genehmigung durch die Grundstücksverkehrsausschüsse versagt.

Auch im Hinblick auf die notwendige Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die artenschutzrechtliche Kompensation sind die Kommunen durch die Exklusion zunehmend die Hände gebunden.

Dass gemäß § 8 GrdstVG die Genehmigung für ein Grundstücksgeschäft zu erteilen ist, wenn eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuchs nachgewiesen wird, dass das Grundstück für andere als die in § 1 bezeichneten Zwecke (landwirtschaftliche Zwecke) vorgesehen ist, hilft den Kommunen heute kaum noch: Die immer anspruchsvoller und komplexer gewordenen städtebaulichen Planungsverfahren machen es inzwischen in der Regel zwingend erforderlich, die zur Verwirklichung der gemeindlichen Absichten benötigten Grundstücke bereits im Vorfeld einer Planung zu erwerben.

Durch die laut § 1 Abs. 1 Satz 2 und 3 des Entwurfes vorgesehenen Regelungen würden sich zusätzliche Erschwernisse – und darüber hinaus zusätzlicher bürokratischer Aufwand – für die Kommunen ergeben.

Es ist den Gemeinden weiterhin und im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen daher kaum nachvollziehbar, warum ausgerechnet sie, die mit der Planungshoheit auf ihrem Gebiet ausgestattet sind, für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen einer Genehmigung bedürfen, während der Bund, die Länder und mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaften von der Notwendigkeit einer Genehmigung freigestellt werden. Die mit dem Gesetzgebungsverfahren verbundene Chance, den Grunderwerb durch kommunale Gebietskörperschaften grundlegend anders zu bewerten als den Grunderwerb durch Nichtlandwirte mit dem bloßen Ziel der Kapitalanlage oder gar der Bodenspekulation, wird vertan.

Gleichzeitig soll der Bundesgesetzgeber über den Städtetag aufgefordert wer-

den, das Grundstücksverkehrsgesetz entsprechend zu ändern.

### **Einstimmiger Beschluss**

#### **6.3 Zur Kenntnisnahme**

##### **6.3.1 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)**

**6.3.1.1 Voranfrage auf Errichtung eines Wohngebäudes im Winkelsheide, Kleiner Winkelsheidermoorweg 39/Schallenburg, Flurstück 73/10 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 086/2022**

**6.3.1.2 Voranfrage auf Erweiterung und Umbau eines Einfamilienhauses in Varel, Mellumer Straße 5, Flurstück 9/20 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 087/2022**

**6.3.1.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung in Varel, Marktplatz 2, Flurstück 170 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 090/2022**

**6.3.1.4 Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus in Büppel, Neudorfer Straße 1, Flurstück 28/23 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 091/2022**

**6.3.1.5 Voranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Bramloge, Wiefelsteder Straße 143, Flurstück 64/1 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 093/2022**

**6.3.1.6 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in Varel, Neuwangerooger Straße, Flurstück 1/6 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 095/2022**

**6.3.1.7 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Varel, Bahnhofstraße 43, Flurstück 230/2 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 098/2022**

**6.3.1.8 Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses zu einer Fahrerunterkunft in Borgstede, Bockhorner Straße 22, Flurstück 105/3 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 089/2022**

**6.3.2 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)**

**6.3.2.1 Antrag auf Anbau eines Stalls und Remise in Streek, Jaderberger Straße 43, Flurstücke 35 und 36/4 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 085/2022**

**6.3.2.2 Antrag auf Erweiterung eines Büros und Errichtung eines Vordaches in Altjührden, Altjühdener Straße 25, Flurstück 2/9 der Flur 27, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 088/2022**

**6.3.2.3 Voranfrage auf Neubau einer Maschinenhalle in Winkelsheide, Wilhelmshavener Straße 35, Flurstück 12/2 der Flur 19, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 094/2022**

**6.3.2.4 Voranfrage auf Neuerrichtung eines Wohnhauses in Seghorn, Flurstück 276/1 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 097/2022**

Zur Beglaubigung:

gez. Gerd-Christian Wagner  
Vorsitzender

gez. Thomas Besse  
Protokollführer/in