

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 19.09.2023, 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 Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück bis TOP 8.3 Axel Neugebauer Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Regina Mattern-Karth
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Ahlers (zu TOP 8.2) Olaf Freitag Michael Tietz
Gäste:	Stefan Gordon (zu TOP 8.3) Dr. Helmut Gramann (zu TOP 6.3) Christoph Kraft (zu TOP 8.3) Björn Wickenfeld (zu TOP 6.2)

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.09.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Varel; hier Beschluss des Konzeptes  
Vorlage: 200/2023
- 5.2 Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel; hier: Be-

- schluss des Konzeptes  
Vorlage: 201/2023
- 5.3 BPlan Nr. 256 (PV-Freiflächenanlage Tangermoorweg) – Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 207/2023
- 5.4 Bebauungsplan Nr. 205 (Kreisdienstleistungszentrum) 1. Änderung; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 208/2023
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport in Obenstrohe, Haidweg 19 a, Flurstück 101/33 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 209/2023
- 8.2 Vorstellung der kostenlosen Engergieberatung
- 8.3 Vorstellung der Starkregengefahrenkarte OOWV

## **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.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Standortentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.09.2023**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.09.2023 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

#### **5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**

##### **5.1 Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Varel; hier Beschluss des Konzeptes**

Als Entscheidungshilfe, ob und für welche Standorte eine Bauleitplanung in der Planungshoheit der Kommune durchgeführt werden soll, hat die Stadt Varel eine Potenzialstudie / Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erstellen lassen, das als informelles Planungskonzept vom Stadtrat beschlossen werden soll.

Ziel des Standortkonzeptes ist es, durch die Steuerung der Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet einen raumverträglichen Beitrag zum aktiven Klimaschutz und zur umweltverträglichen Energieerzeugung und -gewinnung zu leisten.

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wurden Gunstflächen im Stadtgebiet ermittelt, die sich durch bestimmte Kriterien, zum Beispiel die Belastung von Flächen durch Vornutzungen, besonders für die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen und in denen eine Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den anderen Nutzungsansprüchen verträglich sind. Zur Ermittlung möglichst geeigneter Standorte sind in der flächendeckenden Übersicht des Stadtgebietes sowohl alle gegenüber den Wirkfaktoren empfindlichen bzw. konkurrierenden Nutzungsansprüche als auch die für eine Eignung sprechenden Aspekte dargelegt. Die bestehenden Nutzungsansprüche wurden als Ausschluss-, Restriktions- und Gunstkriterien für Photovoltaik-Freiflächenanlagen herausgearbeitet, um in der Überlagerung und Bewertung der Kriterien die geeigneten Standorte als Empfehlung für die Bauleitplanung herauszustellen.

Neben der flächendeckenden Analyse des Stadtgebietes erfolgt innerhalb der Privilegierungskorridore für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 35 (1) Nr. 8 BauGB) eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Überschneidungen mit entgegenstehenden öffentlichen Belangen, die im Regelfall dazu führen, dass die betrachteten Flächen für die Entwicklung von PV-FFA voraussichtlich nicht zugänglich sind.

Für Moor-PV-FFA dient die Festlegung der an die besonderen Solaranlagen nach § 37 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c und e sowie nach § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe c und e Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) zu stellenden Anforderungen der Bundesnetzagentur als Grundlage. Danach sind folgende Kriterien (Stand Februar 2023) einzuhalten:

- Moorboden ist nach § 3 Nummer 3a EEG jeder Boden, der die Voraussetzungen des § 11 Absatz 2 der GAP-Konditionalitäten-Verordnung erfüllt und der der Erstellung der Gebietskulisse nach § 11 Absatz 3 der GAP-Konditionalitäten-Verordnung zugrunde gelegt werden kann.

- Die Moorböden müssen entwässert und landwirtschaftlich genutzt worden sein. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind Flächen, die als Ackerland, Dauergrünland und Dauerweideland oder mit Dauerkulturen genutzt werden; auf ihnen muss eine landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des Art. 4 Abs. 1 lit. c VO (EU) Nr. 1307/2013 erfolgt sein.

- Die Flächen müssen mit der Errichtung der Solaranlagen dauerhaft wiedervernässt werden.

- Die Wiedervernässung muss darauf abzielen, dass Mindestwasserstände von maximal 10 cm unter Flur im Winter und von Mindestwasserstände maximal 30 cm unter Flur im Sommer erreicht werden.

Insgesamt weist das Standortkonzept mögliche Potenzialflächen (Privilegierung, Gunst- und Restriktionsflächen) von ca. 36 % des Stadtgebietes (ca. 4.100 ha) aus.

Aufgrund dieser großen Potenziale ist gleichzeitig mit dem Beschluss als informelles Planungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) eine städtebauliche Steuerung beabsichtigt in dem die folgende Umsetzungsstrategie verbindlich beschlossen werden soll:

#### **Umsetzungsstrategie für das Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Varel:**

Das Standortkonzept hat folgendes Ergebnis:

- Privilegierung nach § 35 (1) Nr. 8 BauGB (ohne entgegenstehende öffentliche Belange)	396 ha (davon 109 ha Moorflächen)
- Gunstflächen PV-FFA	715 ha
- Gunstflächen Moor PV-FFA	343 ha
- Sonderbauflächen Windenergie/Photovoltaik	97 ha

Privilegierte Flächen und Gunstflächen überlagern sich zum Teil geringfügig, dennoch verbleiben ca. 1.500 ha potenzielle Gunst- und privilegierte Flächen.

Landesvorgabe: 0,47 % -> ca. 53 ha

Die Stadt Varel beabsichtigt die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet raumverträglich, unter Minimierung möglicher Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft, als Beitrag zum aktiven Klimaschutz und zur umweltverträglichen Energieerzeugung und -gewinnung voran zu bringen (Rechtsgrundlage siehe Folgeseite).

Aus diesem Grund wird folgende Umsetzungsstrategie für Photovoltaikfreiflächenanlagen vorgeschlagen:

1. Privilegierte Flächen nach § 35 (1) Nr. 8 BauGB

2. Flächen außerhalb der Privilegierung nach § 35 (1) Nr. 8 BauGB

Aufstellung eines Bebauungsplanes ausschließlich auf Gunstflächen für Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Moor-PV-FFA),  
Mindestgröße: 10 ha, um eine Zerstückelung des Landschaftsbildes zu verhindern und um eine Konzentrationswirkung zu erreichen, Maximalgröße: 50 ha als Richtwert

Kann eine Wiedervernässung nicht gewährleistet werden, sind diese Flächen für die Errichtung von PV-FFA ausgeschlossen.

3. Flächen innerhalb und außerhalb der Privilegierung nach § 35 (1) Nr. 8 BauGB  
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtvorhaben:

- Privilegierte Flächen,
- plus zusätzlich zusammenhängende Flächen außerhalb der Privilegierung, die aber direkt an den privilegierten Flächen angrenzen, um eine Wiedervernässung größerer Bereiche zu ermöglichen (Ziel: Moor-PV-FFA),
- plus Flächen aus Abrundungsgesichtspunkten
- Mindestgröße: 10 ha, um eine Zerstückelung des Landschaftsbildes zu verhindern und um eine Konzentrationswirkung zu erreichen, Maximalgröße: 50 ha als Richtwert

Kann eine Wiedervernässung nicht gewährleistet werden, sind diese Flächen für die Errichtung von PV-FFA ausgeschlossen.

4. Sonderbauflächen Windenergienutzung / Photovoltaik

Sonderbauflächen Windenergienutzung sollen einer PV-FFA bzw. Moor-PV-FFA nicht entgegenstehen, solange ein Repowering nicht beeinträchtigt wird. Sonderbauflächen Photovoltaik sind Bereiche die für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen.

5. Weitere Gunstflächen /Restriktionsflächen sollen aufgrund der vorgenannten Argumentation grundsätzlich nicht entwickelt werden. Nach Einzelfallprüfung wäre eine Ausweisung bis zu 2 ha möglich.

Im Rahmen dieser Umsetzungsstrategie stehen insgesamt mehr als 700 ha für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Stadt Varel zur Verfügung. Damit wird ein Strompotenzial von bis zu ca. 630.000 MWh/Jahr, das entspricht mehr als dem 5-fachen des heutigen Strombedarfs in der Stadt Varel (114.000 MWh im Jahr 2021), realisierbar.

### **Rechtsgrundlage und Rahmenbedingungen für die Umsetzungsstrategie für das Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Varel:**

Der Staat ist entsprechend dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG) vom 29. April 2021 verpflichtet, einen aktiven und ausreichenden Klimaschutz zu betreiben, um zu verhindern, dass es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Generationen kommt. Als Reaktion auf dieses Urteil ist am 21. August 2021 das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) verschärft worden. Bis zum Jahr 2030 hat gemäß dieser Änderung eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland um 65 % zu erfolgen (§ 3 KSG Abs. 1 Nr. 1) und bis 2045 soll eine vollständige Klimaneutralität erlangt werden

(§ 3 KSG Abs. 2). Dabei betont das KSG die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 (1) KSG).

Das Gesetz zum Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) strebt an, dass im Rahmen der Transformation zu einer **nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung** diese vollständig auf erneuerbare Energien beruht (§ 1 (1) EEG 2023). Zur Erreichung dieses Ziels soll der Anteil der aus erneuerbaren Energien erzeugte Strom am Bruttostromverbrauch in Deutschland auf mindestens 80 % im Jahr 2030 gesteigert werden (§ 1 (2) EEG 2023). Hierfür soll eine Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen auf 215 Gigawatt (GW) im Jahr 2030 erreicht werden (§ 4 Nr. 3 EEG 2023). Dabei schließt das EEG 2023 aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten eine Förderung auf entwässerten landwirtschaftlich genutzten Moorflächen aus (§§ 37 (1) Nr. 2 und 48 (1) EEG 2023).

Das Niedersächsische Klimagesetz (NKlimaG) legt weiterhin als Klimaschutzziel fest, dass bis 2040 der Energiebedarf in Niedersachsen bilanziell vollständig durch erneuerbare Energien zu decken ist (§ 3 NKlimaG). Weiterhin wird gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3c NKlimaG als Ziel konkretisiert, dass bis 2035 eine Leistung von 65 GW Strom durch Solarenergie bereitgestellt werden soll. Davon sollen 50 GW auf bereits versiegelten Flächen bzw. auf und an Gebäuden und 15 GW in Form von Freiflächen-Photovoltaikanlagen bereitgestellt werden (§ 3 (1) Nr. 3c NKlimaG).

Ein weiteres Klimaschutzziel ist der **Erhalt** und die **Erhöhung natürlicher Kohlenstoffspeicher** (§ 3 (1) Nr. 4 NKlimaG).

Seit dem 17.09.2022 ist das Verfahren zur Änderung des LROP Niedersachsen abgeschlossen. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP vom 07.09.2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten. Die geänderte Verordnung schließt Photovoltaikanlagen in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft nicht mehr vollständig aus. Es wird jedoch weiterhin als Grundsatz formuliert, dass Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen werden sollen.

Zur Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien hat der Bundestag im Weiteren am 01.12.2022 das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ verabschiedet. Die Beschleunigung des Ausbaus von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird dabei im Wesentlichen durch die Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB erzielt. Dieser besagt nach den aktuellen Änderungen, dass neben der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, nun auch die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich entlang von Autobahnen und bestimmten Schienenwegen des übergeordneten Netzes in einem beidseitigen Korridor von 200 m grundsätzlich zulässig ist. Innerhalb dieser Bereiche ergibt sich somit eine Teilprivilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im baulichen Außenbereich. Somit sind in diesen Privilegierungskorridoren Photovoltaik-Freiflächenanlagen, solange keine relevanten öffentlichen Belange einer Genehmigungsfähigkeit entgegenstehen, grundsätzlich genehmigungsfähig.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind außerhalb von Korridoren für privilegierte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entlang von Autobahnen und bestimmten Schienenwegen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB im Außenbereich nicht privilegiert und bedürfen hier einer planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage über einen Bebauungsplan mit vorheriger Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Entwurf der Photovoltaik-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vom 10.03.2023 sieht die Treibhausneutralität im Stromsektor bis 2035 vor. Hierfür ist im EEG 2023 215 GW installierte Photovoltaik-Leistung im Jahr 2030 als Zwischenziel gesetzt. Neu ist nun, dass der Zubau hälftig auf Dach- und Freiflächenanlagen aufgeteilt wird. Damit wird ein stärkeres Gewicht auf den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen gelegt.

Das niedersächsische Ziel von 65 GW aus solarer Stromerzeugung, davon 50 GW aus Dachanlagen und 15 GW aus Freiflächenanlagen ergab einen Mindestflächenanteil von 0,47 % der Landesfläche für Freiflächenanlagen. Der hälftige Ansatz des BMWK für Freiflächenanlagen bedeutet einen Anteil von 1,02 % der Landesfläche. Für die Stadt Varel würde sich dadurch ein Bedarf von ca. 116 ha, anstatt bisher ca. 53 ha, für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ergeben. Zum Vergleich, diese 116 ha PV-FFA könnten den gesamten Strombedarf in der Stadt Varel des Jahres 2021 (114.000 MWh/Jahr) decken.

Ratsherr Neugebauer fragt an, ob die im Konzept enthaltenen Richtwerte verändert werden können. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass es sich nur um Richtwerte handelt, die die Verwaltung im Rahmen von Vorgesprächen mit potentiellen Investoren zu Grunde legen wird. Die Entscheidung über Anlagengrößen wird erst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die städtischen Gremien getroffen.

#### **Beschluss:**

Der Abwägung wird gefolgt. Das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Varel wird als informelles Konzept beschlossen. Die Umsetzungsstrategie wird als Leitlinie für das Verwaltungshandeln beschlossen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **5.2 Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel; hier: Beschluss des Konzeptes**

Die Stadt Varel verfügt über ein gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2011, in welchem die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der kommunalen Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt sind. Das bestehende Konzept soll nun an die aktuellen Herausforderungen unter Berücksichtigung der Rolle Varels als Mittelzentrum und bedeutender Tourismusstandort in einem überwiegend ländlich geprägten Raum, der spezifischen siedlungsstrukturellen Ausgangssituation und der veränderten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen angepasst werden. Flankierend gilt es, die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Fortschreibung des LROP Niedersachsen, EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) zu würdigen, um somit weiterhin über eine rechtssichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zu verfügen. Im Zuge der weltweiten, multiplen Krisen (insbesondere Nachwirkungen der Corona1Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die Effekte des Ukraine-Kriegs und der Inflation) haben sich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken ergeben, welche die länger andauernden Trends – den Strukturwandel im Einzel-

handel – nochmals deutlich beschleunigen.

Auf der Angebotsseite zeigt sich ein Expansionsgeschehen, welches jedoch weitestgehend in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist.

Jedoch bestehen in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Fahrräder, Sonderpostenmärkte) durchaus noch steigende Flächenbedarfe. Aufgrund von steigenden Energiekosten und Bauzinsen und der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zeigt sich das Expansionsgeschehen aktuell allerdings nur eingeschränkt.

Darüber hinaus gewinnt insbesondere der Online-Handel weiter an Dynamik, wengleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war. Ebenso gewinnen die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Bedeutung.

Auf der Nachfrageseite setzen sich größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung, Nachhaltigkeit) hingegen ungebremst fort und äußern sich in Form eines veränderten Konsumverhaltens. Gleichzeitig sind auf der Nachfrageseite ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Ziel seitens der Stadt Varel ist es, die Versorgungsfunktion der Innenstadt im Zuge der aktuellen Strukturwandelprozesse langfristig zu sichern und zu stärken. Ferner gilt es, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen außerhalb der Vareler Innenstadt zu erhalten und insgesamt eine ausgewogene und sinnvolle Fortentwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang bedürfen u. a. die ergänzenden Standortbereiche Famila und Panzerstraße einer besonderen und aktualisierten Betrachtung.

Gleichzeitig soll eine auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete und angemessene Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu Verfügung gestellt werden. Die Stadt Varel beabsichtigt mit der Konzeptfortschreibung, die Weiterentwicklung des Einzelhandels weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden.

Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, möglichst wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden. Insgesamt werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen.
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelsituation in der Stadt Varel (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifische städtebauliche Analyse).
- Darstellung perspektivischer Handlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen 3 Trends im Einzelhandel sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels.
- Prüfung und Aktualisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur



Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Varel.

-Fortschreibung des Zentren- und Standortmodells der Vareler Einzelhandelsstruktur.

-Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung von Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

-Überprüfung der Vareler Ergänzungsstandorte (Beschreibung ihrer Ausstattung und Funktion sowie Formulierung spezifischer Entwicklungszielstellungen).

-Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte.

-Überprüfung und ggf. Modifizierung der Vareler Sortimentsliste.

-Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Varel zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung.

Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt sowie ergänzend in einem breit besetzten Facharbeitskreis erörtert.

Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Varel Berücksichtigung finden. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist es Ziel das Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Varel beschließen zu lassen. Dadurch werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Zugleich entfalten die in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde öffentlich ausgelegt.

Herr Wickenfeld stellt anhand einer Präsentation die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

### **Beschluss:**

Der Abwägung wird gefolgt. Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Varel wird beschlossen.

## **Einstimmiger Beschluss**

### **5.3 BPlan Nr. 256 (PV-Freiflächenanlage Tangermoorweg) – Abwägung und Satzungsbeschluss**

Zwei Eigentümer bzw. Pächter von mehreren Grundstücken in Dangastermoor und Jeringhave planen hier eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Wiedervernässung der Moorflächen zu errichten.

Am 22.06.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Auslegungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wurde eingeleitet.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 11.07.2023 bis 18.08.2023 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 Gramann von Büro Boner und Partner anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 256 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

## **Einstimmiger Beschluss**

### **5.4 Bebauungsplan Nr. 205 (Kreisdienstleistungszentrum) 1. Änderung; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Stadt Varel und die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH planen die Errichtung einer Parkplatz-Photovoltaikanlage sowie einer Begrünung von Teilbereichen des Parkplatzes.

Derzeit handelt es sich um eine vollständig versiegelte Parkplatzfläche.

Der bestehende Bebauungsplan lässt die vorgesehene Planung nicht zu; deshalb ist eine entsprechende Änderung notwendig.

Die Fläche steht ca. zur Hälfte im Eigentum der Stadt Varel. Die andere Hälfte steht im Eigentum der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH, die dieses Projekt zusammen mit der Stadt Varel umsetzen möchte.

Am 03.08.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Auslegungsbe-

schluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 04.08.2023 bis einschließlich 04.09.2023 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 sowie die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge werden anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

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

Keine Anträge und Anfragen.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB**

#### **8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport in Obenstrohe, Haidweg 19 a, Flurstück 101/33 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport. Das

Gebäude überschreitet geringfügig die Baulinie und der Carport soll außerhalb des überbaubaren Bereiches für Nebenanlagen errichtet werden.

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung zu erteilen.

## **8.2 Vorstellung der kostenlosen Energieberatung**

Verwaltungsseitig wird vorgestellt, dass ab dem 05.10.2023 in Varel eine kostenlose Energieberatung durchgeführt wird. Das Angebot wurde in Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale Niedersachsen erstellt und richtet sich an Bürger, die eine Erstberatung zu diesem Thema wünschen.

Termine können bei der Stadt Varel oder der Verbraucherzentrale reserviert werden (siehe Anlage).

Ratsherr Funke fragt nach, ob schon Erfahrungen mit dem Energieberater vorliegen, der die Beratungen durchführt. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass dieser Energieberater schon länger für die Verbraucherzentrale tätig ist, und keine negativen Aussagen bekannt sind.

Ratsherr Neugebauer fragt, ob es sich bei den Beratungen um Einzelberatungen handelt. Dies wird bejaht.

## **8.3 Vorstellung der Starkregengefahrenkarte OOWV**

Herr Kraft und Herr Gordon vom OOWV stellen anhand einer Präsentation die Starkregengefahrenkarte für Varel vor (siehe Anlage).

Herr Gordon weist auf die wasserwirtschaftlichen Herausforderungen aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse hin. Die Starkregengefahrenkarte soll dabei den betroffenen Eigentümern, Kommunen und Entsorgungsunternehmen als Grundlage für die Lösung von diesbezüglichen Problemen dienen.

Herr Gordon erläutert den technischen Hintergrund für die Erstellung der Karte. Er weist darauf hin, dass Modelle für 10-jährige, 30-jährige und 100-jährige Regenerereignisse gerechnet wurden.

Diese Starkregenkarten zeigen dann die max. Wasserstände bei den unterschiedlichen Ereignissen.

Herr Gordon weist abschließend darauf hin, dass der OOWV die Daten zur Erstellung der Starkregenkarten in Kürze zur Verfügung stellen wird. Eine Übergabe von fertigen Karten im pdf-Format ist nicht möglich, da sich die Kartengrundlage im Eigentum der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr befindet und diese dieser Vorgehensweise nicht zugestimmt hat.

Die Stadt Varel müsste mit den Daten dann eine eigene entsprechende Karte erstellen.

Ratsfrau Ender fragt nach, welche Regenmengen angenommen worden sind. Herr Gordon antwortet hierzu, dass regional differenziert wurde. In Varel wurde bei dem 100-jährigen Ereignis eine Menge von 40-50 l/qm angenommen.

Ratsfrau Mattern-Karth fragt nach, ob auch Stauwasser berücksichtigt wurde. Herr Gordon führt hierzu aus, dass lediglich das Oberflächenwasser in die Berechnung eingeflossen ist. Er erklärt auf weitere Nachfrage, dass Versiegelungen auf Grundlage der Liegenschaftskarte berücksichtigt wurden.

Ratsherren Funke und Biebricher möchten wissen, ob akute Probleme ablesbar sind. Herr Gordon und Herr Kraft führen hierzu aus, dass die erzeugte Karte nicht für das Erkennen akuter Probleme geeignet ist. Hier ist immer eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen. Grundsätzlich wäre hier auch der Generalentwässerungsplan, der auch Kanalquerschnitte und ähnliches berücksichtigt mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Ausschussvorsitzender Biebricher fragt nach, ob die Karten bei der zukünftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Herr Gordon führt hierzu aus, dass die Starkregenkarten als ergänzendes Material in die städtebauliche Planung einfließen kann.

Verwaltungsseitig wird die Veröffentlichung der Karten nach Übergabe des Datenmaterials vorbereitet werden.

Im Rahmen der Diskussion, ob und wie eine Veröffentlichung erfolgen soll, wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Karten voraussichtlich um Umweltinformationen handelt, auf die sich der Informationsanspruch des Umweltinformationsgesetzes bezieht.

Von Bürgermeister Wagner wird vorgeschlagen zu prüfen, ob auch die Erstellung einer interaktiven Karte sinnvoll ist.

Insgesamt spricht sich der Ausschuss dafür aus, dass eine Veröffentlichung mit begleitenden Informationen erfolgt, damit Einsichtnehmende sich allgemeine Fragen sofort selbst beantworten können.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez.  
(Protokollführer/in)