

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 07.01.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Sören Krieghoff Stefan Schäfer Gesche Wittkowski (nicht bei TOP ÖT 8.3.3)
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sigrid Busch Regina Mattern-Karth
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Helen Meins
Gäste:	Thorsten Pilger Frank Schnitker (zu TOP ÖT 6.1)

## 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 26.11.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 6. Änderung des BP 98 (Am Kaffeehaus); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 293/2024

- 6.2 Aufhebung von Bebauungsplan- und Satzungsaufstellungsbeschlüssen sowie Beschlüssen zu Änderungen des Flächennutzungsplans  
Vorlage: 305/2024
- 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. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/59 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 300/2024
  - 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/60 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 301/2024
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
  - 8.2.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Varel, Jürgensstraße 18, Flurstück 163 und 164/1 der Flur 7, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 303/2024
  - 8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes (Abstellraum) auf dem Grundstück Jaderberger Straße 20, Flurstück 237/4 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 304/2024
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
  - 8.3.1 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines ehem. Betriebsleiterwohnhauses in Neudorf, Hoheluchter Straße 28, Flurstück 266/3 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 299/2024
  - 8.3.2 Antrag auf Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in Grünenkamp, Westersteder Straße 88, Flurstück 206/2 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 302/2024
  - 8.3.3 Anbau von Lager- und Technikräumen an vorh. Hähnchenmaststall ohne Änderung der Tierhaltung in Jeringhave, Wilhelmshavener Straße 36 B, Flurstück 34/1 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 306/2024

## **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 Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.11.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.11.2024 wird einstimmig genehmigt.

## **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 6. Änderung des BP 98 (Am Kaffeehaus); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet in dem lediglich Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. In zwei Häusern befinden sich Wohnungen, die nun auch von betriebsfremden Personen bewohnt werden sollen. Um dies zu ermöglichen, beantragte der Eigentümer eine Änderung des Bebauungsplans: Ein Teil des Ursprungsbebauungsplans soll in Zukunft als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Am 22.12.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 08.08.2024 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Schnitker vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt die Inhalte der Pla-

nungen mit den Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Ratsmitglied Mattern-Karth fragt nach, ob auf dem Gelände zusätzliche Bebauung erfolgen darf. Zudem wird sich nach den Baugrenzen und der Anbauverbotszone der anliegenden Kreisstraße erkundigt.

Herr Schnitker erklärt, dass auf der Fläche kein weiterer Neubau erfolgen darf. Bei vollständigem Abgang der Gebäude dürften die Gebäude wieder neu aufgebaut werden. Die Verwaltung ergänzt, dass die Baugrenzen die Anbauverbotszone einhalten und nur im Bereich von Bestandsgebäuden zu deren Sicherung und um zukünftigen Nutzungsänderungen nicht entgegen zu stehen unmittelbar um diese Gebäude gezogen wurden.

### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 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 Aufhebung von Bebauungsplan- und Satzungsaufstellungsbeschlüssen sowie Beschlüssen zu Änderungen des Flächennutzungsplans**

In der Vergangenheit wurden diverse Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanverfahren gefasst, die bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen wurden. Die Gründe für das Ruhen der Verfahren sind dabei unterschiedlich. Bei allen Verfahren ist dabei jedoch festzustellen, dass aus Sicht der Verwaltung diese Aufstellungsbeschlüsse nicht mehr notwendig sind. Selbst wenn ein Planvorhaben noch einmal wieder aufgegriffen werden sollte, so empfiehlt es sich, diese erneut zu fassen und zu aktualisieren.

Verwaltungsseitig wird deshalb vorgeschlagen, zur Bereinigung der (laufenden) Verfahrensakten die Aufstellungsbeschlüsse der folgenden Bebauungspläne, Flächennutzungspläne und Satzungen aufzuheben. Die Geltungsbereiche sind den anliegenden Lageplänen zu entnehmen:

Bebauungsplan Nr. 219 A „Windpark Rosenberg“ und 25. FNP-Änderung sowie Nr. 219 B „Windpark Neuenwege“ und 35. FNP-Änderung  
Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2015

Der Vorhabenträger plante die Errichtung von mehreren Windkraftanlagen am südlichen Ortsrand von Varel. Die Bebauungspläne und die Flächennutzungsplanänderungen befanden sich im Sommer 2016 in der frühzeitigen Beteiligung. Im Herbst 2020 teilte der Vorhabenträger mit, dass er die Projekte nicht weiterverfolge und den Antrag auf Aufstellungsbeschluss zurücknimmt.

Bebauungsplan Nr. 248 – Senioreneinrichtung „Meyerholzstift“ und Kindergarten „Zum guten Hirten“

Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2020

Die Diakonie Varel e.V. plante die Errichtung von zwei neuen Gebäuden für das Meyerholzstift und den Teilneubau des evangelischen Kindergartens „Zum guten

Hirten“. Von dem Neubau zweier Gebäude für das Meyerholzstift wurde Abstand genommen. Der Teilneubau des Kindergartens konnte auch ohne einen Bebauungsplan realisiert werden.

#### Bebauungsplan Nr. 255 und Werbeanlagensatzung

Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2021

Hintergrund der Beschlussfassung war der Bauantrag für die Errichtung einer großformatigen Werbeanlage vor dem Haus an der Bockhorner Straße Nr. 25. Die Aufstellung einer solchen Werbeanlage wurde kritisch gesehen, da an der Bockhorner Straße im Bereich Borgstede bereits mehrere große Werbeanlagen vorhanden sind. Um eine weitere Werbeanlage zu verhindern, wollte man mithilfe einer Werbeanlagensatzung für den Bereich Borgstede oder der Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich steuern. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre verhängt. Auf Grundlage dieser, wurde der Bauantrag abgelehnt. Im weiteren Verlauf stellte sich heraus, dass das Gebäude an der Bockhorner Straße Nr. 25 denkmalgeschützt ist und ein erneuter Bauantrag für eine Werbeanlage aufgrund dieser Tatsache abgelehnt werden kann.

Nach Überprüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung für den Bereich der Bockhorner Straße in Borgstede, bei dem es sich um ein faktisches Mischgebiet handelt, wurde deutlich, dass eine Werbeanlagensatzung, die großflächige Werbeanlagen in diesem Bereich ausschließen würde, aus mehreren Gründen nicht rechtssicher wäre:

- Eine Gestaltungs- bzw. Werbeanlagensatzung ist nur nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten, etwa zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- oder Naturdenkmälern, gerechtfertigt.
- In Mischgebieten ist ein generelles Verbot von Werbung mit Großflächenwerbetafeln unverhältnismäßig und unwirksam, weil es dort voraussetzungsgemäß an einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters fehlt. Besondere ortsgestalterische Gründe und eine gewisse Wertigkeit des Gebiets in baugestalterischer Hinsicht sind nicht erkennbar.
- Das Argument „Hauptverkehrsstraßen als Visitenkarte der Stadt“ wird vor Gericht nicht anerkannt.

Damit entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 sowie zur Aufstellung einer Werbeanlagensatzung.

Frau Meins von der Verwaltung stellt anhand einer Präsentation wie oben dargestellt die einzelnen Beschlüsse zu den Bebauungsplänen und der Werbeanlagensatzung für den Ortsteil Borgstede an der B437 vor. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anhang zugefügt.

Ausschussmitglied Engstler merkt an, dass sie die Werbeanlagensatzung zum Schutz des Dorfs Borgstede als weiterhin sinnvoll betrachtet.

Herr Freitag von der Verwaltung merkt an, dass es aktuell keine Werbeanlagensatzung für den Bereich Borgstede gibt, es gibt lediglich den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Werbeanlagensatzung.

Ausschussmitglied Ralle bittet um Erklärung des faktischen Mischgebiets und eine rechtliche Einordnung.

Frau Meins von der Verwaltung erklärt, dass im Flächennutzungsplan das Gebiet als gemischt Baufläche ausgewiesen wird. Herr Heimann ergänzt, dass die Fläche durch eine gemischte Bebauung geprägt wird und somit – ohne dass hier ein Be-

bauungsplan mit dieser Einordnung bestünde – in der Einordnung nach § 34 und § 35 BauGB bei der Bearbeitung von Bauanträgen als Mischgebiet zu bewerten ist.

Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt nach der Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude in diesem Gebiet.

Frau Meins erklärt, dass sich in diesem Bereich 4-5 denkmalgeschützte Gebäude befinden.

Ausschussvorsitzender Biebricher fragt nach den rechtlichen Möglichkeiten, die es seitens der Verwaltung gibt, falls ein Antrag auf Aufstellung von Werbeanlagen gestellt wird.

Herr Freitag antwortet, dass es die Möglichkeit einer Veränderungssperre / Aufstellung eines Bebauungsplans gibt. Großflächige Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, kleine Werbeanlagen (ca. bis 1 qm) sind jedoch verfahrensfrei und können daher ohne Bauantrag so aufgestellt werden.

Ausschussmitglied Krieghoff sieht in Bezug auf die Werbeanlagensatzung momentan keinen akuten Handlungsdruck, da aktuell kein Bauantrag besteht. Er schlägt vor, die Entscheidung, ob weiter über eine Werbeanlagensatzung nachgedacht wird, zu verschieben, bis ein konkreter Bauantrag gestellt wird.

Herr Freitag stellt fest, dass ein Interesse vorliegt, Werbeanlagen in Bereich Borgstede zu verhindern. Die Verwaltung wird die Möglichkeiten hierzu erneut prüfen.

Der Ausschuss ist sich einig, den Aufhebungsbeschluss zur Werbeanlagensatzung zurückzustellen, die weiteren Verfahren aus dem Beschluss jedoch aufzuheben, wie von der Verwaltung vorgetragen.

Der Beschlussvorschlag wird entsprechend angepasst.

#### **Beschluss:**

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren Nr. 219 A, Nr. 219 B, Nr. 248 und Nr. 255, für die 25. und 35. Flächennutzungsplanänderung werden aufgehoben.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **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. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/59 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu genehmigen.

**8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 D (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen in Dangast, Flurstück 98/60 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu genehmigen.

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.2.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Varel, Jürgensstraße 18, Flurstück 163 und 164/1 der Flur 7, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

**8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes (Abstellraum) auf dem Grundstück Jaderberger Straße 20, Flurstück 237/4 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Ausschussmitglied Dr. Boos fragt, ob für die Nachgenehmigung bzw. spätere Heilung eines Bauvorhabens eine besondere Gebühr erhoben wird.

Herr Freitag von der Verwaltung erläutert, dass in diesen Fällen die dreifache Gebühr der normalen Baugenehmigungsgebühr berechnet wird. Voraussetzung ist ein grundsätzlich genehmigungsfähiges Vorhaben.

Ist ein Vorhaben nicht genehmigungsfähig, liegt es im Ermessen der Verwaltung, ob ein Gebäude abgerissen werden muss.

**8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**8.3.1 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines ehem. Betriebsleiterwohnhauses in Neudorf, Hoheluchter Straße 28, Flurstück 266/3 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

**8.3.2 Antrag auf Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in Grünenkamp, Westersteder Straße 88, Flurstück 206/2 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

**8.3.3 Anbau von Lager- und Technikräumen an vorh. Hähnchenmaststall ohne Änderung der Tierhaltung in Jeringhave, Wilhelmshavener Straße 36 B, Flurstück 34/1 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Ausschussmitglied Wittkowski hält sich aufgrund des Mitwirkungsverbots bei diesem Tagesordnungspunkt im für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungssaals auf.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger  
(Protokollführer)