

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 09.09.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens bis einschließlich TOP 9.1
	Anja Ender
	Sören Krieghoff
	Anke Kück
	Regina Mattern-Karth
	Stefan Schäfer
	Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Heimann
	Annette Logemann
	Helen Meins
	Thorsten Pilger
	Michael Tietz
Gäste:	Marcus Krücken zu TOP ÖT 9.1

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 05.08.2025
- 4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.08.2025
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 267 (Kunstpark Dangast) und 55. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Abwägungsbeschluss und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss
Vorlage: 202/2025

- 7 Stellungnahmen für den Bürgermeister
 Kein Tagesordnungspunkt
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
- 9.1 Sachstand kommunale Wärmeplanung
- 9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 9.2.1 Antrag auf Errichtung eines Pferdestalls, eines Wintergartens sowie einer Garagenerweiterung in Varel, Am Hafen 45, Flurstück 410/155 der Flur 8, Gemarkung Varel-Land
 Vorlage: 216/2025
- 9.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 9.3.1 Antrag auf Aufstockung eines Wohnhauses in Winkelsheide, Kleiner Winkelsheidermoorweg 39, Flurstück 37/10 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
 Vorlage: 223/2025

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.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP ÖT 9.2.1 und TOP ÖT 9.3.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.08.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.08.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.08.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.08.2025 wird einstimmig genehmigt.

5 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

6 Anträge an den Rat der Stadt Varel

6.1 Bebauungsplan Nr. 267 (Kunstpark Dangast) und 55. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Abwägungsbeschluss und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

Die Akademie Dangast – Kunst & Natur e.V. plant die Schaffung eines Kunstparks auf der Grünfläche vor dem Dorfkrug Dangast.

Mit der Schaffung eines Kunstparks möchte die Akademie Dangast bereits am Ortseingang auf den „Künstlerort“ Dangast eingehen und den aktuell aktiven Künstlerinnen und Künstlern einen Raum bieten, ihre Kunst in der Öffentlichkeit vorzustellen. Dies soll neben dem künstlerischen Aspekt die touristische Qualität und die Erholungsfunktion als sinnvolle Ergänzung der Angebote in Dangast und des Schutzzweckes des weiterhin unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dienen.

Die Akademie Dangast beantragte daher für diese Fläche die Änderung des Flächennutzungsplans und nach Notwendigkeit der planungsrechtlichen Absicherung im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück vor dem Ortseingang Dangast, Flurstück 73/2, 1.974 qm, am Dorfkrug Dangast.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 12.12.2024 bis zum 20.01.2025 öffentlich ausgelegt; die Entwürfe wurden in der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 16.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen waren jeweils 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.

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

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Endfassung des Bebauungsplans Nr. 267 und der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ratsmitglied Funke merkt an, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 mit einem vergleichsweise kleinen Geltungsbereich von 2.000 qm ein sehr großer Verwaltungsaufwand betrieben werden musste. Er regt an, durch Kontakte auf

Landes- und Bundesebene auf eine Verkürzung von Verwaltungsverfahrenen und Bürokratieabbau hinzuarbeiten.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Der Bebauungsplan Nr. 267 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

**7 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt**

8 Anträge und Anfragen von Ausschusmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

9 Zur Kenntnisnahme

9.1 Sachstand kommunale Wärmeplanung

Einleitend stellt Frau Logemann von der Verwaltung den Wärmeplanungsprozess vor. Der Wärmeplanungsprozess ist in 4 Phasen unterteilt. Phase 1 (Bestandsanalyse) ist abgeschlossen, die Potentialanalyse (Phase 2) ist zu einem Großteil beendet. Es folgen noch Phase 3 (Zielszenario) und abschließend die Wärmewendestrategie (Phase 4). Frau Logemann betont, dass es sich bei der Erstellung des gesamten Konzepts um eine rein theoretische Betrachtung handelt.

Herr Krücken, EWE Netz, stellt das Zwischenergebnis der kommunalen Wärmeplanung vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anhang beigefügt.

Er erklärt, dass es sich bei den Arbeitsergebnissen nur um Empfehlungen handeln wird, letztendlich kann jede Bürgerin und jeder Bürger selbst entscheiden, wie er heizen möchte.

Ausschusmitglied Mattern-Karth fragt an, ob und von wem zu einem späteren Zeitpunkt empfohlene Sanierungsmaßnahmen angeboten werden.
Herr Krücken erklärt, dass das Ziel des Projekts die Erstellung von Empfehlungen für Maßnahmen in der Zukunft ist. Die EWE Netz ist hier ausschließlich Dienstleister für die Erstellung des Wärmeplanes.
Eine eventuelle Umsetzung könnte im Anschluss nach Erstellung des Wärmeplanes stattfinden.

Ausschusmitglied Kück regt an, die geplanten Maßnahmen der Papier- und Kar-

tonfabrik Varel (PKV) (Bau eines EBS-Kraftwerks) bei der Erstellung des Wärmeplans ausreichend mit zu berücksichtigen und zusätzliche Unterlagen zu erstellen, bei denen bereits die Verbräuche der PKV herausgerechnet sind.

Herr Krücken erklärt, dass bei Erstellung des zukünftigen Konzepts in Phase 3 und 4 die Maßnahmen der PKV einberechnet werden.

Ausschussvorsitzender Biebricher spricht den im Rahmen einer EU-Gesetzgebung zur Gebäudesanierung ins Spiel gebrachten „Modernisierungszwang“ an.

Herr Krücken betont, dass ein gesetzlich verordneter Modernisierungszwang aktuell nicht geplant ist.

Stellv. Ausschussmitglied Eilers schätzt es als schwierig ein, das gesetzte Ziel bis 2040 in Varel klimaneutral zu sein, zu erreichen. Modernisierungszwang ist seiner Einschätzung nach kein Mittel zum Erreichen des Ziels.

Ausschussmitglied Ender betont das Mittel einer umfangreichen Beratung der Bürgerinnen und Bürger bei Sanierung der Gebäude und beim Wechsel des Heizsystems.

Ausschussmitglied Krieghoff stellt fest, dass aufgrund der Bestandsdaten viele Flächen in Varel für ein Wärmenetz nicht in Frage kommen werden. Der Bürger hat immer die freie Wahl des Heizsystems.

Ratsmitglied Funke bemerkt, dass die Entwicklung bei den Heizsystemen sehr dynamisch ist und man diese abwarten und verfolgen sollte. Zwang ist hier kein Mittel.

Ausschussmitglied Mattern-Karth betont die Notwendigkeit einer guten Beratung beim Umstieg auf neue Heizsysteme und bei der Sanierung von Gebäuden.

Herr Heimann von der Verwaltung fasst abschließend zusammen, dass in diesem ersten Schritt der Erstellung der Wärmeplanung die Straßen und Gebiete ausgeschlossen werden, bei denen kein Wärmenetz möglich ist. Eine praktische Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsanalyse würde im Anschluss folgen. Er erläutert, dass bei Wärmenetzen auch immer die Versorgungssicherheit des Wärmenetzes elementar und damit vorgeschrieben ist.

9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

9.2.1 Antrag auf Errichtung eines Pferdestalls, eines Wintergartens sowie einer Garagenerweiterung in Varel, Am Hafen 45, Flurstück 410/155 der Flur 8, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

9.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

9.3.1 Antrag auf Aufstockung eines Wohnhauses in Winkelsheide, Kleiner Winkelsheidermoorweg 39, Flurstück 37/10 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)