

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 11.11.2025, 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
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Sören Krieghoff
	Anke Kück
	Regina Mattern-Karth
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Ralf Rohde
Ratsmitglieder:	Norbert Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Heimann
	Helen Meins
	Detlef Meyer
	Thorsten Pilger
Gäste:	Ute Busch zu TOP 8.1 ÖT
	Meike Segger zu TOP 4.1 NÖT
	Hannes Voß zu TOP 6.2 ÖT
	Alexander Wagenhuber zu TOP 6.1 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 30.09.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung („Plus-Markt, Hafenstraße“, jetzt Netto-Markt); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: 260/2025

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 273 (PV-Freiflächenanlage auf der stillgelegten Deponie Hohenberge) und 60. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 259/2025
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 70, 2. Änderung (Grundschule Osterstraße); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 261/2025
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung des Alleenkatasters durch den Landkreis Friesland
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in Varel, Haferkampstraße 36, Flurstück 23 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 262/2025
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Packstation in Varel, Kronenweg/Mühlenteichstraße 18, Flurstück 217/2 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 285/2025
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.4.1 Antrag auf Errichtung eines Maschinenschuppens sowie eines Güllebehälters in Grünenkamp, Westersteder Straße 92. Flurstücke 196 und 198 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 287/2025

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 8.3.1 und TOP 8.4.1 ÖT ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.09.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.09.2025 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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung („Plus-Markt, Hafenstraße“, jetzt Netto-Markt); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die Ratisbona Handelsimmobilien GmbH plant eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes an der Hafenstraße 6.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m² qualifiziert sich der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Dieser ist gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 181 nicht zulässig, was nun eine entsprechende Änderung notwendig macht. Die Fläche soll in Zukunft als Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt werden.

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung statt.

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund dessen ist eine Anpassung erforderlich, die, bedingt durch das gewählte § 13a-Verfahren, als Berichtigung durchgeführt wird.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.09.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.09. bis zum 06.10.2025 durchgeführt.

Gemäß der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland fand parallel eine Abfrage zum Moderationsverfahren durch den Landkreis Friesland statt. Ein Moderationsverfahren wurde von den Beteiligten als nicht erforderlich angesehen. Allerdings wurde aufgrund von Anmerkungen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer die Auswirkungsanalyse für die geplante Verkaufsflächenerweiterung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ergänzt.

Die Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung von

Herrn Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, vorgestellt.
Die Präsentation liegt dem Protokoll im Anhang bei.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 der Stadt Varel wird zugestimmt. Er ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 273 (PV-Freiflächenanlage auf der stillgelegten Deponie Hohenberge) und 60. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Aufstellungsbeschluss

Der Stadt Varel liegt ein Antrag auf Aufstellungsbeschluss und zur Änderung des Flächennutzungsplans der Friesland Regenerative Energien GmbH & Co. KG (Anteilseigner je 50 % Landkreis Friesland und Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH), mit dem Ziel die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der ehemaligen Hausmülldeponie Hohenberge herzustellen, vor.

Auf den Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie, die sich im Eigentum des Landkreis Friesland befinden, ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit rund 8 MWp geplant.

Als Planer, Errichter und zukünftiger Betreiber der Anlage wird voraussichtlich die Firma PKV Energien GmbH & Co. KG, vertreten durch 1Punkt5 GmbH, auftreten.

Die bestehende Wertstoffannahmestelle auf dem Gelände bleibt von der Maßnahme unberührt.

Das Vorhaben steht im Einklang mit der 1. Änderung der Umsetzungsstrategie für das Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Varel: [...] „Weitere Gunstflächen sollen aufgrund der vorgenannten Argumentation nur nach Einzelfallprüfung und bei Vorliegen weiterer Synergieeffekte entwickelt werden. Dabei ist eine Bündelung negativer Einwirkungen an vorbelasteten Standorten gegenüber einer Streuung von Maßnahmen zu bevorzugen.“

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es handelt sich bei dieser PV-Freiflächenanlage nicht um ein privilegiertes Vorhaben, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich ist. Es soll ein Sondergebiet festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallanlagen“ aus. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18,5 ha.

Die Planungen werden in der Sitzung durch Herrn Voß, Planungsbüro 1Punkt5, vorgestellt. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Herr Voß ergänzt auf Anfrage von Ausschussmitglied Rohde, dass die Verkabelung der Photovoltaikanlage durch einen Verbisschutz gegen Einflüsse von Tieren, beispielsweise Schafe, gesichert ist.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 273 „PV-Freiflächenanlage auf der stillgelegten Deponie Hohenberge“ sowie zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Bebauungsplan Nr. 70, 2. Änderung (Grundschule Osterstraße); hier: Aufstellungsbeschluss

Die Grundschule an der Osterstraße wird für den Ganztagsbetrieb umstrukturiert. Für ein ganzheitliches Betreuungskonzept benötigt die Schule weitere Flächen, da nicht alle geplanten Nutzungen in den bestehenden Gebäuden bzw. auf den vorhandenen Freiflächen realisierbar sind.

Zur Erweiterung der schuleigenen Flächen beabsichtigt die Stadt Varel das angrenzende Grundstück an der Osterstraße 11 zu erwerben.

Die Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 70 („für das Stadtgebiet Neue Straße – Obernstraße – Osterstraße – B 437“) aus dem Jahr 1979 überplant. Dieser weist für den Schulbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ aus. Das Grundstück an der Osterstraße 11 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses soll nun auch als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausgewiesen werden, um eine einheitliche Flächenausweisung für die Grundschule zu erreichen und den Standort so in seiner geplanten Ausdehnung planungsrechtlich zu sichern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 befinden sich südöstliche der Schule, zwischen Osterstraße und B 437, sechs weitere Flurstücke mit insgesamt drei Gebäuden, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll auch dieser Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 70 überplant werden, um den Bebauungsplan an die städtebaulichen Entwicklungen der letzten 40 Jahre anzupassen. Die angesprochenen Grundstücke sollen aber ihre Festsetzung als allgemeines Wohngebiet behalten.

Das Änderungsverfahren soll als § 13a-Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Erweiterung eines Schulstandorts und einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Siedlungsbereich fällt unter den letztgenannten Punkt.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann in diesem Verfahren im Rahmen der Abwägung den Punkten „Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben“ (Erweiterung eines Schulstandorts) sowie in indirekter Weise auch dem Punkt „Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ (im Zuge der Schulstandorterweiterung für den Ganztagsausbau und die damit verbesserten Betreuungsmöglichkeiten für Schulkinder, bekommen Eltern die Möglichkeit, (verstärkt) am Arbeitsmarkt teilzuneh-

men) in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das §13a-Verfahren ist anwendbar, wenn die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt. Hier umfasst das gesamte Plangebiet eine Größe von ca. 7.800 m². Eine weitere Voraussetzung ist, dass durch das Vorhaben kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier der Fall.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan soll im Zuge des §13a-Verfahrens im Bereich der Osterstraße 11 berichtigt werden: Das bislang als Wohnbaufläche ausgewiesene Grundstück soll die Ausweisung Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ erhalten.

Die Planung wird in der Sitzung von Frau Meins von der Verwaltung vorgestellt. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 (Grundschule Osterstraße) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung des Alleenkatasters durch den Landkreis Friesland

Frau Busch vom Landkreis Friesland stellt das Alleenkataster anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Herr Heimann von der Verwaltung erläutert einleitend, dass das Alleenkataster im vergangenen Jahr bereits vorgestellt worden ist, damals im Zusammenhang mit einer Alleenverordnung, die seitens des Landkreises jedoch nicht beschlossen worden ist. Das Alleenkataster ist eine für die Stadt Varel interessante Datengrundlage. Weiter erklärt Herr Heimann, dass Frau Busch den Sachstand zu der vom Landkreis im Zusammenhang mit dem Alleenkataster beschlossenen Tatbestände der erheblichen Beeinträchtigung der in der Positivliste aufgeführten Alleen und Baumreihen nach dem Niedersächsischem Naturschutzgesetz erläutern wird.

Ausschussmitglied Cassens fragt nach, bei welchen Baumabständen von einer

geschlossenen Allee gesprochen werden kann.

Bei einem Bauabstand von ca. 20 – 30 m kann von einer geschlossenen Allee gesprochen werden, erklärt Frau Busch.

Herr Heimann fragt nach den Regelungen zur Entnahme eines vitalen Baums einer Allee. Frau Busch erläutert, dass hier der Umfang der Maßnahme wichtig ist. Abgängige Bäume dürfen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht entnommen werden. Vor der Entnahme des Baumes oder der Bäume sollte der Landkreis informiert werden. Sollen Bäume aus anderen Gründen entnommen werden, ist die Zustimmung des Landkreises zwingend erforderlich.

Ratsmitglied Norbert Ahlers fragt an, wer in der Vergangenheit üblicherweise Alleen gepflanzt hat und die Pflege dieser übernommen hat.

Herr Heimann erklärt, dass verschiedene Gründe für das Anlegen einer Allee in der Vergangenheit vorliegen konnten. Man kann aus dem Charakter einer Allee oftmals auch den Grund des Pflanzens der Allee ableiten.

Gründe für die Anlage einer Allee sind beispielsweise die Erosionssicherheit, der Schutz vor Sonne und Wind oder eine Nutzung als Brennholz.

Ausschussvorsitzender Biebricher fragt nach, ob die aufgeführten und festgelegten Tatbestände der erheblichen Beeinträchtigung eine Regelung des Landkreis Friesland ist oder ob beispielsweise Landes- oder Bundesrecht die Grundlage für die Regelung bildet.

Frau Busch erklärt, dass der Katalog der Tatbestände auf dem allgemeinen Artenschutz basiert.

Bürgermeister Wagner stellt fest, dass die Regelung seitens des Landkreises entgegen dem Willen des Rates der Stadt Varel eingeführt worden ist. Es handelt sich vielmehr um eine Überregelung eines nicht bestehenden Problems.

Ausschussvorsitzender Biebricher ergänzt, dass der Rat sich mehr Eigenverantwortung und weniger Regelung gewünscht hat.

Ausschussmitglied Mattern-Karth begrüßt das Aufstellen von Regelungen zum Schutz der Alleen und Baumreihen.

Ausschussmitglied Kück fragt nach den Erfahrungen nach Einführung des Alleenkatasters und den aufgeführten Tatbeständen der erheblichen Beeinträchtigung.

Frau Busch erklärt, dass es noch zu keinen Anzeigen gekommen ist. Sie ergänzt, dass es positive Rückmeldung aufgrund der Unterstützung des Landkreis Friesland bei der Neuanpflanzung von Bäumen gibt.

Die Ausschussmitglieder Krieghoff und Ralle schließen sich der Meinung des Bürgermeisters an und sehen die Problematik der Überregelung und der Umsetzbarkeit.

Ausschussmitglied Dr. Engstler wünscht sich die Anpflanzung von nicht-heimischen Pflanzen in den Baumreihen.

Bürgermeister Wagner und Ausschussvorsitzender Biebricher loben ausdrücklich die Kartierung und Aufstellung des Alleenkatasters durch Frau Busch.

Ausschussmitglied Mattern-Karth regt an, das Kataster dem Protokoll beizufügen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in Varel, Haferkampstraße 36, Flurstück 23 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Packstation in Varel, Kronenweg/Mühlenteichstraße 18, Flurstück 217/2 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.4.1 Antrag auf Errichtung eines Maschinenschuppens sowie eines Güllebehälters in Grünenkamp, Westersteder Straße 92. Flurstücke 196 und 198 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)