

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.01.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Cassens Anja Ender Anke Kück Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Ab TOP 4 ÖT Jost Etzold
von der Verwaltung:	David Heimann Joana Kohnert Sören Krieghoff Helen Meins Detlef Meyer Thorsten Pilger Sandra Schumann Michael Tietz
Gäste:	Ralf Hartmann zu TOP 4.4 NÖT Hannes Korte zu TOP 4.1 NÖT Klaus Peter Martin zu TOP 4.4 NÖT

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 02.12.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Zuständigkeit Schneeräumung der Bushaltestelle am Bahnhof Varel
- 7.2 Notfallpläne bei Stromausfall in der Stadt Varel
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Sachstand zur Umsetzung § 9 Abs. 2 NBauO (Schottergärten)
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 (GFZ) für die Errichtung einer Lagerhalle in Winkelsheide, Emil-Heeder-Straße 15, Flurstück 111/11 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 340/2025
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Dompfaffstraße (neben Nr. 22), Flurstück 92/3 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 334/2025
- 8.3.2 Antrag auf Anbau an ein Einfamilienhaus in Varel, Von-Thünen-Straße 38, Flurstück 254/1 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 003/2026
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 30 BauGB
- 8.4.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes in Büppel, Geestweg 16, Flurstück 59/9 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 004/2026

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 8.3.2, TOP 8.4.1 ÖT und TOP 4.4 NÖT ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.12.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.12.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es Wortmeldungen.

Bürger Herr Heinze fragt nach, ob die von ihm im Jahr 2019 erstellte und übermittelte Liste über Schottergärten im Bauamt aktuell bekannt ist?

Gibt es in der Verwaltung eine Übersicht über Schottergärten in Varel? Wartet die Verwaltung auf Meldungen von Schottergärten?

Könnte der „Stadtläufer“ der Stadt Varel Schottergärten melden?

Wurden seitens der Stadt Varel Fristen zur Umgestaltung von Schottergärten gesetzt oder gab es Beratungsgespräche?

Wird der erstellte Flyer „Grünflächen vor dem Haus“ seitens der Verwaltung genutzt?

Die Fragen werden unter dem Tagesordnungspunkt „Schottergärten“ später beantwortet.

Bürgerin Frau Wagner fragt an, ob anstelle eines isolierten Schottergartenverbotes die Aufstellung eines grünen Leitbilds für die Stadt Varel sinnvoller wäre. Die Stadt könnte hier mit gutem Vorbild vorangehen.

Sie möchte ergänzend wissen, ob es möglich ist, dass die Stadt Varel den Plastikzaun an der Kita Peterstraße durch etwas sinnvolleres ersetzen kann?

Herr Meyer von der Verwaltung hält die Idee eines grünen Leitbilds für eine gute Anregung. Schottergärten sind jedoch ein Thema des Bauordnungsrechts und im Landesrecht geregelt. Hier hat die Stadt keine Handlungsspielräume, es müssen gesetzliche Vorgaben erfüllt werden.

Ein Bürger regt an, dass den Bürgerinnen und Bürgern bewusster gemacht wird, dass das Eigentum auch verpflichtet, und auch einen Nutzen für die Allgemeinheit haben soll.

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

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt**

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

7.1 Zuständigkeit Schneeräumung der Bushaltestelle am Bahnhof Varel

Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt an, wo die Zuständigkeiten zur Räumung der Bushaltestelle am Bahnhof Varel von Schnee liegen?

Herr Meyer erklärt, dass hier grundsätzlich die Stadt zuständig ist.

7.2 Notfallpläne bei Stromausfall in der Stadt Varel

Ausschussvorsitzender Biebricher berichtet von einer Anfrage eines Bürgers bezüglich der Notfallpläne für Stromausfälle in der Stadt Varel vor dem Hintergrund des mehrtägigen Stromausfalls in Berlin.

Stadtrat Krieghoff verweist auf den zuständigen Ordnungsausschuss, in dem die Anfrage des Bürgers behandelt werden wird.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Sachstand zur Umsetzung § 9 Abs. 2 NBauO (Schottergärten)

Herr Meyer von der Verwaltung informiert über den Sachstand und die rechtlichen Hintergründe zum Thema „Schottergärten“.

Er erklärt, dass gem. § 16 (2) i.V.m. § 17 BauNVO in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden kann. Dieser Wert liegt zur Orientierung bei 0,4.

Gem. § 9 Abs. 2 Nds. Bauordnung (NBauO) müssen alle nicht überbauten Flächen Grünflächen sein. „Schottergärten“ sind demnach nicht zulässig. Er erklärt, dass auch Flächen mit Schreddergut, Planen oder voll versiegelte Flächen nicht zu den Grünflächen gehören.

Zum aktuellen Sachstand berichtet Herr Meyer, dass im Jahr 2023 ein erstes Quartier (Ostpreußenviertel und Neubaugebiet Judith-von-Eßen-Straße) begangen und mit dem der Erfassung von Vorgartenbereichen mit Schotteranteilen begonnen worden ist. Die hier kontrollierten 750 Grundstücke umfassen ca. 10 % des Grundstücksbestands der Stadt Varel.

Bei 70 Grundstücken wurde ein Schotteranteil in den Vorgärten festgestellt. Dies entspricht ca. 10 % der aller kontrollierten Grundstücke. 40 Eigentümer wurden wegen starker Schotteranteile im Vorgarten angeschrieben. Dementsprechend kann festgestellt werden, dass ca. 95 % der überprüften Grundstücke der NBauO entsprechen.

Herr Meyer berichtet weiter, dass bis Oktober 2025 acht Grundstücke den Schottergärten beseitigt haben (20 % der Angeschriebenen). 32 Grundstücke sind unverändert.

Herr Meyer erklärt, dass es sich bei Schottergärten um baurechtswidrige Zustände gem. § 79 NBauO handelt und die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen anordnen kann, die zur Herstellung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. Das Ermessen muss nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erfolgen.

Die Akzeptanz in der Bevölkerung bei der Verfolgung von Schottergärten ist, so berichtet Herr Meyer, nicht umfassend gegeben. Es gab bei der Erfassung der Schottergärten Unverständnis, Pöbeleien und Bedrohungen gegenüber den Erfassenden.

Auch fehlt in der Verwaltung für eine regelmäßige, umfassende und abschließende Verfolgung eine entsprechende personelle Ausstattung. Herr Meyer schätzt den Personalbedarf hier bei 0,5 Stellen, Laufbahngruppe 2.

Herr Meyer erläutert, dass jeder Bauherr in Varel im Rahmen der Baugenehmigung seit Jahren darauf hingewiesen wird, dass er keinen Schottergarten anlegen darf.

Im Rahmen eines Bußgeldverfahrens werden auch Fristen zur Beseitigung eines Schottergartens gesetzt.

Herr Meyer erklärt, dass die Stadt Varel keine Gesamtliste von Schottergärten führt, es existiert ausschließlich eine Liste mit Schottergärten für das bereits untersuchte Quartier. Die eingereichte Liste von Herrn Heinze liegt der Verwaltung vor. Die Funktion eines Stadtläufers ist nicht bekannt.

Herr Meyer weist darauf hin, dass im Rahmen der digitalen Baugenehmigung der Link eines Flyers des BUND „Bunte Vielfalt statt grauer Tristesse“ versendet wird. Er ergänzt, dass bei Fragen die Stadt Varel gerne zu diesem Thema berät.

Ausschussmitglied Kück ist froh, dass 95 % der Bürger keinen Schottergarten haben und findet den Vorschlag zur Erstellung eines grünen Leitbildes für die Stadt Varel positiv.

Ausschussmitglieder Mattern-Karth und Kück halten eine gute Beratung im Vorfeld für sinnvoll.

Stellv. Ausschussmitglied Funke stellt fest, dass es keine – wie in einigen Schreiben behauptet – Steinwüsten in Varel gibt. In der Realität ist Varel mit mehr als 95 % vernünftiger Gärten eine grüne Stadt. Er betont, dass er kein Freund von Schottergärten ist. Die Leute sollen selbst entscheiden, was sie für ihre Gärten als richtig oder falsch halten.

Er bittet, dass zukünftig die Eigentümer der zu kontrollierenden Grundstücke angeschrieben werden und die Verwaltung sich ankündigt, sofern Grundstücke betreten werden.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass die MitarbeiterInnen der Stadt zur Kontrolle der Vorgärten die Grundstücke nicht betreten haben.

Herr Funke erklärt, dass auch in diesen Fällen eine Information des Eigentümers vorteilhaft wäre.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 (GFZ) für die Errichtung einer Lagerhalle in Winkelsheide, Emil-Heeder-Straße 15, Flurstück 111/11 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.3.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Dompfaffstraße (neben Nr. 22), Flurstück 92/3 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung beabsichtigt, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

8.3.2 Antrag auf Anbau an ein Einfamilienhaus in Varel, Von-Thünen-Straße 38, Flurstück 254/1 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Antrag zuzustimmen.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 30 BauGB

8.4.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes in Büssel, Geestweg 16, Flurstück 59/9 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land

Herr Heimann von der Verwaltung erläutert, dass ein zweigeschossiges Gebäude ohne Höhenbegrenzung laut gültigem Bebauungsplan an dieser Stelle zulässig ist. Die Verwaltung stellt fest, dass ein Gebäude in zweigeschossiger Bauweise ohne Höhenbegrenzung nicht in das bauliche Umfeld passen würde. Das Umfeld ist überwiegend durch eingeschossige Bauweise geprägt

Herr Meyer von der Verwaltung ergänzt, dass die Möglichkeit der zweigeschossigen Bauweise Bestand haben soll, die Höhe sollte jedoch festgesetzt werden. Die Verwaltung schlägt vor, hier städtebaulich zu steuern, den Bebauungsplan zu ändern und eine Höhenbegrenzung von maximal 9,50 – 10,00 m festzusetzen. Genaue Inhalte des Bebauungsplanes werden der Politik mit Erarbeitung eines Vorentwurfs dargelegt.

Die Bauvoranfrage wird durch die Verwaltung abgelehnt. Die Verwaltung wird beauftragt, für die kommenden Sitzung eine Veränderungssperre und einen Aufstellungsbeschluss einzubringen. Der Ausschuss stimmt dem Vorgehen zu.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)