

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 03.02.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder: (lich)	Sigrid Busch (anwesend bis TOP 4.4 nicht öffentlich) Uwe Cassens Anja Ender Anke Kück (anwesend bis TOP 4.4 nicht öffentlich) Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Norbert Ahlers Hergen Eilers
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner David Heimann Sören Krieghoff Helen Meins Detlef Meyer Sandra Schumann
Gäste:	Michael Tietz Anouk Almstedt (zu TOP 4.1 n.ö.) Sönke Becker (zu TOP 4.1 n.ö.) Matthias Lux (zu TOP 6.3)

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 13.01.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55, 8. Änderung
Vorlage: 011/2026

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 (Indoorspielpark Altjührden) und 56. FNP-Änderung, hier: Abwägungsbeschluss und Beschluss zur Veröffentlichung der Bauleitplanentwürfe
Vorlage: 009/2026
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 55., 8. Änderung „Büppel“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 010/2026
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“; hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlage wird nachgereicht)
Vorlage: 023/2026
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.1.1 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Modellwohnung in Varel, Rodenkirchener Straße 28, Flurstück 135/4 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 012/2026
- 8.1.2 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses (Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in Brunne, Kranenkamper Weg 5, Flurstück 87/1 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 022/2026

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 6.3 und 8.2.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.01.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.01.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55, 8. Änderung

Hinweis:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nach dem TOP 6.2 diskutiert und beschlossen. Die Diskussion und Protokollierung dieser erfolgt unter TOP 6.2.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll während des Zeitraums der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Büppel“ die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindert werden. Das Ziel der Bebauungsplanänderung kann dem Aufstellungsbeschluss (Vorlage 010/2026) entnommen werden.

Das Bedürfnis nach dieser befristeten Sicherung der Bauleitplanung ergibt sich aus dem Umstand, dass das Änderungsverfahren des Bebauungsplans einige Zeit in Anspruch nimmt.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses besteht die Möglichkeit, Bauvorhaben, die den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen nicht entsprechen, nach § 15 BauGB auf Antrag zurückzustellen bzw. vorläufig zu untersagen. Über den Antrag entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Eine Veränderungssperre geht einen Schritt weiter und hat grundsätzlich die Wirkung einer generellen Bausperre und stellt insofern Bauvorhaben vorab und ohne weiteres Handeln der Gemeinde als unzulässig dar. So dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht mehr durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre werden jedoch z.B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht tangiert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“.
- Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Stadt Kenntnis hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden können.
- Die Fortführung bisheriger Nutzungen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre dann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt eine Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, soweit das Bauleitplanverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist oder nach Ablauf von vier Jahren.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55.

Frau Meins stellt die Inhalte der Veränderungssperre in einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsherr Eilers weist darauf hin, dass derzeit ein Verwertungsinteresse für das Grundstück besteht. Insofern bittet er um ein zügiges Verfahren.

Beschluss:

Die Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 (Indoorspielpark Altjührden) und 56. FNP-Änderung, hier: Abwägungsbeschluss und Beschluss zur Veröffentlichung der Bauleitplanentwürfe**

Die Vorhabenträger beabsichtigen die Errichtung eines Indoorspielparks auf dem Ausweichparkplatz des Maschal Möbelhauses am Grünenkamper Weg in Altjührden.

Das Plangebiet wird bislang von dem Bebauungsplan Nr. 74A (Altjührdener Str. / Grünenkamper Weg), welcher im Geltungsbereich Stellplätze festsetzt, überplant. Da für den Indoorspielplatz ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen ist und es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 74A nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kommt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht in Frage. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich bislang eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ausweist, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21.11.2024 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 26.06.2025 bis zum 28.07.2025 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht 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.

Der Planer Herr Lux stellt die Abwägungsvorschläge und Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Herr Heimann erläutert ergänzend die Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung und als Eingrünung zum positiven Einfügen des Vorhabens in das Landschaftsbild.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass er bereits angeregt hatte, das Gespräch mit den Einwendern zu suchen, um ein Klageverfahren zu vermeiden. Er spricht sich dafür aus, nochmals eine Besprechung durchzuführen und zu versuchen dort zu vermitteln. Herr Heimann weist darauf hin, dass im Zeitraum von September bis November 2025 Gespräche stattgefunden haben, bei denen mehrere Planungsalternativen mit den Einwendern diskutiert wurden. Eine Einigung zwischen Vorhabenträger und Einwendern konnte jedoch trotz der Bemühungen nicht erzielt werden.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 und der 56. FNP-Änderung der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 55., 8. Änderung „Büppel“; hier: Aufstellungsbeschluss

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 mit seinen 7. Änderungen ist die zulässige Bebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausdehnung größtenteils ausschließlich über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzung erweist sich in der Praxis als nicht ausreichend, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die daraus resultierende städtebauliche Wirkung eindeutig zu steuern.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie zum Schutz nachbarschaftlicher Interessen ist es daher erforderlich, ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse verbindliche maximale Gebäudehöhen festzusetzen. Hierdurch kann eine bessere Abstimmung zwischen Neubebauung und bestehender Bebauungsstruktur erreicht und eine angemessene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sowie das Ort- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erhöht zudem die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauherren, Nachbarn und Genehmigungsbehörden, da die zulässige bauliche Ausnutzung klar, nachvollziehbar und eindeutig bestimmt wird.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden.

Frau Meins stellt die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsherr Eilers fragt nach, ob eine zweigeschossige Bebauung möglich sein wird. Herr Heimann antwortet hierzu, dass dies grds. geplant ist. Eine Höhenfestlegung kann jedoch erst nach Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung erfolgen.

Ratsfrau Kück bittet um Schätzung, wie lange das Verfahren dauern wird. Herr Meyer antwortet hierzu, dass eine genaue Dauer vom Ablauf des Verfahrens abhängt. Es handelt sich jedoch nur um eine Änderung, so dass er von einem zügigen Verfahren ausgeht. Er weist zudem darauf hin, dass Bauanträge bereits während des Entwurfsstadiums der Bebauungsplanänderung gestellt werden können.

Ratsherr Ahlers fragt, ob es möglich ist, das heutige Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten. Herr Meyer antwortet hierzu, dass dies gerade der Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes ist.

Beschluss:

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Büppel“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“; hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlage wird nachgereicht)

Am 15.05.2025 wurde im Verwaltungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Steenkamp“ gefasst (Vorlage 083/2025).

Im Laufe des Verfahrens fiel auf, dass bereits im Jahr 2000 ein Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans gefasst wurde. Dieses Verfahren wurde allerdings weder abgeschlossen, noch aufgehoben.

Aus diesem Grund handelt es sich bei der aktuellen Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 34, nicht um die dritte, sondern bereits um die vierte Änderung. Der Aufstellungsbeschluss soll nun dahingehend neu gefasst werden.

Frau Meins stellt anhand einer Präsentation die Inhalte des Bebauungsplanes vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 (Steenkamp) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 1

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.1.1 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Modellwohnung in Varel, Rodenkirchener Straße 28, Flurstück 135/4 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung erläutert die Bauvoranfrage.

Es ist geplant, einen entsprechenden Bauvorbescheid zu erlassen.

8.1.2 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses (Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in Brunne, Kranenkamper Weg 5, Flurstück 87/1 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung erläutert den Inhalt der Bauvoranfrage.

Es ist geplant einen entsprechenden Bauvorbescheid zu erlassen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Sandra Schumann
(Protokollführer/in)