

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 24.02.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Sigrid Busch
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Anke Kück
	Stefan Schäfer
	Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Norbert Ahlers
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
von der Verwaltung:	Sören Krieghoff
	Helen Meins
	Detlef Meyer
	Thorsten Pilger
	Michael Tietz

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 03.02.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen BP Nr. 181 („Plus-Markt, Hafestraße“, jetzt Netto-Markt)
Vorlage: 036/2026
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung („Plus-Markt, Hafestraße“, jetzt Netto-Markt); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 035/2026
- 5.3 Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des

Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo) und der Richtlinie zur Anwendung des sog. Wohnungsbau-Turbos

Vorlage: 303/2025

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 BP Nr. 275 "Badestrand Dangast"; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 037/2026
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
Keine Tagesordnungspunkte
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 (GFZ, Überbaubarer Bereich, Abstellraum) für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Büppel, Moorweg 14, Flurstück 53/2 der Flur 33, Gemarkung Varel Land
Vorlage: 045/2026
- 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 95 (Nutzungsart) für die Vermietung einer Gewerbefläche in Varel, Oldenburger Straße 65, Flurstück 195/46 der Flur 33, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 046/2026
- 8.2 Informationen zur geplanten Fahrradstraße Osterstraße

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 8.1.1 und TOP 8.1.2 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 03.02.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 03.02.2026 wird einstimmig genehmigt.

ragt.

4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger, Herr Heinze, hat drei Fragen zum Thema Schottergärten:

Er führt das Protokoll des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 04.07.2023 an, in dem erläutert wird, dass sich die Stadtverwaltung dem Thema Schottergärten annehmen wird und das gesamte Stadtgebiet dazu betrachten wird. Weiterhin sollen Hinweise zu Schottergärten seitens Bürgerinnen und Bürgern verfolgt werden.

Herr Heinze verweist auf eine Liste von Schottergärten in Varel, die er als NABU-Sprecher der Stadt Varel zur Verfügung gestellt hat. Er erklärt, dass er in diesem Zusammenhang als Denunziant bezeichnet wurde.

Er fragt, ob der NABU Varel noch damit rechnen kann, dass die Liste der Schottergärten abgearbeitet wird und wenn ja, in welchem Zeitraum? (Siehe Anlage)

Herr Heinze erläutert, dass Herr Freitag von der Verwaltung im Jahr 2023 in einem Schreiben an das damalige Ausschussmitglied Herrn Dr. Boss erläutert hat, dass sich die Verwaltung aufgrund der zu diesem Zeitpunkt nicht besetzten Stelle des Stadtplaners dem Thema Schottergärten nicht widmen könne.

Die Stelle des Planers ist mittlerweile besetzt. Herr Heinze verweist auf die Aussage von Herrn Meyer von der Verwaltung in einer Sitzung des Ausschusses, in der Herr Meyer von einem Stellenbedarf von 0,5 Stellen zur Bearbeitung aller Anliegen zum Thema Schottergärten berichtet hat.

Herr Heinze fragt nach, ob die Notwendigkeit der zusätzlichen halben Stelle jetzt das Ende der Schottergarten-Kontrollen ist, da kein Bestreben nach Schaffung dieser Stelle im Ausschuss ersichtlich ist? (Siehe Anlage)

Abschließend fragt Herr Heinze an, ob die Leuchtsäule eines Versicherungsbauwerks in der Haferkampstraße seitens der Verwaltung genehmigt werden musste, und ob bei der Genehmigung seitens des Bauamtes die Begrünung des Bereichs vorgeschrieben wurde?

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass der Umfang der Baugenehmigung der Leuchtsäule geprüft wird. (Siehe Anlage)

Herr Krieghoff von der Verwaltung betont ausdrücklich, dass weder in der Stadtverwaltung noch in einem Gremium des Rates der Begriff „Denunziant“ gefallen ist oder zukünftig fallen wird.

Herr Meyer verweist auf eine der letzten Sitzungen des Ausschusses, in der er den Aufwand der Erfassung von Schottergärten detailliert dargestellt hat.

Seit 2023 sind in der Bauverwaltung viele neue Aufgaben hinzugekommen, die Abarbeitung und Priorisierung der Aufgaben liegt im Ermessen der Verwaltung. Herr Meyer betont, dass momentan keine Kapazitäten zur Nachverfolgung von Schottergärten zur Verfügung stehen. Wenn Kapazitäten frei werden, kann diese Aufgabe aufgearbeitet werden.

Herr Krieghoff erklärt, dass es hierzu eine Stellungnahme der Verwaltung zeitnah geben wird.

Herr Meyer erläutert, dass die Stadtverwaltung auch nicht willkürlich bei Verfolgung von Schottergärten handeln darf. Ein Quartier wurde untersucht, die Hinwei-

se des NABU Varel sind bei der Untersuchung eingeflossen.

Herr Heinze kritisiert, dass die Verwaltung seit 2019 den Hinweisen in der Liste des NABU Varels zu Schottergärten nicht nachgegangen ist.

Eine Bürgerin hat eine Frage zur Anwendung des Bauturbos. Sie ist im Besitz eines Grundstücks im Außenbereich in Neuenwege.

Herr Meyer von der Verwaltung wird auf den Aspekt Anwendung des Bauturbos im Außenbereich in seiner Präsentation zu TOP 5.3 ÖT eingehen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen BP Nr. 181 („Plus-Markt, Hafestraße“, jetzt Netto-Markt)

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.181 besteht ein Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2006. Da viele Inhalte nicht mehr zur jetzigen Planung passen, sollen in diesem Fall nicht nur einzelne Paragraphen des bestehenden Vertrags angepasst werden, sondern ein Änderungsvertrag mit allen für einen Durchführungsvertrag üblichen Inhalten neu abgeschlossen werden.

Die Öffentlichkeit erhält für das allgemeine Informationsinteresse eine Zusammenfassung der Inhalte des Vertrags.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vor. Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigelegt. Es gibt keine Einwendungen aus dem Ausschuss.

Beschluss:

Dem Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 181 zwischen der Stadt Varel und der Ratisbona Projektentwicklung KG wird zugestimmt.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung („Plus-Markt, Hafestraße“, jetzt Netto-Markt); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Ratisbona Handelsimmobilien GmbH plant eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes an der Hafestraße 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 Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplans der Innenentwicklung) 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.

Der Beschluss zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 20.11.2025 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Planunterlagen wurden vom 05.12.2025 bis 09.01.2026 veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgestellt.

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.181 besteht ein Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2006. Da viele Inhalte nicht mehr zur jetzigen Planung passen, sollen in diesem Fall nicht nur einzelne Paragraphen des bestehenden Vertrags angepasst werden, sondern ein Änderungsvertrag mit allen für einen Durchführungsvertrag üblichen Inhalten neu abgeschlossen werden.

Die Öffentlichkeit erhält für das allgemeine Informationsinteresse eine Zusammenfassung der Inhalte des Vertrags.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den aktuellen Stand zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 (Netto-Markt) vor. Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigefügt.

Es gibt keine Einwendungen aus dem Ausschuss.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 wird nebst Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.3 Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo) und der Richtlinie zur Anwendung des sog. Wohnungsbau-Turbos

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag in 2. und 3. Lesung den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Der Bundesrat hat das Gesetz am 17. Oktober 2025 angenommen. Das Gesetz wurde am 29.10.2025 im BGBl. I Nr. 257 verkündet und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft.

Anlass für die Änderung des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB und die Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen („Wohnungsbau-Turbo“). Hierzu wurde die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB erweitert und mit § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen.

Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Durch die Gesetzesänderung soll Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung geschaffen werden. Die Erleichterung der Umnutzung, etwa von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum, soll auch zur Reduzierung des Gebäudeleerstands beitragen. Um eine Zersiedlung des offenen Landschaftsraums zu vermeiden, ist die Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich auf Flächen beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen.

Hinzuweisen ist darauf, dass sich an den Anforderungen an ein Vorhaben im Übrigen nichts geändert hat, z. B.: es sind auch weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, einzuhalten. Darunter fallen z. B. das Naturschutzrecht, das Denkmal-, Verkehrs- und Umweltrecht sowie weiteres Baunebenrecht.

Mit der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben „quasi“ ersetzt werden. Hierbei kann letztlich aber nur ein solches Vorhaben genehmigungsfähig sein, dass auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sein kann und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht. Neben der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie zu berücksichtigenden nachbarlichen Interessen zum Ausdruck gebracht.

In einem ersten Schritt muss nun der Rat der Stadt Varel eine Entscheidung darüber treffen, ob der Wohnungsbauturbo in Varel angewendet werden soll.

Grundsätzlich bedarf es bei der Anwendung der Paragraphen zum Wohnungsbau-Turbo (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB) der Zustimmung der Gemein-

de. Diese Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass das jeweilige Vorhaben mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer Kommune übereinstimmt.

Die Gemeinde hat für ihre Entscheidung drei Monate Zeit (die Frist kann um einen Monat verlängert werden, sofern die Öffentlichkeit beteiligt wird). Danach gilt die Zustimmungsfiktion, d.h. die Zustimmung gilt als gesetzlich erteilt!

Über die Zustimmung der Gemeinde beschließt der Rat der Stadt Varel gem. § 58 Abs. 2 Nr. 2 NKomVG. Die Gemeinde trifft ihre Entscheidung zur Zustimmung oder Ablehnung grundsätzlich in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte. Das macht voraussichtlich häufige Ratssitzungen erforderlich.

Gem. § 58 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 NKomVG und § 36a BauGB ist es dem Rat allerdings möglich einen Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Wohnungsbau-Turbo zu fassen und gleichzeitig eine Richtlinie zu beschließen, die festsetzt, welche städtebaulichen Zielsetzungen eingehalten werden müssen und welche Vorgänge als Geschäft der laufenden Verwaltung zu betrachten sind. Die Verwaltung würde die Vorgänge, die als Geschäft der laufenden Verwaltung eingestuft werden, entsprechend bearbeiten und im Fachausschuss lediglich zur Kenntnis geben.

Die Grundsätze in der anliegenden Richtlinie regeln die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Stadt Varel, welches für die Anwendung der §§ 31, 34 Abs. 3b und 246e BauGB in 2025 neu eingeführt wurde.

Es wird für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen werden insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze für Bedingungen für eine Zustimmung in der anliegenden Richtlinie formuliert.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB soll erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, entsprechend der anliegenden Richtlinie, vereinbar ist, sich der Antragstellende verpflichtet hat, in einem Städtebaulichen Vertrag bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten und der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben zugestimmt wird.

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in dem die städtebaulichen Ziele entsprechend der anliegenden Richtlinie bereit erklärt.

Die Zustimmung wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende einer Regelung im Vertrag zustimmt, nach der innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung begonnen wird und nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet wird, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde. Diese Begrenzung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen.

Herr Meyer von der Verwaltung stellt anhand einer Präsentation die Grundsätze des Wohnungsbau-Turbos und die Richtlinie der Stadt Varel zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbos. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Herr Meyer erläutert, dass es im Rahmen des Verfahrens gem. der Richtlinie zum

Bau-Turbos notwendig ist, grundsätzlich die Zustimmung der Nachbarn einzuholen. Ausschussmitglied Cassens erkundigt sich nach der Form der Zustimmung. Die Zustimmung ist schriftlich mit Unterschrift abzugeben, erklärt Herr Meyer.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Ahlers fragt nach, was konkret durch die Anwendung des Bauturbos sich verändert, ob die Verwaltung einen Mehraufwand bei der Anwendung des Bauturbos hat und ob im bisherigen Verfahren Nachteile zu sehen sind.

Herr Meyer bestätigt, dass durch die Anwendung des Bau-Turbos und der Richtlinie es zu Mehraufwand in der Verwaltung kommen wird und er verweist in diesem Zusammenhang auf die anlaufende 3-Monats-Frist, nach deren Ablauf Bauanträge nach dem Bau-Turbo als automatisch genehmigt gelten. Es wird sicherlich auch zu zusätzlichen Sitzungen des Rates und dessen Gremien kommen.

Herr Meyer und Ausschussvorsitzender Biebricher betonen, dass die Vereinfachung des Planungsrechts und der Beschleunigung der Verfahren für den Vorhabenträger wichtige Ziele bei der Einführung des Bau-Turbos sind. Die Änderungen des Baugesetzbuchs haben hierfür die Grundlagen gelegt.

Herr Meyer ergänzt, dass aktuell eine genaue Zahl der Anträge nach Bau-Turbo und damit die Mehrbelastung für die Verwaltung noch nicht im Detail absehbar ist.

Abschließend erklärt Herr Meyer in Bezug auf die Anfrage aus der Einwohnerfragestunde, dass die Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich begrenzt möglich ist. Voraussetzung für einen positiven Bescheid ist ein Zusammenhang mit einer vorhandenen Bebauung, dies bedeutet nach Rechtsprechung ein Abstand von maximal 100 m zur nächsten Siedlung.

Herr Meyer bietet der Bürgerin an, sich im Rathaus beraten zu lassen.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Varel spricht sich grundsätzlich für die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo) in Form der Zustimmung der Gemeinde im Sinne der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b und 246 e i.V.m. § 36 a BauGB aus.

Weiterhin wird die Anwendung der anliegenden Richtlinie zur Anwendung des sog. Wohnungsbau-Turbos in Varel beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 10 Nein: 1

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 BP Nr. 275 "Badestrand Dangast"; hier: Aufstellungsbeschluss

Der Eigenbetrieb Tourismus und Bäder der Stadt Varel hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des Dangaster Badestrands gestellt.

Der Badestrand befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Nutzung der Flächen des Badestrandes erfolgt baurechtlich bislang im Rahmen des Bestandsschutzes. Eine Weiterentwicklung und Anpassung an die sich ändernden touristi-

schen Anforderungen führt immer wieder zu Unsicherheiten hinsichtlich der Umsetzbarkeit.

Auf diesem Grund soll für den Bereich des Badestrandes in Dangast ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Überplant werden Flächen im Eigentum der Kurverwaltung Nordseebad Dangast.

Die Flächen sollen als öffentliche Grünfläche „Badestrand“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich bereits eine „öffentliche Grünfläche – Badestrand“ aus, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im unbeplanten Außenbereich muss der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,4 ha.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den Antrag und den aktuellen Stand der Planung zum Bebauungsplan Nr. 275 („Badestrand Dangast“) vor. Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigefügt.

Ausschussmitglied Frau Wittkowski fragt nach, was der in der Beschlussvorlage verwendete Begriff „Bestandsschutz“ bedeutet?

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass nicht alles, was sich momentan am Strand befindet, genehmigt worden ist.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Rechtssicherheit für alle Beteiligten. Für jedermann ist zukünftig ersichtlich, was im Strandbereich möglich und genehmigungsfähig ist.

Frau Wittkowski bittet die Verwaltung um Erstellung einer Auflistung der Genehmigungen für den Strandbereich.

Herr Cassens fragt nach, was mit sich ändernden touristischen Anforderungen im Detail gemeint ist?

Herr Meyer erklärt, dass beispielsweise die Schaffung von gastronomischen Angeboten eine sich ändernde Anforderung sein kann.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 275 „Badestrand Dangast“ 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 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 (GFZ, Überbaubarer Bereich, Abstellraum) für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Büppel, Moorweg 14, Flurstück 53/2 der Flur 33, Gemarkung Varel Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 95 (Nutzungsart) für die Vermietung einer Gewerbefläche in Varel, Oldenburger Straße 65, Flurstück 195/46 der Flur 33, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.2 Informationen zur geplanten Fahrradstraße Osterstraße

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass die finale Umgestaltung der Osterstraße als Fahrradstraße bis Ende 2028 zurückgestellt worden ist. Grund ist die geplante Entflechtung des Abwasser- / Regenwasserkanals durch den OOWV in diesem Bereich. Zu diesem Zweck wird u. a. der Straßenbelag der Osterstraße durch den OOWV aufgerissen werden. Eine endgültige Umgestaltung der Osterstraße als Fahrradstraße ist erst nach Beendigung der Baumaßnahme durch den OOWV sinnvoll.

Herr Meyer berichtet weiter, dass die Osterstraße jedoch kurzfristig vorab als Fahrradstraße ausgewiesen werden soll. Dazu werden temporäre Markierungen auf der Fahrbahn angebracht und die notwendige Beschilderung aufgestellt. Die Arbeiten sollten bis Ende April umgesetzt sein.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)