

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 02.06.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Ab TOP 5.1 ÖT Sigrid Busch Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Norbert Ahlers
von der Verwaltung:	David Heimann Sören Krieghoff Helen Meins Detlef Meyer Thorsten Pilger
Gäste:	Michael Tietz Matthias Lux Zu TOP 5.2 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 Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**
 - 5.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 "Indoor-spielpark Altjührden"
Vorlage: 148/2026
 - 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 "Indoorspielpark Altjührden" und 56. FNP-Änderung, hier: Abwägungs-, Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Vorlage: 149/2026

- 5.3 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Baturbo nach § 246 e BauGB in Rallenbüschen, Dangaster Straße 79 (B - zwischen Nr. 79a und 81), Flurstück 22/2 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 155/2026
- 5.4 Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanschreibung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
Vorlage: 123/2026/1
- 5.5 Antrag auf Anwendung des Baturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung von zwei Vierfamilienhäusern in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 41 und 43, Flurstück 104 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 169/2026
- 5.6 Teilnahme der Stadt Varel an der „Fairtrade-Town“-Kampagne
Vorlage: 170/2026

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 BP Nr. 278 "Hof auf Zeit - Seghorn" und 63. Flächennutzungsplanänderung; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 150/2026
- 6.2 BP Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: 151/2026

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

- 7.1 Anlage von Blühwiesen

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

- 8.1.1 Antrag auf Brandschadensanierung (Haus des Handwerks), Neumühlenstraße 11, Gemarkung Varel-Stadt, Flur 14, Flurstück 236/3
Vorlage: 152/2026
- 8.1.2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Osterstraße (zwischen 82 und 88), Flurstück 162/2 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 167/2026

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften für eine Terrassenüberdachung, Niehekamp 18, Gemarkung Varel-Land, Flur 14, Flurstücksnummer 42/31
Vorlage: 153/2026
- 8.2.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 256 (Art der baulichen Nutzung) für die Errichtung eines Batteriespeichers im Bereich der bestehenden Photovoltaikanlage in Dangastermoor/Jeringhave, Tangermoorweg, div. Flurstücke
Vorlage: 163/2026
- 8.3 Leitungsvorhaben Avacon; Neubau 110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord (LH-14-150) (Netzanschluss PKV)

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 im öffentlichen Teil um TOP 8.1.2, TOP 8.2.2, TOP 5.4, TOP 5.5 und TOP 5.6 ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.06.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

5.1 **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 "Indoorspielpark Altjührden"**

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger.

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

Herr Heimann von der Verwaltung stellt die Eckpunkte des Durchführungsvertrags

vor.
Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Beschluss:

Dem gem. § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 zwischen der Stadt Varel und der MarBi Jump & Play GmbH wird zugestimmt.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 "Indoorspielpark Altjührden" und 56. FNP-Änderung, hier: Abwägungs-, Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Der Vorhabenträger beabsichtigt 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.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden 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 Entwurfsunterlagen wurde in der Zeit vom 25.02.2026 bis zum 27.03.2026 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.

Herr Lux vom Planungsbüro lux planung stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Mattern-Karth kritisiert die ausgewählte Ausgleichsfläche.

Herr Lux erklärt die Ausgleichmaßnahmen im Detail.

Stellv. Ausschussmitglied Funke erklärt, dass die gewählten Ausgleichmaßnahmen lediglich den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge der Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 268 wird nebst Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und des § 58 NKomVG als Satzung beschlossen. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplans wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

5.3 **Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Rallenbüschen, Dangaster Straße 79 (B - zwischen Nr. 79a und 81), Flurstück22/2 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller beantragt den Erlass einer Baugenehmigung nach § 246e i.A. § 36a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses angrenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Neuenwege.

Es soll sich dabei um ein Wohnhaus mit Wintergarten handeln, das sich nach der äußeren Erscheinung in die ländliche Bebauung einfügt. Auf den beigefügten Plänen kann die geplante Lage sowie Größe (ca. 176 qm Wohnfläche), die Höhe von 7,3m und Geschossigkeit (eingeschossig mit Dachgeschoss) entnommen werden.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, jedoch in direkter Nähe zum Innenbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich geplante Wohnbauflächen aus. Eine entsprechende Überplanung mit einem Bebauungsplan oder einer Satzung hat jedoch bislang nicht stattgefunden.

Nach § 246e BauGB kann ein Bauvorhaben für den Wohnungsbau im Außenbereich zugelassen werden, wenn es sich im räumlichen Zusammenhang mit besiedelten Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB befindet. Dies bedeutet, dass der Bauungszusammenhang nicht weiter als 100m entfernt sein darf. Dies ist hier gegeben (siehe Lageplan).

Grundsätzlich liegen damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nach § 246e BauGB vor.

Die Richtlinie der Stadt Varel über die Anwendung des Bauturbo erfasst diesen Fall nicht. Für solche Fälle wurde ausdrücklich eine Einzelfallentscheidung vorgesehen.

Es liegt nun im Ermessen der städtischen Gremien, ob für diesen Fall die Anwendung beschlossen werden soll.

Nach § 36a BauGB hat die Stadt Varel eine entsprechende Entscheidung (Ratsbeschluss) innerhalb von 3 Monaten zu treffen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich ist. Aufgrund des engen Zeitrahmens erfolgt die Beteiligung parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien.

Herr Heimann von der Verwaltung stellt das Bauvorhaben vor. Er weist auf einen redaktionellen Fehler im Vorlagentext hin: Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Ortsteil Neuenwege, sondern im Ortsteil Rallenbüschen.

Beschluss:

Für das vorgestellte Bauvorhaben wird der § 246e BauGB angewendet und einer Bebauung zugestimmt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 10 Nein: 1

5.4 Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanmeldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Die Stadt Varel hat in einem ca. 22,4 ha großen Betrachtungsraum ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Das ISEK ist Voraussetzung für die Neuanmeldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Es legt städtebauliche Missstände in einem festgelegten Betrachtungsraum dar und stellt Maßnahmen zu deren Behebung zusammen.

Ziel ist eine nachhaltige Stärkung zu einer attraktiven, modernen, nachgefragten und unterschiedliche Zielgruppen ansprechenden Innenstadt. Durch die Aufwertung der an die Innenstadt angrenzenden Achse vom (historischen) Marktplatz über den Neumarktplatz bis zur Haferkamp-Straße soll die Innenstadt in Ihrer Funktion erhalten und gestärkt werden, indem Sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend umfassend angepasst und mit dem zentralen Kerngebiet/Fußgängerzone verzahnt wird.

Die Förderung soll zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur beitragen. Sie soll an die Innenstadtsanierung und folgende Anschlussprojekte, die ergänzend zu den baulichen Aspekten in den letzten Jahren stärker auf die Erlebnisqualität der Vareler Innenstadt abzielen, einen erneuten Schwerpunkt zur Attraktivierung öffentlicher Räume und ihrer Funktionserüchtigung (für teilweise neue Nutzungen) setzen. Somit soll die Anziehungskraft und Verweildauer erhöht werden und die Innenstadt als Wohnstandort attraktiver werden.

Um dies zu erzielen muss die Innenstadt als vielfältiger und lebenswerter Standort von außen (Besucher:innen der Stadt Varel) und innen (Bewohner:innen) wahrgenommen und entsprechenden Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Untersuchungsgebiet des ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ nimmt aufgrund der Lage eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge und damit für die Erreichung dieser Ziele ein. Dabei gilt es, diesen Bereich der Stadt Varel mit seinen Besonderheiten an die veränderten Anforderungen und Ansprüche anzupassen. Gleichzeitig müssen positive bauliche Entwicklungen aus dem privaten Bereich durch öffentliche Maßnahmen flankiert werden, sodass besonders die harten Brüche im öffentlichen Raum und die Funktionsmängel aufgelöst werden.

In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde nachgewiesen, dass tiefgreifende städtebauliche Missstände im Betrachtungsraum vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten (näheres siehe Anlage 1 und 3)

Die Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden nach Beratung im Fachausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 12.05.2026 vorgestellt und der Bericht übergeben.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger wurde frühzeitig durchgeführt.

Das ISEK wurde unter Beteiligung der Bürger:innen erstellt. Am 14.04.2026 hat in der Stadt Varel eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Bürger:innen mit ausgiebigem Meinungsaustausch und Aufnahme von Bürgeranregungen stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §139 Abs. 2 BauGB formell beteiligt

Herr Heimann von der Verwaltung stellt den Beschlussvorschlag über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Stellv. Ausschussmitglied Funke erkundigt sich nach den Unterschieden bei Punkt 9 des bisherigen und aktuellen Beschlusstextes.

Herr Heimann erklärt, dass die Formulierungen Vorgabe für eine Förderfähigkeit des Vorhabens durch den Fördergeber sind.

Ausschussmitglied Mattern-Karth sieht in der Formulierung einen finanziellen Freibrief.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass jede konkrete Maßnahme im Rahmen der Gesamtförderung einzeln beschlossen werden wird. Zu den Beschlüssen werden immer aktuelle und detaillierte Kostenrechnungen seitens der Verwaltung erarbeitet. Der Kostendeckel aller Maßnahmen liegt bei den beantragten 16,4 Mio. Euro.

Ratsmitglied Ahlers fragt an, ob ein Ausstieg aus dem Förderprogramm möglich ist, beispielweise bei finanziellen Schwierigkeiten.

Herr Meyer bestätigt, dass ein Ausstieg aus dem Förderprogramm möglich ist. Er erläutert erneut, dass der Antrag den Bruttokostenrahmen und die Benennung der Maßnahmen beinhaltet; die Ausgestaltung der Maßnahmen, die konkreten Kostenermittlungen und die Mittelabrufe erfolgen jedoch zu einem späteren Zeitpunkt und werden in jedem Fall der Politik zum Beschluss vorgestellt.

Stellv. Ausschussmitglied Funke erklärt, dass er die im Punkt 9 der Beschlüsse gewählten Formulierungen als befremdlich empfindet. Es darf nicht Beschlüssen des kommunalen Haushalts vorgegriffen werden.

Ausschussmitglied Mattern-Karth kritisiert, dass das gewählte Förderungsgebiet kein organisch gewachsenes Gebiet ist. Sie betont, dass Parkplätze ertüchtigt werden, Grünmaßnahmen dagegen werden zusammengeschrumpft. Sie sieht wenig ökologische Erneuerung.

Ausschussmitglied Busch bemerkt, dass ich sich aktuell ausschließlich um die generelle Zustimmung zum ISEK und der Beantragung von Fördermitteln handelt. Die Einzelmaßnahmen werden einzeln zu einem späteren Zeitpunkt separat beantragt.

Herr Meyer ergänzt, dass die im Antrag aufgeführten Erschließungsprojekte von Straßen, Plätzen und Wegen immer Klimaanpassungsmaßnahmen beinhalten, die-se im Antrag nicht explizit benannt worden sind.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers stellt fest, dass die Haferkampstraße aufgrund ihrer Beschaffenheit wenig begrünbar ist. Er sieht den Bau der Tiefgarage für mehr Parkraum für eine Veranstaltungsfläche als Fehler. Der Marktplatz, sowie der Innenstadtbereich, muss mehr begrünt werden.

Herr Krieghoff stellt fest, dass es sich bei dem Beschluss um ein Absichtserklärung handelt, einzelne konkrete Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt fest-gelegt.

Stellv. Ausschussmitglied Funke kritisiert die Förderprogrammpolitik, er wünscht sich mehr Möglichkeiten zur Entscheidung über Maßnahmen bei den Kommunen.

Beschluss:

1) Das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“ dient als Anmeldevoraussetzung für die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und wird durch die Verwaltung als Grundlage zur Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen herangezogen, einschließlich der abgeleiteten Sanierungsziele und der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB vom 18.05.2026.

2) Die Umsetzung der Maßnahme „Marktplatz - Haferkamp“ im Fördergebiet „Marktplatz- Haferkamp“ im Rahmen der Städtebauförderung wird beschlossen.

3) Die Maßnahme ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen. Die Stadt Varel beabsichtigt, die in der Anmeldung bezeichnete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen.

4) Die Umsetzung erfolgt im Zeitraum von 2027 bis voraussichtlich 2042.

5) Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme betragen 16.447.500 €
Die Finanzierung erfolgt anteilig durch:

- Einnahmen: 750.000 €
- Städtebauförderungsmittel (Bund/Land)
- kommunalen Eigenanteil

6) Die Maßnahme wird in den jeweiligen jährlichen Förderanträgen angemeldet und entsprechend der Bewilligung umgesetzt.

7) Die Verwaltung wird beauftragt,

- die Maßnahme weiter auszuarbeiten und umzusetzen,
- die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ zu beantragen
- sowie die Abwicklung und Abrechnung sicherzustellen.

8) Die Stadt Varel beschließt die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme in Anlehnung an ein Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 4 BauGB (im vereinfachten Verfahren).

9) Die Stadt Varel beschließt, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen. Die hier notwendigen Haushaltsmittel sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.

Der in dieser Angelegenheit gefasste Beschluss vom 12.05.2026 wird aufgehoben.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 10 Nein: 1

5.5 Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung von zwei Vierfamilienhäusern in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 41 und 43, Flurstück 104 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Edo-Wiemken-Straße 41 und 43 zwei

Vierfamilienhäuser zu errichten. Es handelt sich um eingeschossige Gebäude mit einer Höhe von 8,49m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 A. Dieser setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest.

Das Vorhaben soll die festgesetzte Grundflächenzahl um 10 % (von 0,3 auf 0,33) überschreiten. Dies bewegt sich im Rahmen einer in Varel üblicherweise zulässigen Befreiung.

Gleichzeitig soll die Geschossflächenzahl um 0,12 auf 0,52 überschritten werden. Dies stellt eine Größenordnung dar, die sich nicht mehr im üblichen Rahmen einer Befreiung bewegt. Insofern hat der Antragsteller einen Antrag auf Anwendung des Bauturbo gestellt.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl resultiert u.a. daraus, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 61 A um einen älteren Bebauungsplan (vor 1990) handelt. Hier ist die Berechnung der Geschossflächenzahl anders als in heutigen Bebauungsplänen durchzuführen (Räume in Nicht-Vollgeschossen sind mitzurechnen).

Des Weiteren sollen zwei Abstellräume außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden. Derartigen Befreiungsanträge wurde bislang zugestimmt.

Die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Geschossflächenzahl, ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich, da eine solche im Rahmenbeschluss für die Anwendung des Bauturbo nicht enthalten ist.

Mit dem Antragsteller ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der folgende Inhalte enthält:

Der Antragsteller verpflichtet sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.

Die Zustimmung zum Bauturbo ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Eine Anwendung des Bauturbo ist nur für eine Wohnbebauung möglich. Eine Umnutzung zu Ferienwohnungen wird ausgeschlossen.

Herr Heimann von der Verwaltung stellt den Antrag auf Errichtung von zwei Vierfamilienhäusern unter Anwendung des Bauturbos in Dangast vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Ausschussmitglied Ralle fragt an, ob eine Nutzung oder Umnutzung als Ferienwohnung möglich ist.

Herr Heimann stellt fest, dass die Anwendung des Bauturbo nur für Wohnbebauungen möglich ist. Ferienwohnungen sind somit ausgeschlossen.

Stellv. Ausschussmitglied Funke wünscht sich eine ortsübliche Straßenflucht mit einer Hecke an der Straße und eine giebelständige Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser.

Ausschussmitglied Busch fragt nach, ob eine Zweckentfremdung der Wohnungen möglich ist und diese als Ferienwohnungen im Portal Airbnb angeboten werden können.

Herr Meyer von der Verwaltung erläutert, dass durch eine geringe Verschiebung der hinteren Baugrenze um 70 cm die Pflanzung einer Hecke straßenseitig möglich ist. Herr Meyer bestätigt, dass eine Nutzung als Airbnb Ferienwohnung nicht zulässig ist, die ist jedoch schwierig zu kontrollieren.

Der Ausschuss ist sich einig, unter folgenden Vorgaben dem Antrag zuzustimmen:

- Giebelständige Ausrichtung
- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Hecke als lebende Einfriedung straßenseitig
- Zur Anlage der Hecke darf die hintere Baugrenze geringfügig um 0,7 m überschritten werden

Eine Umnutzung zu Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Punkte über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller sicherzustellen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss

5.6 Teilnahme der Stadt Varel an der „Fairtrade-Town“-Kampagne

Die Teilnahme an der „Fairtrade-Town“-Kampagne ist eine Maßnahme des Klimaschutzkonzeptes.

Im Handlungsfeld 4: Wirtschaft & Tourismus des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Varel findet sich die Maßnahme W-6 „Varel wird Fairtrade-Town“.

Unter dem Dach der Agenda Varel hat sich in diesem Jahr die Steuerungsgruppe Fairtrade-Town Varel (FTT.Varel) gegründet, die am 20.05.2026 den Stand ihrer bisherigen Arbeit in der Börse der Ideen vorgestellt hat.

Die Auszeichnung als Fairtrade-Town steht für das Engagement einer Kommune für globale Gerechtigkeit, nachhaltige Entwicklung und verantwortungsvollen Konsum. Sie bietet Handlungsoptionen für eine konkrete Umsetzung globaler Entwicklungsstrategien wie der Nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen (SDGs)

Fairtrade wird in der heutigen Zeit immer wichtiger und ist ein Thema in der Bevölkerung.

Die Kampagne "Fairtrade-Town" bietet einen strukturierten Zugang zur fairen Beschaffung.

Die Auszeichnung „Fairtrade-Town“ wird vom Verein „Fairtrade-Deutschland e.V.“ vergeben und erfordert die Erfüllung von fünf Kriterien, die im Folgenden samt ihrem aktuellen Stand aufgelistet sind:

1. Ratsbeschluss

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Erfüllung der Ziele zu unterstützen
// ausstehend

2. Einführung einer Steuerungsgruppe
 Aus Zivilgesellschaft (a), Wirtschaft (b) und Verwaltung (c)
 (a) Susanne Fildebrandt, Anja Frühling, Felix Schmidt
 (b) Tobias Trotzke (Eekenhof), Anna-Carina Willms (Frischer Wind), Maïke Mittelsteiner (Kirche)
 (c) Annette Logemann (Klimaschutzmanagerin Stadt Varel)
// erfüllt

3. Produkte in Handel und Gastronomie (5 Geschäfte, 3 Gastronomiebetriebe müssen mindestens zwei Fairtrade Produkte anbieten)
 Einzelhandel: Famila, Netto, Lidl, Aldi, Edeka, Frischer Wind, Ernstings Family
 Gastronomie: Pricke (Dangast), Café gut drauf (GPS Jeringhave)
// erfüllt, wenn sich noch ein Gastronom findet

4. Beteiligung Zivilgesellschaft (1 Schule, 1 Glaubensgemeinschaft, 1 Verein müssen Informations- und Bildungsaktivitäten zum fairen Handel durchführen und Fairtrade-Produkte anbieten)
 Schule: BBS Varel, Lothar Meyer Gymnasium (LMG)
 Kirche: evangelisch-lutherische Gemeinde, katholische Gemeinde
 Verein: NABU Varel, Agenda Varel
// erfüllt

5. Medien & Öffentlichkeitsarbeit (mind. 4 Artikel)
 Veranstaltungen und Termine, auf denen die Absicht bzw. der Weg hin zur Fairtrade-Town Varel bekanntgegeben wurde und über die Artikel (Printmedien oder online) veröffentlicht wurden:
 19.06.2025 Stadtteilstift im Bereich Schlosskirche mit Fairtrade-Ständen und fairer Ausstellung,
 11.2025 Gründung der neuen Agenda-Gruppe FTT.Varel,
 19.04.2026 Neubürgerempfang: Vorstellung Weltladen mit Fairtrade Produkten,
 20.05.2026 Fairtrade-Town Info-Veranstaltung in der Börse der Ideen mit Fairtrade Produkten,
// erfüllt

Von den nötigen fünf Kriterien für den Erhalt der Auszeichnung „Fairtrade-Town“ für die Stadt Varel sind vier bereits erfüllt, sobald sich noch ein Gastronomiebetrieb findet.

Ausstehend ist nur noch der Ratsbeschluss. Darin wird bestätigt, dass die Stadt Varel beschließt, an der Kampagne Fairtrade-Towns teilzunehmen und die Auszeichnung als Fairtrade-Town anzustreben.

Zahlreiche Städte in Deutschland – darunter Wilhelmshaven, Oldenburg, Landkreis Friesland, Westerstede, Gemeinde Wangerland, Jever – tragen bereits den Titel „Fairtrade-Town“ und profitieren von diesen Effekten.

Herr Meyer von der Verwaltung stellt die Kampagne „Fairtrade-Town“ vor.

Der Ausschuss ist sich einig, die Kampagne zu unterstützen.

Beschluss:

Die Stadt Varel nimmt an der „Fairtrade-Town“-Kampagne teil und strebt die Auszeichnung als „Fairtrade-Town“ an.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 BP Nr. 278 "Hof auf Zeit - Seghorn" und 63. Flächennutzungsplanänderung; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Vorhabenträger beabsichtigen auf ihrem Grundstück am Kranenkamper Weg 4 in Varel-Seghorn das Projekt „Hof auf Zeit“ entstehen zu lassen.

Geplant ist zum einen die Errichtung von drei Jurten um damit besondere Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Zum anderen soll die bestehende Scheune und der Außenbereich für öffentliche Veranstaltungen und private Feste wie Geburtstage, Hochzeiten, Familienfeiern oder Team-Events zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Veranstaltungen sollen einen Mehrwert für die gesamte Stadtbevölkerung und Gäste von außerhalb mit der Ausrichtung auf nachhaltigen Tourismus und Konsum bieten.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebiets.

Der Geltungsbereich umfasst zum Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 87/1, 90 und 95/1 der Flur 23 der Gemarkung Varel-Land.

Die Erschließung wird über das Flurstück 95/1 vom Kranenkamper Weg erfolgen und soll sich in dessen südlichem Bereich befinden, um den nachbarlichen Belangen der nördlich gelegenen Flurstücke mit Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Die Eigentümerzustimmung zur langfristigen Nutzung einer Teilfläche der Flurstücks 95/1 zwecks Erschließung liegt vor. Nach Konkretisierung der Planung wird daher eine Reduzierung des Plangebietes im Norden dieses Flurstückes zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Herr Heimann von der Verwaltung stellt die Planung vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Hof auf Zeit – Seghorn“ sowie zur 63. 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

6.2 BP Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen

Zur Sicherstellung der allgemeinen medizinischen Versorgung im Vareler Ortsteil Obenstrohe soll der bestehende medizinische Standort mit Hausarztpraxis, Zahnarztpraxis, Physiotherapiepraxis und Apotheke an der Goethestraße langfristig gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59, der derzeit ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Da medizinische und weitere dienstleistungsbezogene Nutzungen in diesem Bereich bereits vorhanden sind und das Plangebiet durch Wohnen sowie gesundheits- und dienstleistungsorientierte Einrichtungen geprägt wird, entspricht die vorhandene städtebauliche Struktur überwiegend dem Charakter eines Mischgebiets.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Goethestraße erforderlich. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets, um die bestehenden medizinischen Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern sowie eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung im Ortsteil Obenstrohe zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist ca. 4.100 m² groß.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen wird das Verfahren als Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bislang Wohnbauflächen aus. Entsprechend ist eine Berichtigung erforderlich.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Planung vor.
Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage angehängt.

Beschluss:

Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

7.1 Anlage von Blühwiesen

Ausschussmitglied Dr. Engstler berichtet von Blühwiesen im Stadtgebiet Wilhelmshaven. Sie regt an, im Vareler Stadtgebiet mehr Blühwiesen anzulegen, ggfls. kann sich der Stadtbetrieb Varel mit den Technischen Betrieben Wilhelmshaven zum Erfahrungsaustausch in Verbindung setzen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Brandschadensanierung (Haus des Handwerks), Neumühlenstraße 11, Gemarkung Varel-Stadt, Flur 14, Flurstück 236/3

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.1.2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Osterstraße (zwischen 82 und 88), Flurstück 162/2 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften für eine Terrassenüberdachung, Niehekamp 18, Gemarkung Varel-Land, Flur 14, Flurstücksnummer 42/31

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.2.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 256 (Art der baulichen Nutzung) für die Errichtung eines Batteriespeichers im Bereich der bestehenden Photovoltaikanlage in Dangastermoor/Jeringhave, Tangermoorweg, div. Flurstücke

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.3 Leitungsvorhaben Avacon; Neubau 110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord (LH-14-150) (Netzanschluss PKV)

Herr Heimann von der Verwaltung berichtet zu dem in der Sitzung des Planungs-

ausschusses vom 12.05.2026 vorgestelltem Leitungsvorhaben des Netzbetreibers Avacon, dass der Landkreis Friesland mittlerweile den Raumordnungsverzicht erklärt hat.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)