

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 (Altjühdener 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), Maike 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 Stadtteilstadt 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)

Ö 5.1



Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz,
02.06.2026, öffentlicher Teil

Sachlage

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

Der Durchführungsvertrag sichert die Inhalte der Planzeichnung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Inhalte:

- Weitere Auflagen für die Umsetzung des Vorhabens u.a. zur Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung, zum Schutz der vorhandenen Hochstämme, zur Umsetzung der Anpflanzgebote sowie zur externen Kompensationsfläche.
- Bauantragsstellung spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Baubeginn spätestens 6 Monate nach Genehmigung des Bauantrags und Fertigstellung innerhalb von einem Jahr.
- Kostentragungspflicht durch den Vorhabenträger.

Beschlussvorschlag

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.

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

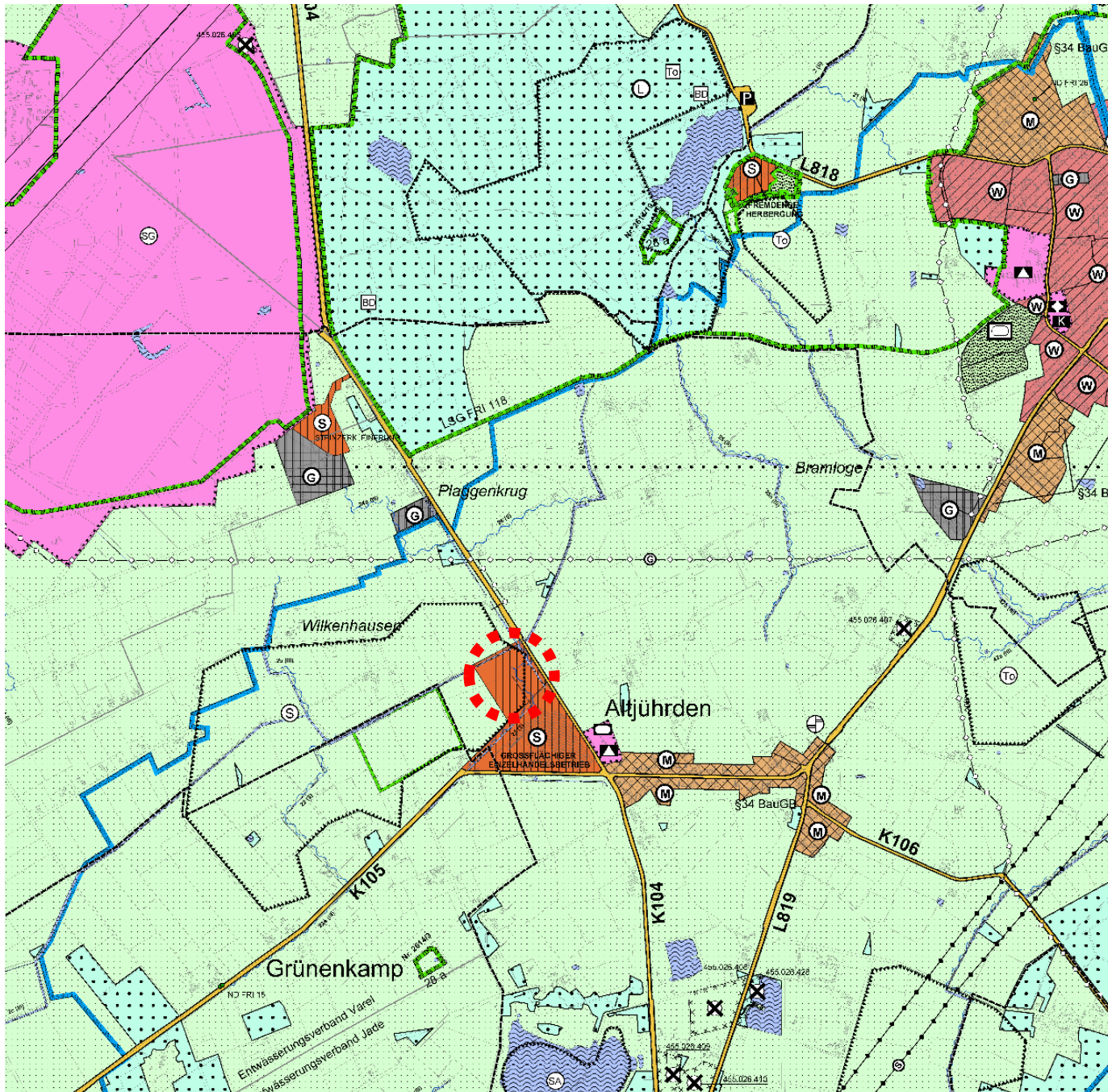
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“

Abwägungs-, Satzungs- und Feststellungsbeschluss

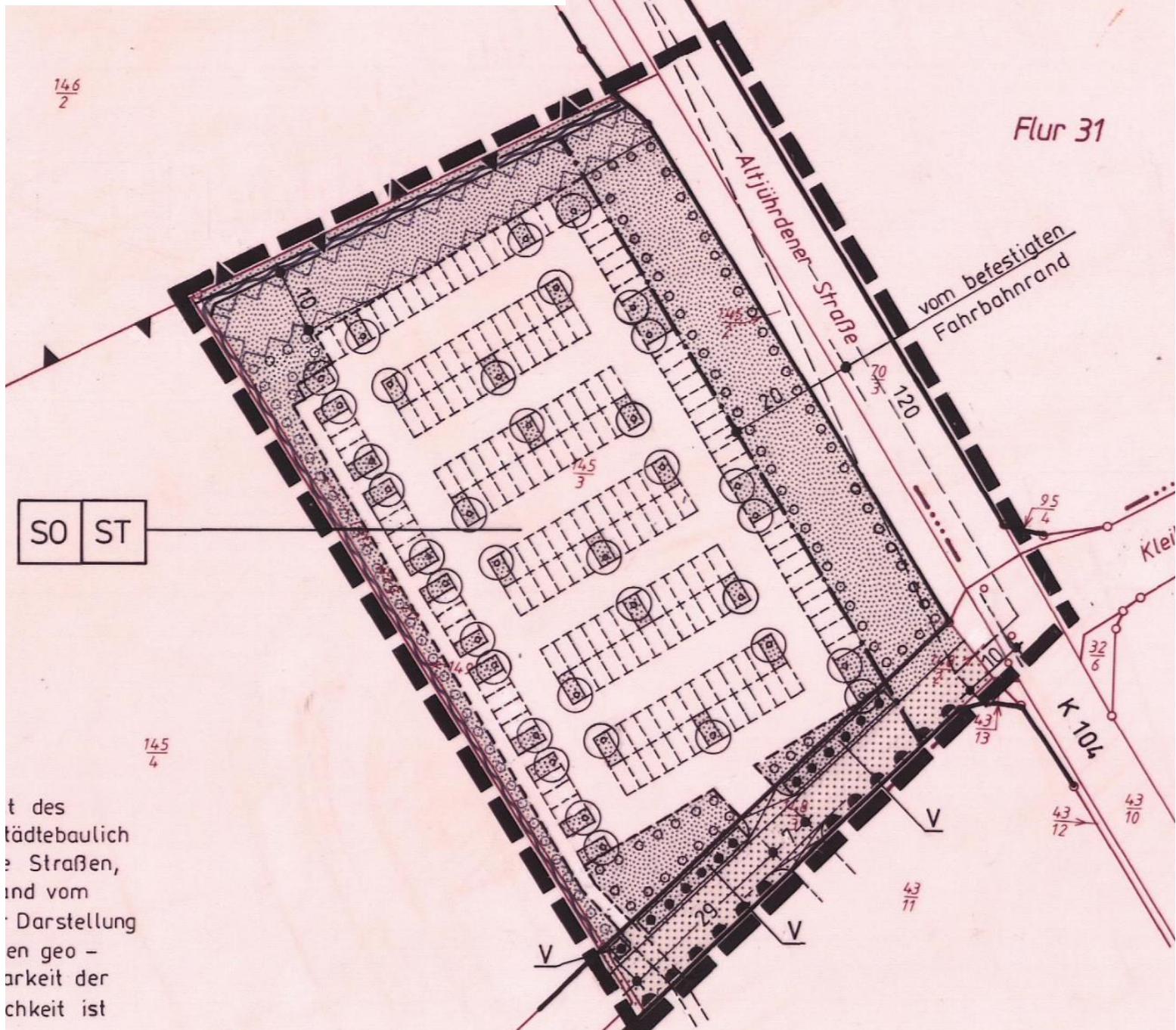
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

02.06.26

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 74 A



t des
tädtebaulich
e Straßen,
und vom
Darstellung
en geo -
arkeit der
chkeit ist

Landesamt für Bergbau und Energie (LBEG)

Hinweise

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens (lag den Planunterlagen bei) liegt die externe Kompensationsfläche in einem Bereich des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung (und teils darüber hinaus) indem jedoch kein geeigneter bzw. nutzbarer Rohstoff, in diesem Fall (Lauenburger) Ton vorkommt.

Die Lagerstättenkarte wird angepasst.

Deutsche Telekom

Hinweise

allgemeine Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen zur positiven Rückmeldung, dass aufgrund des im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Berichts dieser Bereich (trotz Einordnung als Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung) für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann und angepasst wird, werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet.

Landwirtschaftskammer

Hinweise

bei der externen Kompensationsfläche ist auf das Einvernehmen mit der Bewirtschafterin zu achten

Abwägungsvorschlag

Die Umwandlung der externen Kompensationsfläche in Extensivgrünland erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin, die auch Bewirtschafterin ist.

Denkmalbehörde

Hinweise

allgemeine Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet.

Landkreis Friesland

Hinweise

Hinweise zur Einhaltung der Eckpunkte des Schallgutachtens

Abwägungsvorschlag

Die Vorgaben des Schallgutachtens werden bei der Bauausführung und beim Betrieb des Spielparks beachtet.

Entwässerungsverband Varel

Hinweise

Hinweis zur Nutzung und Befahrung der Gewässerräumstreifen

Hinweis zur Überlagerung einer Heckenanpflanzung in einem Teilbereich des Gewässerräumstreifens

Abwägungsvorschlag

Die Gewässerräumstreifen sind im Betrieb des Spielpark freizuhalten, Nutzungsaufgaben werden beachtet.

Die Darstellung der Heckenanpflanzung wird korrigiert, sodass der Räumstreifen nicht mehr überlagert wird

OOWV

Hinweise

zum Trinkwasseranschluss

zur Löschwasserversorgung,

zum Schmutzwasser und

zur Oberflächenentwässerung

Abwägungsvorschlag

Es ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz erforderlich, der Indoorspielpark wird angeschlossen. Dazu muss das Netz für das Vorhaben des OOWV erweitert werden.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserteich (der auch bereits von der Fa. Maschal genutzt wird) mitgenutzt. Dies hat der Vorhabenträger rechtlich abgesichert

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

Es wurde zwischenzeitlich das Oberflächenentwässerungskonzept mit OOWV abgestimmt (unterirdische Rigolen östlich, nördlich und westlich der Halle)

Bürgereinwendung 1

Bedenken

Belästigung durch Straßenverkehrslärm

Es finden mehrmals im Jahr Sportveranstaltungen (Boßeln, Schleuderball, Handball), das alljährliche Silvester-Feuerwerk bei Maschal, die verkaufsoffenen Sonntage und der monatliche Flohmarkt auf dem Maschal-Parkplatz (im Sommer) statt

Abwägungsvorschlag

Für das Vorhaben wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das den öffentlich ausgelegten Unterlagen beigelegt hat. Das Lärmgutachten befasst sich auch mit dem Verkehrslärm. Es kommt zu der Einschätzung, dass die zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben zu keiner erheblichen Steigerung der Verkehrs- und Lärmbelastung auf der Kreisstraße beitragen.

Sie werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt bzw. werden teilweise durch Möbel Maschal selbst veranstaltet; Maschal selbst tritt hier als Veräußerer der Fläche zur Nutzung durch die Vorhabenträger auf.

Die Sportveranstaltungen stehen in keinem direkten Bezug zur hier überplanten Fläche des Parkplatzes, der bislang weitgehend ungenutzt blieb.

Laut Ordnungsamt der Stadt Varel stehen bei den genannten Veranstaltungen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, welche auf wiederum weiteren angrenzenden Flächen temporär zur Verfügung gestellt werden.

Bürgerinwendung 1

Anregungen

Es werden verschiedene Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation vorgebracht:

- Einführung einer Buslinie und Bus-Shuttles von Varel und Dangast nach Altjührden an den Wochenenden und in der Feriensaison.

- Einbahnstraßen-Systems in Altjührden

- Anbindung von Altjührden an den ÖPNV durch regelmäßig fahrende Linienbusse

- Belohnungssystem für Personen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen

Abwägungsvorschlag

- Die Haltestelle Altjührden Mitte wird aus Varel mit einer durchgehenden Linie bedient, die Haltestelle Altjührden Schule mit Umstieg. Wochentags beträgt die Fahrzeit aus Varel-Stadt damit 20-30 Minuten. Als Beschicker des ÖPNV ist im Bereich der Landkreis Friesland mit dem Verkehrsverbund Ems-Jade (VEJ) zuständig. Durch diese wird das Angebot des ÖPNV stetig weiterentwickelt.

- Ein Einbahnstraßensystem würde voraussichtlich zu einer Verlagerung von verkehrlichen Auswirkungen führen

- Träger des öffentlichen Nahverkehrs bzw. die Bildung von Verbundübergreifenden Verkehrsangeboten sind die jeweiligen Stellen angesprochen.

- Die Anregung wird an die örtlichen Betreiber der Angebote weitergeleitet.

Bürgerinwendung 2

Bedenken

Es fehlt ein Lärminderungsplan. Durch das beabsichtigte Vorhaben werden jedoch weiterer Fahrverkehr nebst zu- und Abgangverkehr und grundstücksferne Verkehr verursacht.

Das Schalleistungspegelprognosegutachten berücksichtigt nicht die aktuelle Entwurfsplanung und Verkehre der K 104

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Varel stellt regelmäßig Lärmaktionspläne über die Bewertung und Lärmabsenkung in der Umwelt (Lärminderungsrichtlinie) auf. Zu den Hauptverkehrsstraßen zählen nach Definition des § 47d BImSchG die Autobahnen sowie die Bundes- und Landesstraßen. Die K104 wurde daher im Rahmen der Lärmaktionspläne nicht betrachtet. Für die Zu- und Abgangverkehre wurden im Schallgutachten in Kap. 3.2 mit höchstens 300 täglichen Pkw-Bewegungen angesetzt und somit im Sinne der TA Lärm als schalltechnisch gering eingestuft.

Gemäß des Schallgutachtens ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Altjühdener Straße durch das geplante Vorhaben zu rechnen. Im Ergebnis sind in Bezug auf das Vorhaben keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastung erforderlich. Die Funktion als Hauptverkehrsstraße erfüllt die K 104 unabhängig von dem geplanten Einzelvorhaben

Bürgereinwendung 2

Bedenken

Es sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt

Abwägungsvorschlag

Die Vorhabenbeschreibung erfasst alle relevanten Lärmquellen der Indoor-Spielarks.

Es handelt sich hier um detaillierte technische Maßnahmen zur Belüftung und zum Gesamtschallleistungspegel der raumluftechnischen Anlage. Beide Vorgaben des Schallgutachtens sind im Genehmigungsverfahren seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen.

Bürgerinwendung 2

Bedenken

Aus dem Gutachten im Hinblick auf die Baugrunduntersuchung ergibt sich, dass der gesamte Bereich aus feinem Sand und natürlich gelagerten Feinsande besteht, so dass die Rohstoffgewinnung Sand dort realisiert werden könnte und entsprechend ein nicht gelöstes Konfliktpotenzial mit dem LROP und dem RROP besteht.

Fehlende Erschließung in Bezug auf Trinkwasser, Abwasser und Oberflächenwasser

Abwägungsvorschlag

Ein nicht gelöstes Konfliktpotenzial mit LROP und dem RROP besteht nicht. Denn mit der damaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 74A wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen.

Die Stadt Varel bleibt bei dem Vorrang für eine bauliche Nutzung für das Grundstück und weist nunmehr statt einer Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ aus.

Die technischen Anlagen und Leitungen für die Versorgung des Plangebietes werden – wie bei allen Bauvorhaben – erst nach dem Erwirken des Planungsrechtes und dem Vorliegen der Baugenehmigung umgesetzt. Die Machbarkeit zum Trinkwasseranschluss, uir Entsorgung über die Kleinkläranlage sind gutachterlich abgeklärt und mit relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Bürgereinwendung 2

Bedenken

Kritik an der Eingriffsbilanzierung und den Aufwertungsmaßnahmen zur externen Kompensationsflächen

Dass RROP sieht die Fläche als Hochwasserschutzgebiet vor und die K 104 als Hauptverkehrsstraße. Beide Ausweisungen widersprechen der Überplanung als Indoor Spielplatz mit Außengastronomie und Stellplatzflächen. .

Darüber hinaus verläuft der Netzentwicklungsplan der Amprion Trasse des Rhein – Main – links über die Fläche eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur hat nicht stattgefunden. Eine Abstimmung mit Amprion ebenfalls nicht.

Abwägungsvorschlag

Die Eingriffsbilanzierung ist ordnungsgemäß abgearbeitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und die Aufwertungsmaßnahmen der externen Kompensationsfläche sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt.

Die Ausweisungen widersprechen der Planung nicht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die 20 m – Bauverbotszone der K 104 übernommen, zudem ist längs der K 104 ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Die vorliegende Planung hat die Belange des Straßenrechtes beachtet. Somit ist ein potentieller Ausbau der K 104 bei Bedarf weiterhin möglich.

Die Stadt Varel und das Plangebiet liegen innerhalb des sehr großräumigen Präferenzraumes für die Trasse bzw. der Suchräume für den Netzküpfungspunkt (NVP). Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 74A sowie im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche überplant. Die Netzbetreiber wurden beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.

Bürgereinwendung 2

Bedenken

Die Planung führt zudem zu einer Versiegelung weiter weiterer Außenbereichsflächen, die zu einer Veränderung des Kleinklimas im Sinne einer Erwärmung, einer Steigerung des Verdunstungsgrades und damit zu entsprechenden negativen Einflüssen auf das Klima.

Abwägungsvorschlag

Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber der bestehenden Stellplatzanlage nicht maßgeblich. Aufgrund der Vorprägung mit der Stellplatzanlage und des relativ kleinen Plangebietes wird es zu keiner erheblichen lokalen Erwärmung gegenüber der bestehenden Situation kommen. Zudem sind im Bebauungsplan Anpflanzgebote für Laubbäume, eine Hecke und eine extensive Blühwiese festgesetzt. Die Wallhecke im Norden und Bestandsbäume bleiben erhalten.

Planzeichnung Teil B – V+E-Plan, Vorhabenbeschreibung

Arena sowie Bistro und einer Stellplatzanlage mit 56 Kfz-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage.

Fassadengestaltung:

- Sandwichpaneele in Farbtöne angelehnt an RAL 9010 (reinweiß), RAL 6005 (moosgrün), RAL 6011 (resedagrün),

- alle Paneelen in matt

- Die zurückspringende Fassade des Eingangsbereiches: Farbton angelehnt an RAL 9007 (graualuminium), matt, überwiegend besteht der Eingangsbereich aus einer Pfosten-Riegel-Fassade, Aluminium, RAL 7016, Verglasung als Sonnenschutzverglasung, Farbton grau

Die Nordostfassade ist zu 25% mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu bepflanzen, als Rankpflanze ist die Gewöhnliche Waldrebe zu verwenden.

Das Hallendach wird zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen belegt.

Entlang der Altjühdener Straße werden auf der Blühwiese 5 Stieleichen (*Quercus robour*) in einem Abstand von etwa 15 m gepflanzt (Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm; 3 x verpflanzt).

Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten gem. Pflanzliste in Hinweis 6 des B-Plans; Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm; 3 x verpflanzt).

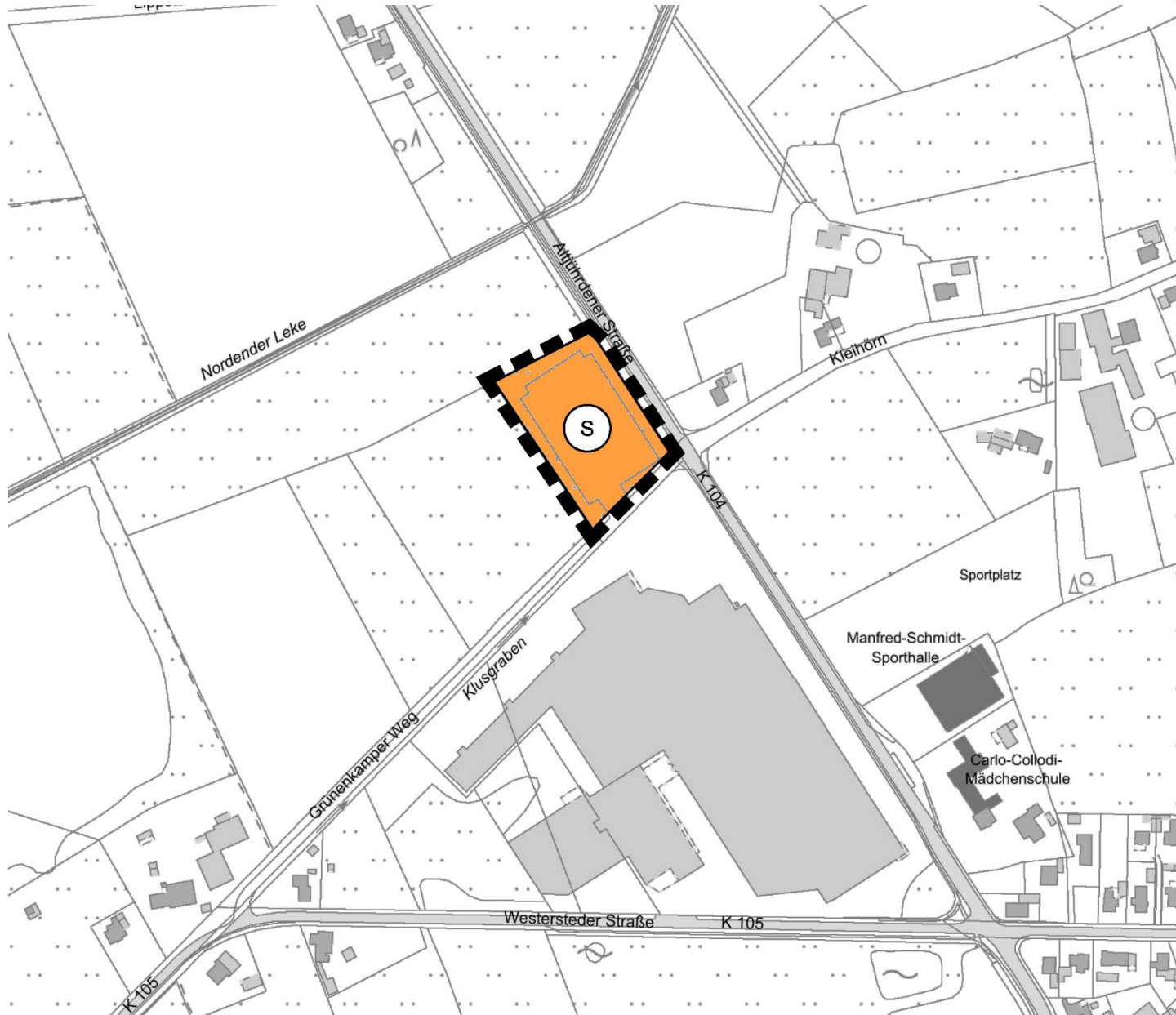
Entlang der Altjühdener Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen wie z.B. Weißdorn, Rotbuche, oder Hainbuche angelegt (Pflanzqualität: mind. 60 cm, 2 x verpflanzt). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Sichtdreiecks und innerhalb der Stellplatzflächen darf die Wuchshöhe zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf 0,8 m Mindesthöhe durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.

Die Stellplätze werden in Betonstein-Verbundpflaster angelegt, die Fahrgassen in Pflaster. Im Kronentraufbereich von Bäumen werden versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) verwendet. Stellplätze innerhalb des Räumuferstreifens werden als befestigte Schotterfläche ausgebildet.

Die Umfahrung wird in Rasengitterplatten hergestellt, die Zwischenräume werden mit Schotterrasen angelegt.

Die zeichnerischen Darstellungen sind verbindlich. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Varel und sind im Durchführungsvertrag mit Zustimmung der Stadt Varel anzupassen.

Zeichnerischer Teil der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes



Planzeichnung des Bebauungsplanes



SO	
0,6	a
GH: 11,0m	

BP Nr. 74 A
"Altjühdener Straße/
Grünenkamper Weg"

Bebauungsplan – textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet SO „Indoorspielpark“ gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Indoorspielparks. Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Indoorspielpark-Gebäude
- Gastronomiebereich für den Indoorspielpark
- zugeordnete Nebenanlagen
- Stellplätze und Verkehrsflächen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO

- 2.1 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.
- 2.2 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen können zugelassen werden.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind unzulässig.

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)

Es sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB

- 6.1 Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Die Nordostfassade der Halle (längs der K 104) ist zu mindestens 25 % mit einer Rankpflanzenart gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 6.3 Entlang der Altjühdener Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen (Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Sichtdreiecks und innerhalb der Stellplatzflächen darf die Wuchshöhe zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf 0,8 m Mindesthöhe durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.
- 6.4 Die gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist als Blühwiese anzulegen, es ist Regio-Saatgut zu verwenden. Die Grünfläche ist extensiv bei maximal zweimaliger Mahd im Jahr zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem 5 Stieleichen (*Quercus robour*) anzupflanzen (Hochstamm, 3xv, Durchmesser mind. 14-16 cm). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Wallheckenschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die gekennzeichnete Wallhecke ist in allen ihren Bestandteilen (Walkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Walkörper ist bei Abgang oder Zerstörung wiederherzustellen.

Bäume und Sträucher sind bei Ausfall im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Hochstamm 2 x verpflanzt /150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

(Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6).

8. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

8.1 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

8.2 Bei Abgang des gekennzeichneten Baumes hat eine entsprechende Neuanpflanzung in Abstimmung mit der Stadt Varel zu erfolgen. Die Neuanpflanzung ist dann vom Graben geringfügig abzurücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 25 b BauGB).

9. Außenbeleuchtung

9.1 Die maximale Leuchtpunkthöhe beträgt 5,0 m, es sich mehrere Leuchtmasten auf der Stellplatzanlage zulässig. Eine nächtliche Beleuchtung ist nur bedarfsorientiert, aber nicht zwischen 22 und 6 Uhr zulässig.

9.2 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 - 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

10. Feuerwehreinfaht

Von dem Zu- und Ausfahrverbot ist die Anlage einer Feuerwehreinfaht über den Grünenkamper Weg für den Einsatzfall ausgenommen.

11. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:

- die Lage der Indoor Spiel- und Freizeithalle,
- die Lage der 56 Stellplätze
- die Bepflanzungen und Fassadenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8

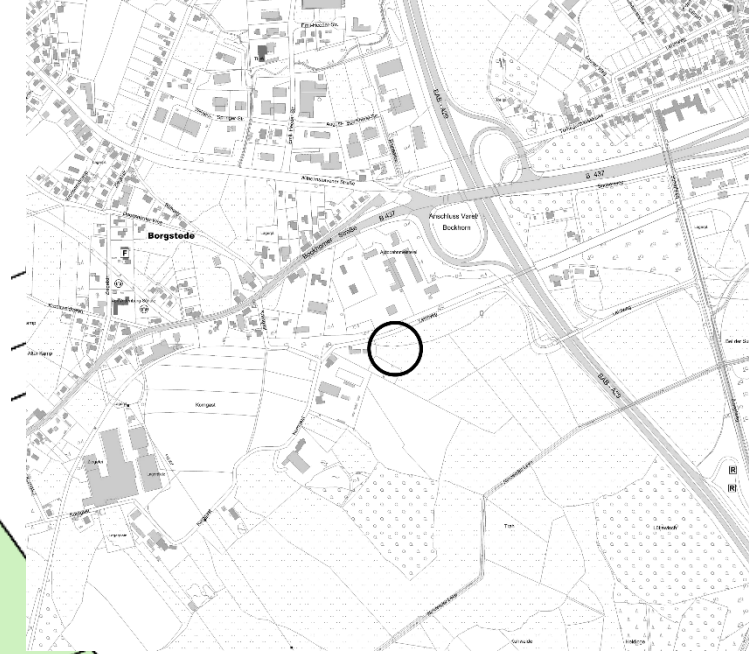
Externe Kompensationsfläche

12. Externe Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

Zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Biotoptypen sind Maßnahmen auf einer externen Fläche durchzuführen. Als Kompensationspool stehen die beiden Flurstücke 151/3 und 176/1 (Flur 12, Gemarkung Varel-Land) in Varel zur Verfügung.

Bei den Flurstücken handelt es sich derzeit um eine Pferdeweide. Diese werden durch Extensivierungsmaßnahmen zu Extensivgrünland trockener Standorte entwickelt. Im Westen ist zudem die Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen vorgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“ werden 3.066 Werteinheiten gemäß Städtetag benötigt.



Biotoptypen:	
GET	- Intensivgrünland trockener Standorte
HFS	- Strauch-Baum-Hecke
PSR	- Reitsportanlage
Kartierung: Dipl. Bio-Geograf Peter Hertrampf Technische Bearbeitung: J. Davis	
Bearbeitungsstand: 20.01.2026	

In: Technisches Blatt Nr. 4
25475-Gemarkung
1:5000 2016-02-10
www.landentwicklung.de

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

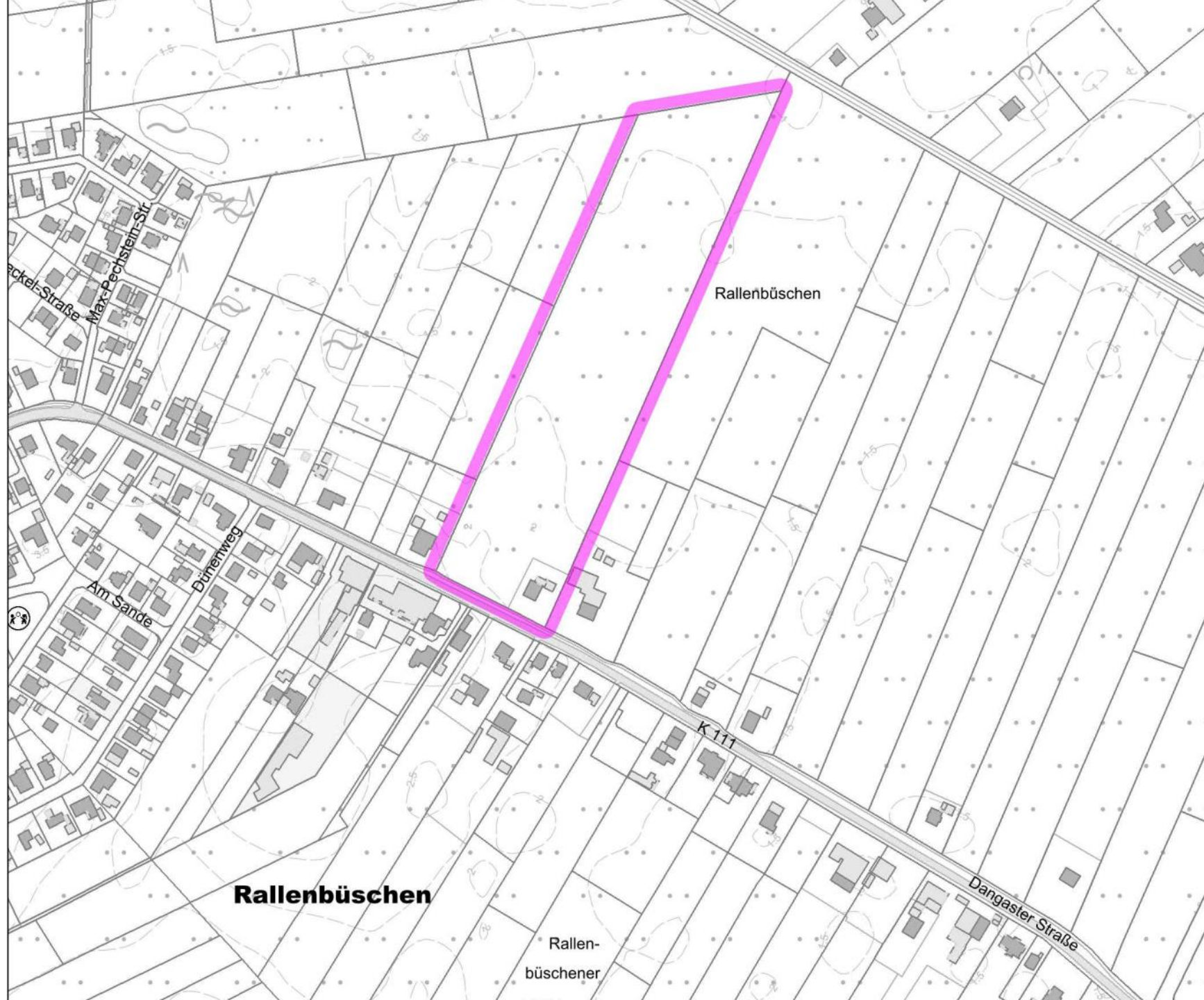
Ö 5.3

**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),
Flurstück 22/2 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land**

Sach- und Rechtslage

- Antrag auf Baugenehmigung nach § 246e i.V.m. § 36a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses an-grenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Rallenbüschen.
- Größe (ca. 176 qm Wohnfläche)
- Höhe (7,3m)
- Geschossigkeit (eingeschossig mit Dachgeschoss)
- im Außenbereich, jedoch in direkter Nähe zum Innenbereich
- Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan
- Nach § 246e BauGB genehmigungsfähig, da im räumlichen Zusammenhang mit besiedelten Flächen nach § 30 oder §34 BauGB (vgl. Lageplan Folie 3)
- Der Fall wird nicht von der Richtlinie zur Anwendung des Bauturbo abgedeckt, weshalb eine Ratsentscheidung notwendig ist. Dies muss gem. § 36a BauGB innerhalb von 3 Monaten erfolgen.
- Stellungnahmen NLStbV und Untere Naturschutzbehörde werden parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien eingeholt.



Rallenbüschener

Rallenbüschener

Rallen-
büschener

K 111

Dangaster Straße

Am Sande

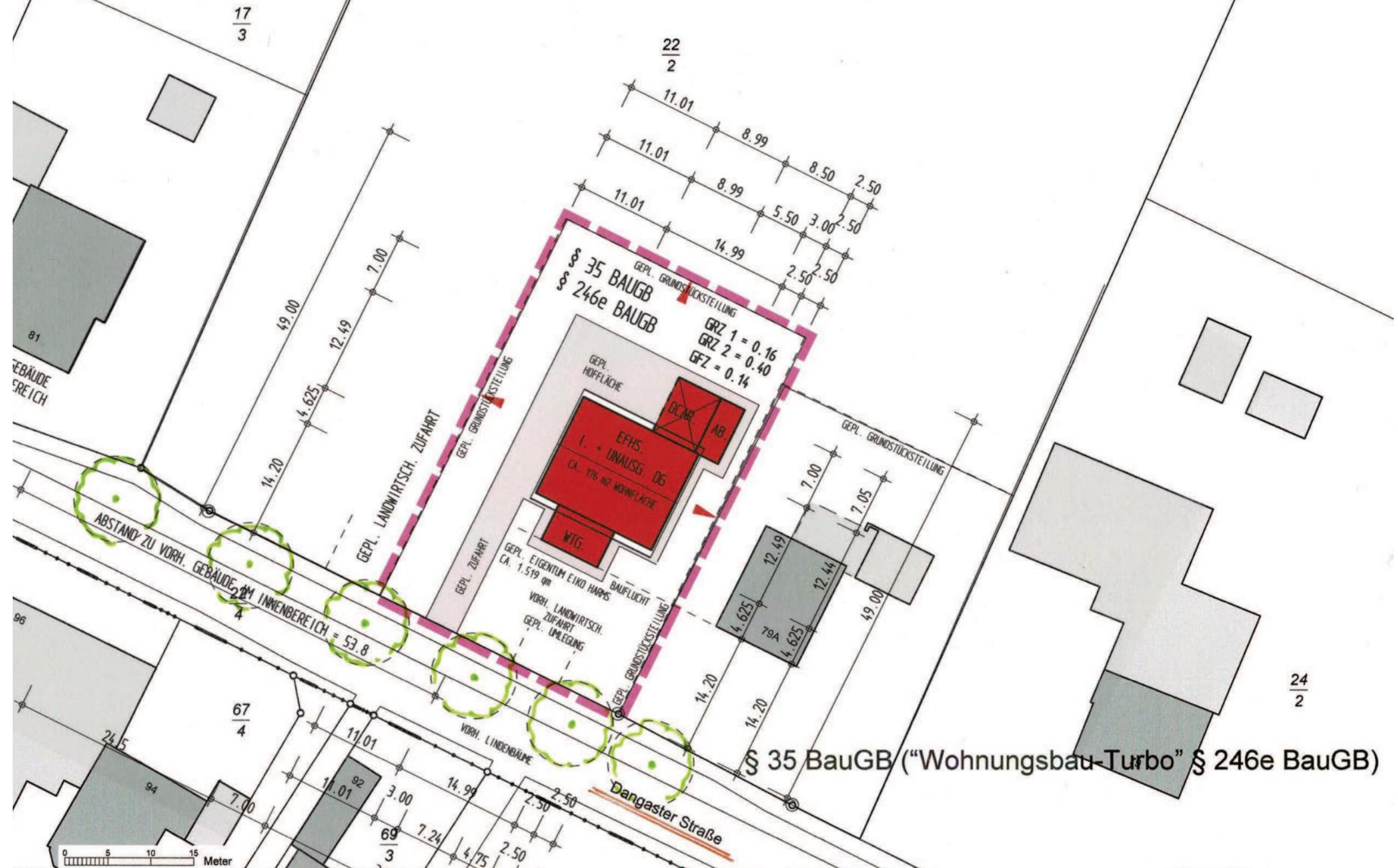
Dünenweg

Pechel-Straße
Max-Pechstein-Str.

17/3

22/2

24/2



§ 35 BAUGB
 § 246e BAUGB

GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG
 GRZ 1 = 0.16
 GRZ 2 = 0.40
 GFZ = 0.14

GEPL. HOFFLÄCHE
 EFHS
 I. + UNALUSG, DG
 CA. 176 m² WOHNFLÄCHE

WTG
 GEPL. EIGENTUM EIKO HARMS
 CA. 1.519 qm

VORH. LANDWIRTSCH. ZUFAHRT
 GEPL. UMLEGUNG

§ 35 BauGB ("Wohnungsbau-Turbo" § 246e BauGB)

Dangaster Straße

ABSTAND ZU VORH. GEBÄUDE 211 INNENBEREICH = 53.8

GEPL. LANDWIRTSCH. ZUFAHRT

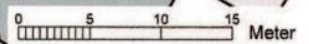
GEPL. ZUFAHRT

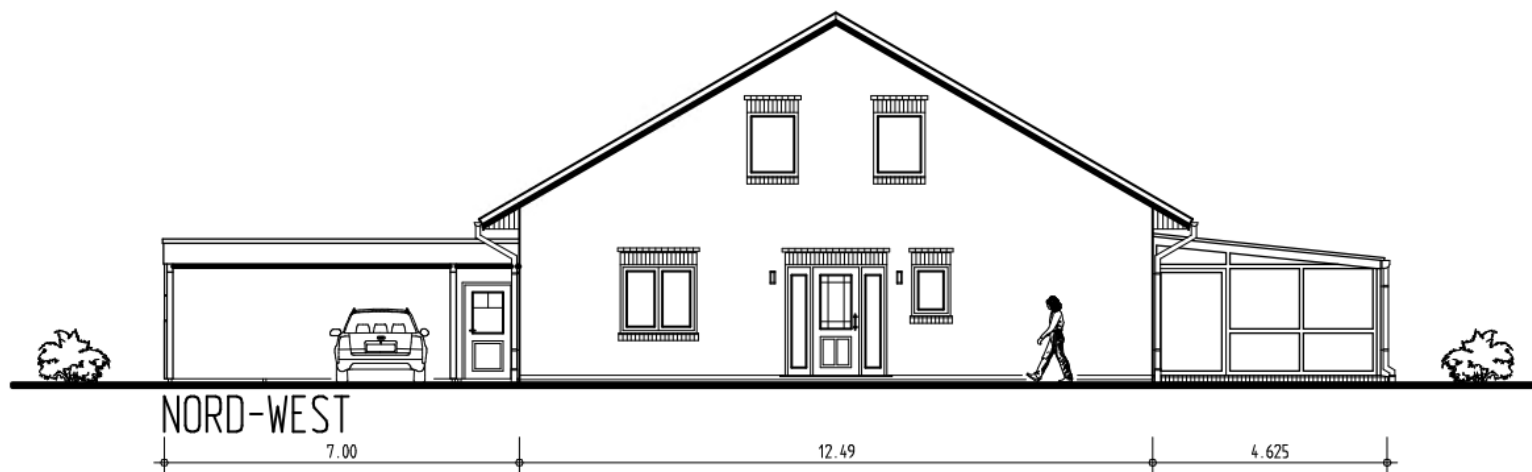
VORH. LINDENBAUHE

GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG

GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG

GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG





NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT WINTERGARTEN,
DOPPELCARPORT (2 PKW-STPL.) U. ABSTELLRAUM
IN 26316 VAREL - RALLENBÜSCHEN,
DANGASTER STRAÙE 79B,
STADT VAREL, GEMARKUNG VAREL-LAND,
FLUR 4, FLURSTÜCK TEIL AUS 22/2

BAUHERR :

03_ANSICHT_NORD-WEST_20260521_V1

PLANUNG

BAULEITUNG

ABRECHNUNG



REINER BÜSING
ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH)
MAX-PECHSTEIN-STR. 27
26316 VAREL

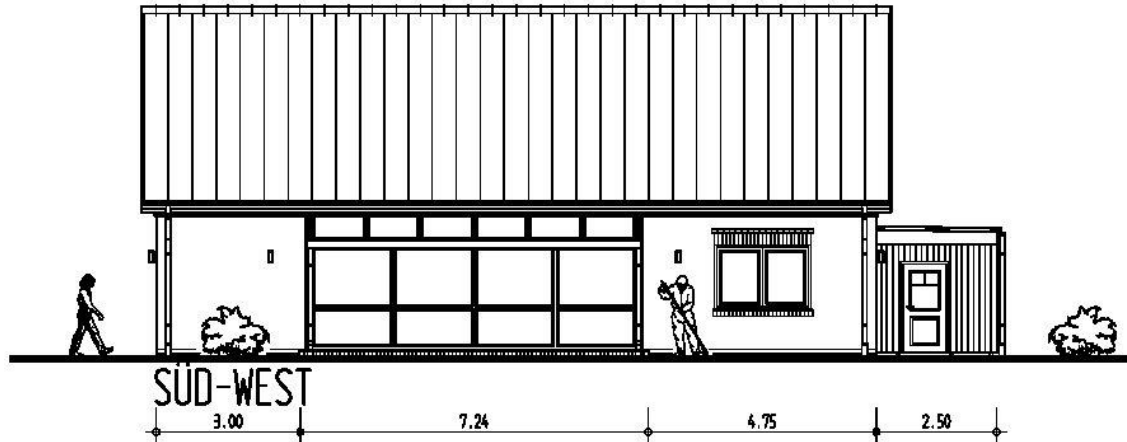
TEL.: 04451/83961

FAX.: 04451/84534

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT WINTERGARTEN,
DOPPELCARPORT (2 PKW-STPL.) U. ABSTELLRAUM,
IN 26316 VAREL - RALLENBÜSCHEN,
DANGASTER STRASSE 79B,
STADT VAREL, GEMARKUNG VAREL-LAND,
FLUR 4, FLURSTÜCK TEIL AUS 22/2

BAUHERR :

PLANUNG :



0 5 10 15 METER
MAßSTAB 1:100

GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSGESETZ - URG) :
DIESE ZEICHNUNG IST GEISTIGES EIGENTUM DES ENTWURFSVERFASSERS.
VERWENDUNG UND WEITERGABE AN DRITTE IST OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DES ENTWURFSVERFASSERS UNTERSAGT!

03_ANSICHT_SUED-WEST_20260521_V1

21.05.2026

Beschlussvorschlag

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

Ö 5.4



**Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“
als Grundlage für die Neuanmeldung einer
städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im
Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
*Versionsvorlage 123/2026/1***

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

02.06.2026, öffentlicher Teil

Programmmanmeldung

- Einreichung der Programmmanmeldung 2027 zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beim ArL-Weser-Ems Ende Mai.
- In diesem Zusammenhang hat die DSK Anpassungen des Beschlusses eingebracht, die für die Förderfähigkeit benötigt werden, u. a. aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Aktualisierung der ‚Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2026/2027‘ und der Einreichung der Programmmanmeldung inklusive der Langversion des ISEK „Marktplatz – Haferkamp“

Änderungen/Ergänzungen im Beschlusstext:

Punkt 1)

„ ... , einschließlich der abgeleiteten Sanierungsziele und der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB vom 18.05.2026.“

(die Anlage 2 wurde entsprechend aktualisiert)

Punkt 3)

„... Die Stadt Varel beabsichtigt, die in der Anmeldung bezeichnete städte- bauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen.“

Punkt 5)

16.447.500 € aufgrund der Berücksichtigung der Einnahmen von 750.000 €

Punkt 8)

„ ... in Anlehnung an ein Sanierungsgebiet nach §142 Abs. 4 BauGB (im vereinfachten Verfahren).“

Punkt 9)

„ ... Die hier notwendigen Haushaltsmittel sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.“

Beschlussvorschläge, Teil 1

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 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen. Die Stadt Varel beabsichtigt, die in der Anmeldung bezeichnete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen.

Beschlussvorschläge, Teil 2

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 Euro
 - Städtebauförderungsmittel (Bund/Land)
 - kommunalen Eigenanteil
6. Die Maßnahme wird in den jeweiligen jährlichen Förderanträgen angemeldet und entsprechend der Bewilligung umgesetzt.

Beschlussvorschläge, Teil 3

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.

Ö 5.5

Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils 4 Wohneinheiten

Edo-Wiemken-Str. 41, 43

Gemarkung Varel-Land

Flur 1

Flurstück 104

Sach- und Rechtslage

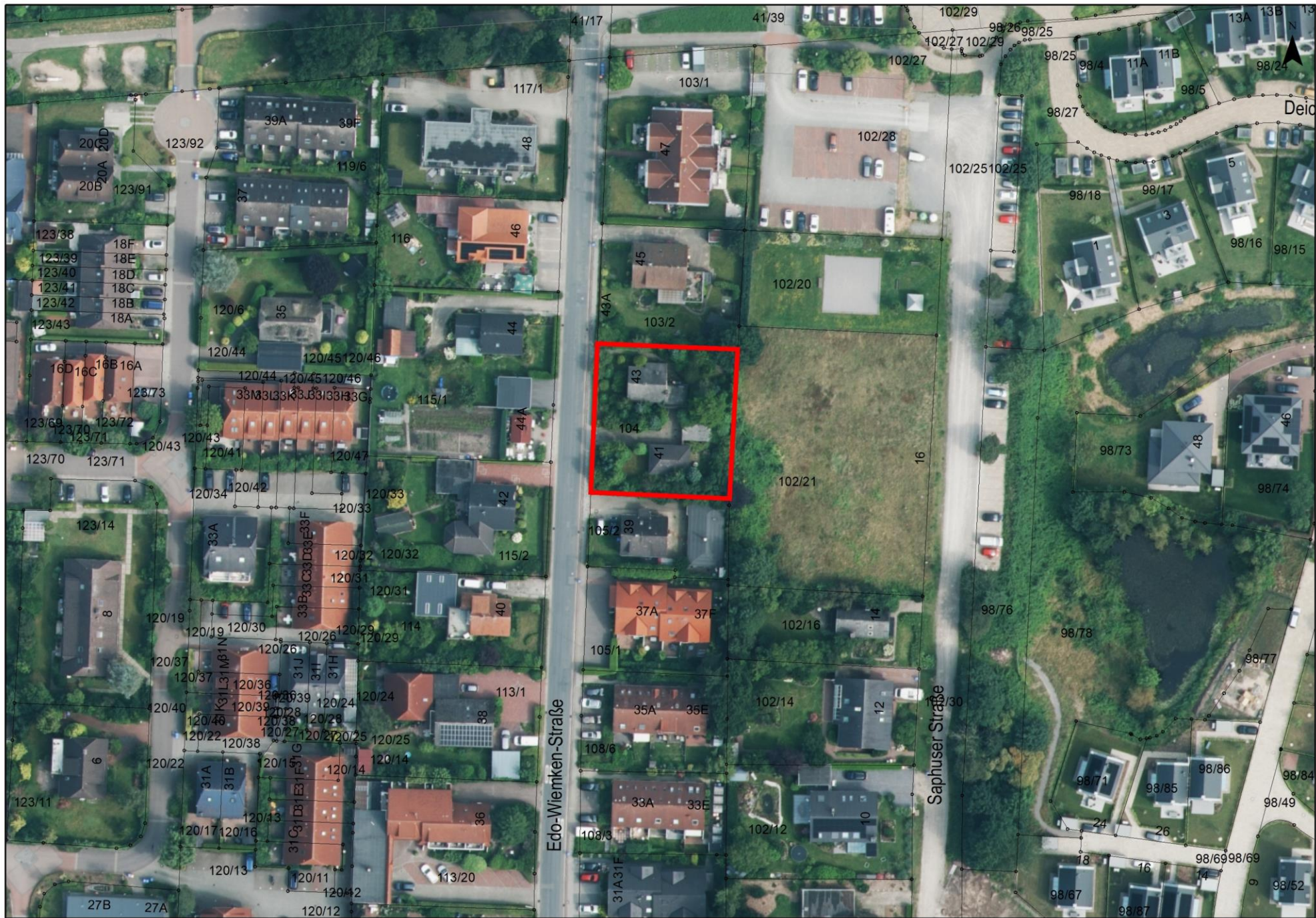
- Antrag auf Errichtung von zwei Vierfamilienhäusern – Edo-Wiemken-Straße 41 und 43 gemäß Bauturbo anhand § 31 Abs. 3 BauGB.
- Nicht gedeckt durch die Richtlinie zur Anwendung des Bauturbos.
- Geltungsbereich des BP 61 A mit GRZ 0,3 und GFZ 0,4

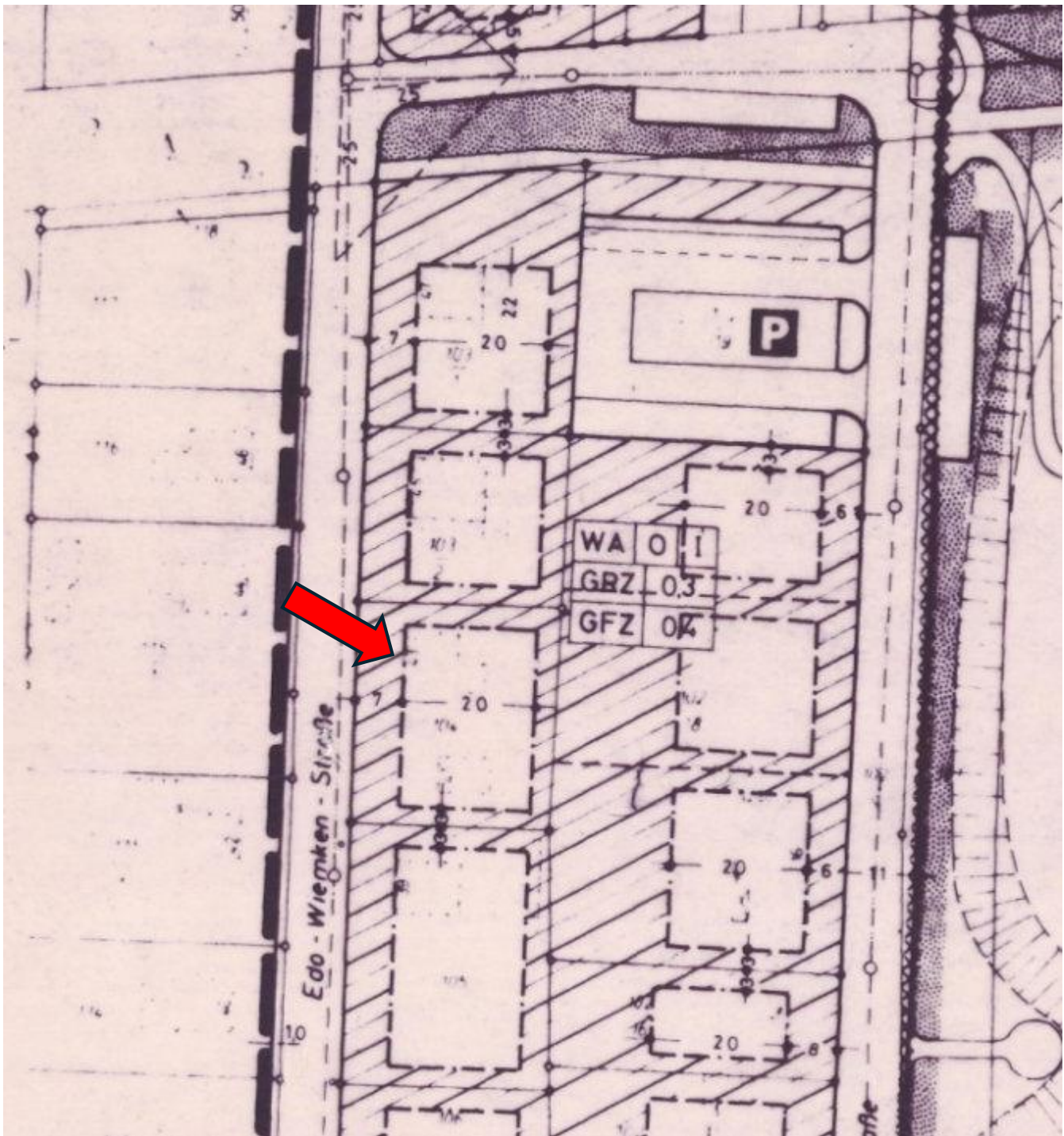
- Eingeschossige Gebäude mit 8,49 m Gebäude
- Überschreitung GRZ auf 0,33 (entspricht 10 %)
- Überschreitung GFZ um 0,12 auf 0,52
- Abstellräume außerhalb des überbaubaren Bereichs

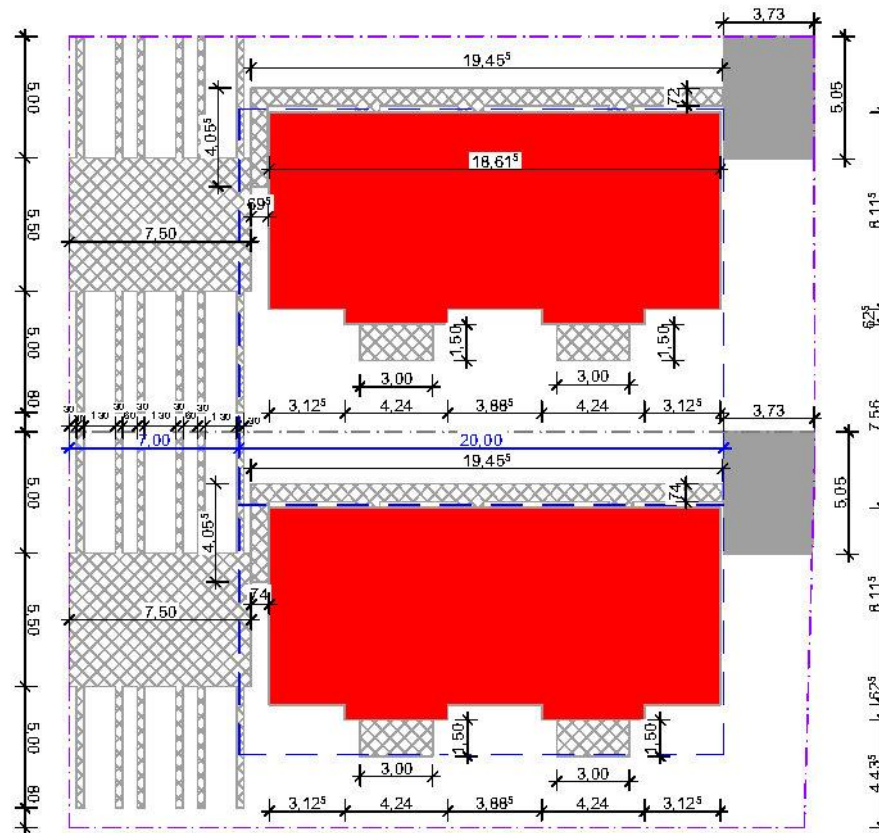
- Städtebaulicher Vertrag: 1,5 Stellplätze/Wohneinheit, Befristung auf 3 Jahre, Beschränkung auf Wohnnutzung ohne Umnutzung zu Ferienwohnen











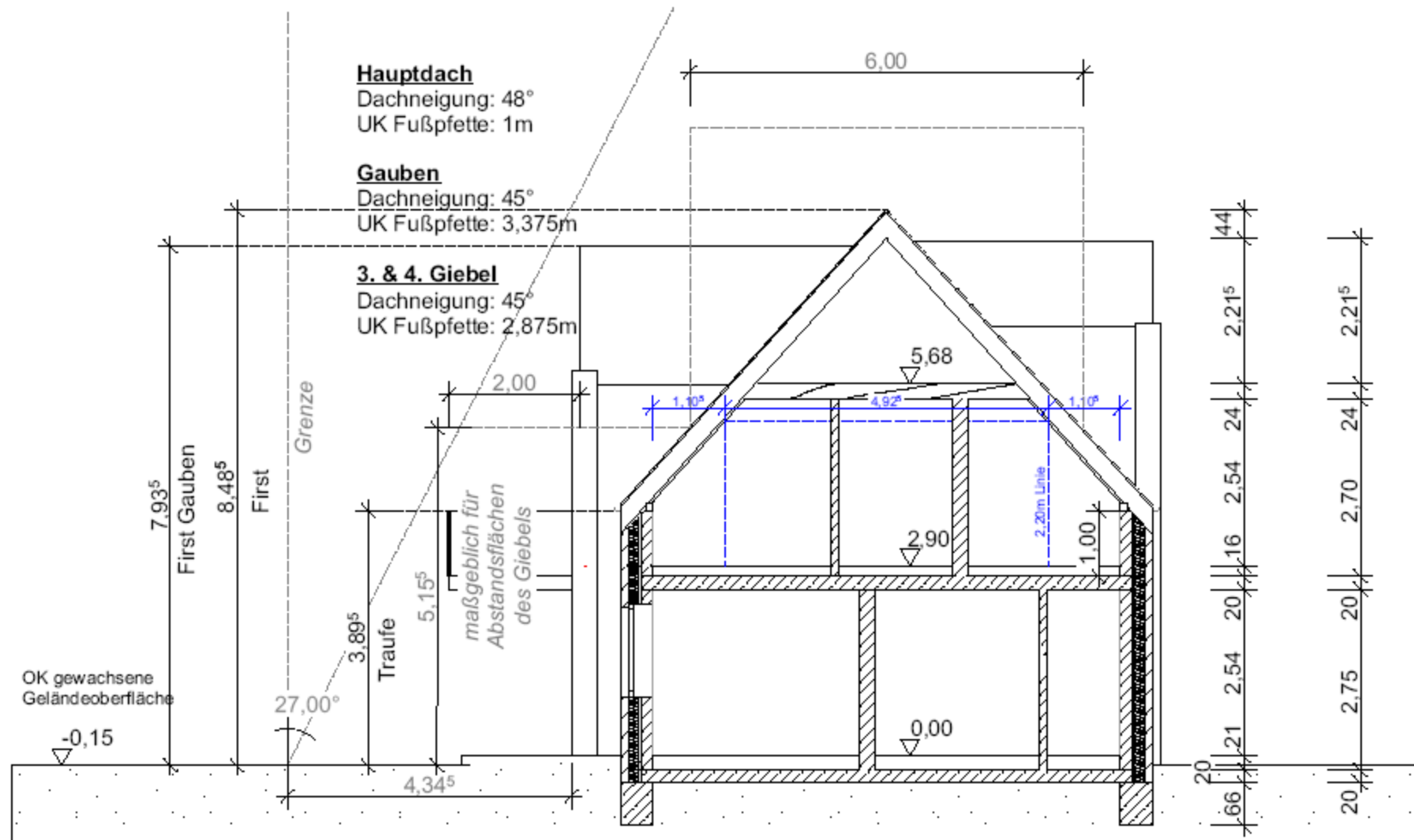
Hausnr. 43_Hausnr. 41

<p>Bauantrag</p>	<p>Bauherr:</p>	<p>CETIN BAU planen . bauen . wohnen</p> <p><small>Cetin Bau 24 GmbH & Co. KG Odenburger Straße 01 · 26180 Rastede Tel.: 04402 9840836 · Fax: 04402 9840837 info@cetin24.de · www.cetin24.de</small></p>	<p>Freiflächenplan</p>	
<p>Entwurfsverfasser: Svenja Hirtz Hirtz Planmanagement GmbH Oldenburger Straße 238 26180 Rastede</p>	<p>Projekt: Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils 4 Wohneinheiten, Edo-Wiemken-Straße 41 u. 43, 26316 Dangast</p>		<p>Maßstab 1:200</p>	<p>Datum 05.03.2025</p>

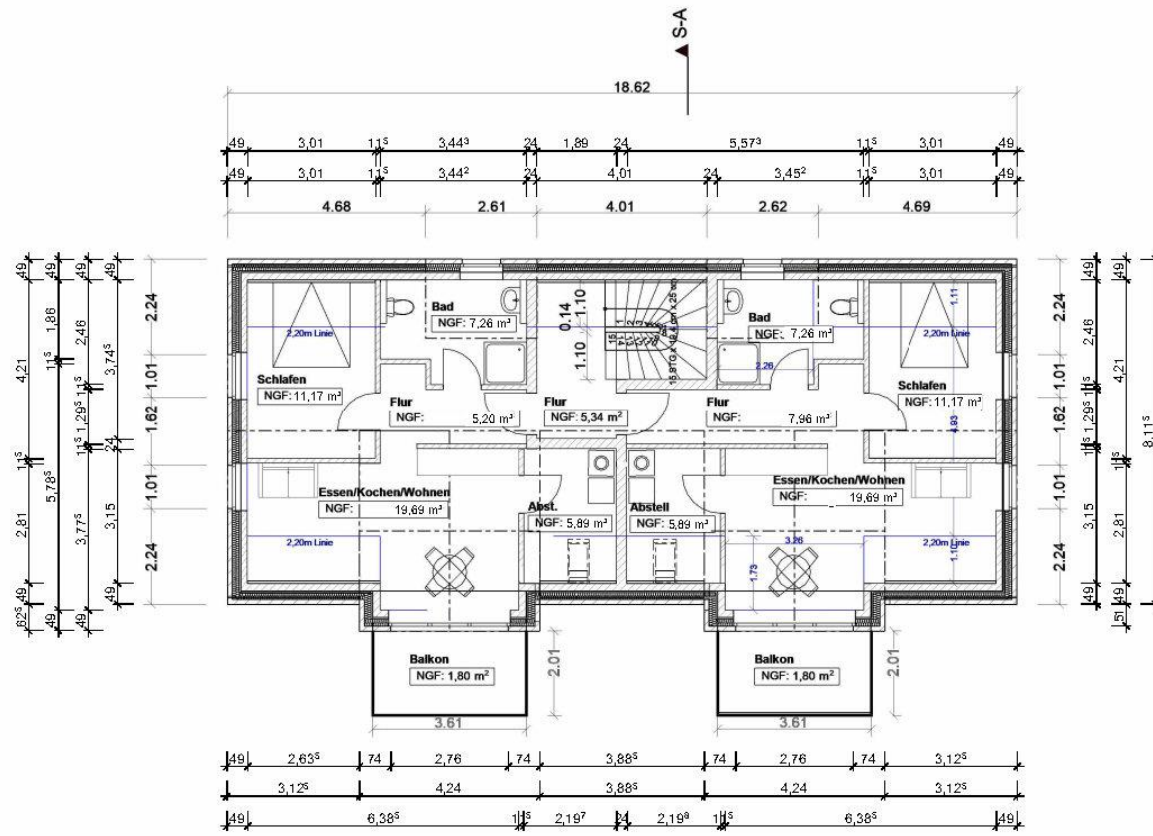
Lithographie Bauherr:

Beschlussvorschlag

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.

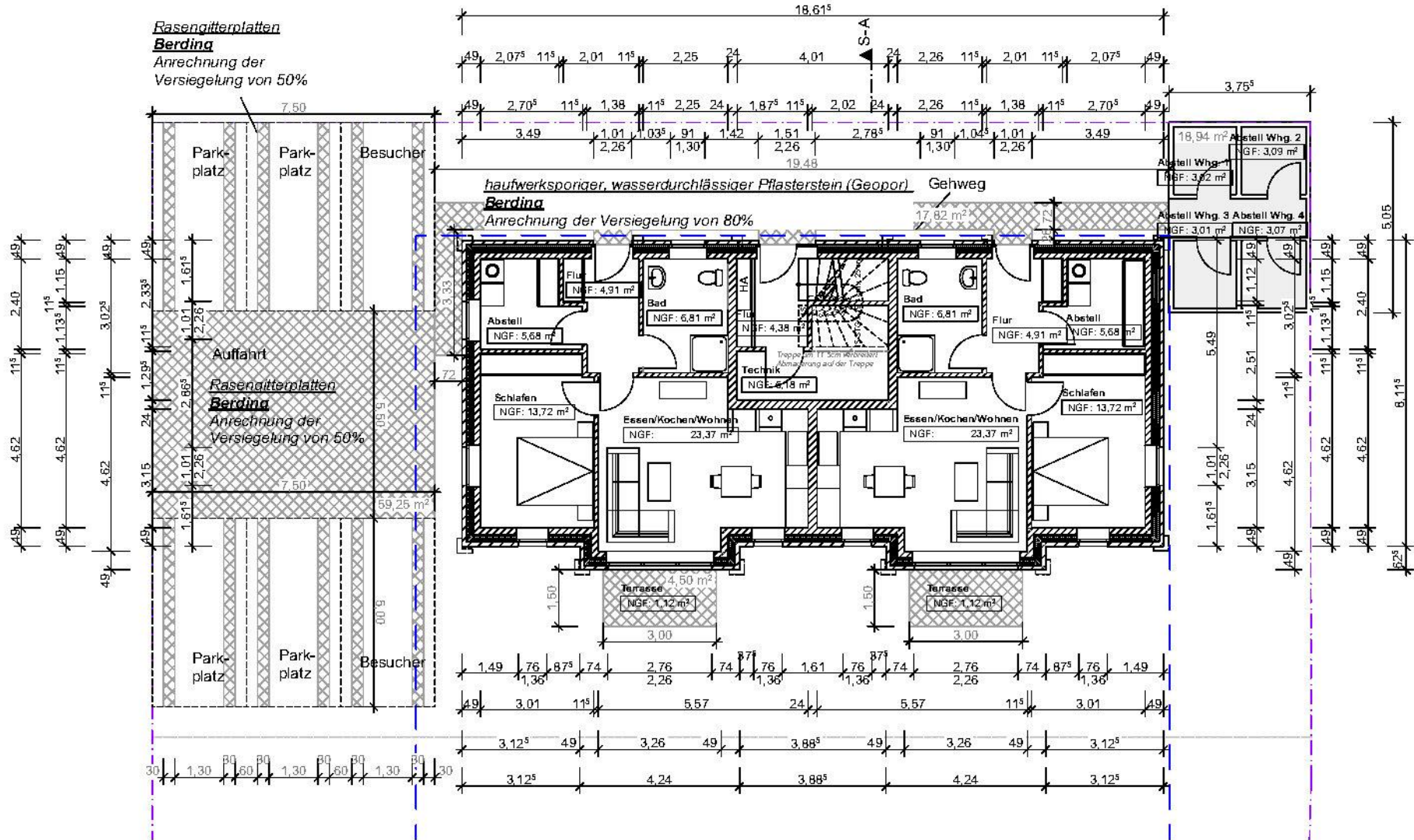


Schnitt S-A



Hausnr. 41

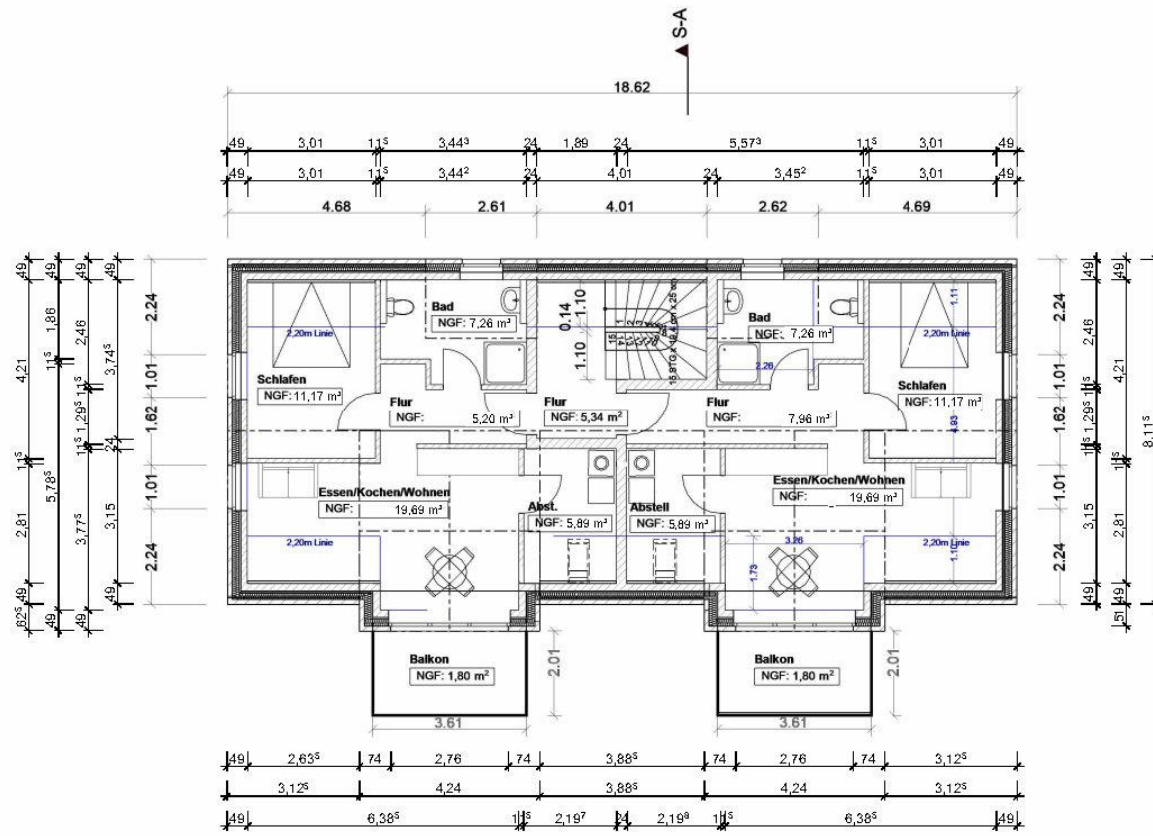
Bauantrag		Bauherr:		<p>CETIN BAU planen . bauen . wohnen</p> <p><small>Cetin Bau 24 GmbH & Co. KG Oldenburger Straße 91, 26180 Rastede Tel.: 04402 9840836 · Fax: 04402 9840837 info@cetin24.de · www.cetin24.de</small></p>	Obergeschoss	
Entwurfsverfasser: Sven Hirtz Hirtz Planmanagement GmbH Oldenburger Straße 238 26180 Rastede		Projekt: Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils 4 Wohneinheiten, Edo-Wiemken-Straße 41 u. 43, 26316 Dangast			Maßstab 1:100	Datum 29.04.2026
Unterschrift Bauherr:						



Hausnr. 43

<p>Bauantrag</p>	<p>Bauherr:</p>	<p>CETIN BAU planen . bauen . wohnen</p> <p>Cetin Bau 24 GmbH & Co. KG Oldenburger Straße 91 · 26180 Rastede Tel.: 04402 9840836 · Fax: 04402 9840837 info@cetin24.de · www.cetin24.de</p>	<p>Erdgeschoss</p>	
<p>Entwurfsverfasser: Svenja Hirtz Hirtz Planmanagement GmbH Oldenburger Straße 238 26180 Rastede</p>	<p>Projekt: Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils 4 Wohneinheiten, Edo-Wiemken-Straße 41 u. 43, 26316 Dangast</p>		<p>Maßstab 1:100</p>	<p>Datum 18.03.2025</p>

Unterschrift Bauherr:



Hausnr. 43

Bauantrag		Bauherr:		 <p>planen . bauen . wohnen</p> <p>Cetin Bau 24 GmbH & Co. KG Oldenburger Straße 91 · 26180 Rastede Tel.: 04402 9840836 · Fax: 04402 9840837 info@cetin24.de · www.cetin24.de</p>	Obergeschoss	
Entwurfsverfasser: Sven Hirtz Hirtz Planmanagement GmbH Oldenburger Straße 238 26180 Rastede		Projekt: Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils 4 Wohneinheiten, Edo-Wiemken-Straße 41 u. 43, 26316 Dangast			Maßstab 1:100	Datum 29.04.2026
Unterschrift Bauherr:						





Blick nach Norden von Höhe Edo-Wiemken-Straße 41



Blick nach Süden von Höhe Edo-Wiemken-Straße 41



Ö 6.1



Bebauungsplan Nr. 278 „Hof auf Zeit“ und 63. FNP-Änderung; hier: Aufstellungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

02.06.2026, öffentlicher Teil

Anlass und Ziel der Planung

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

Geplant ist:

- Die Errichtung von drei Jurten für Übernachtungsgäste
- Die bestehende Scheune und den Außenbereich für öffentliche Veranstaltungen und private Feste wie Geburtstage, Hochzeiten, Familienfeiern oder Team-Events zur Verfügung zu stellen.

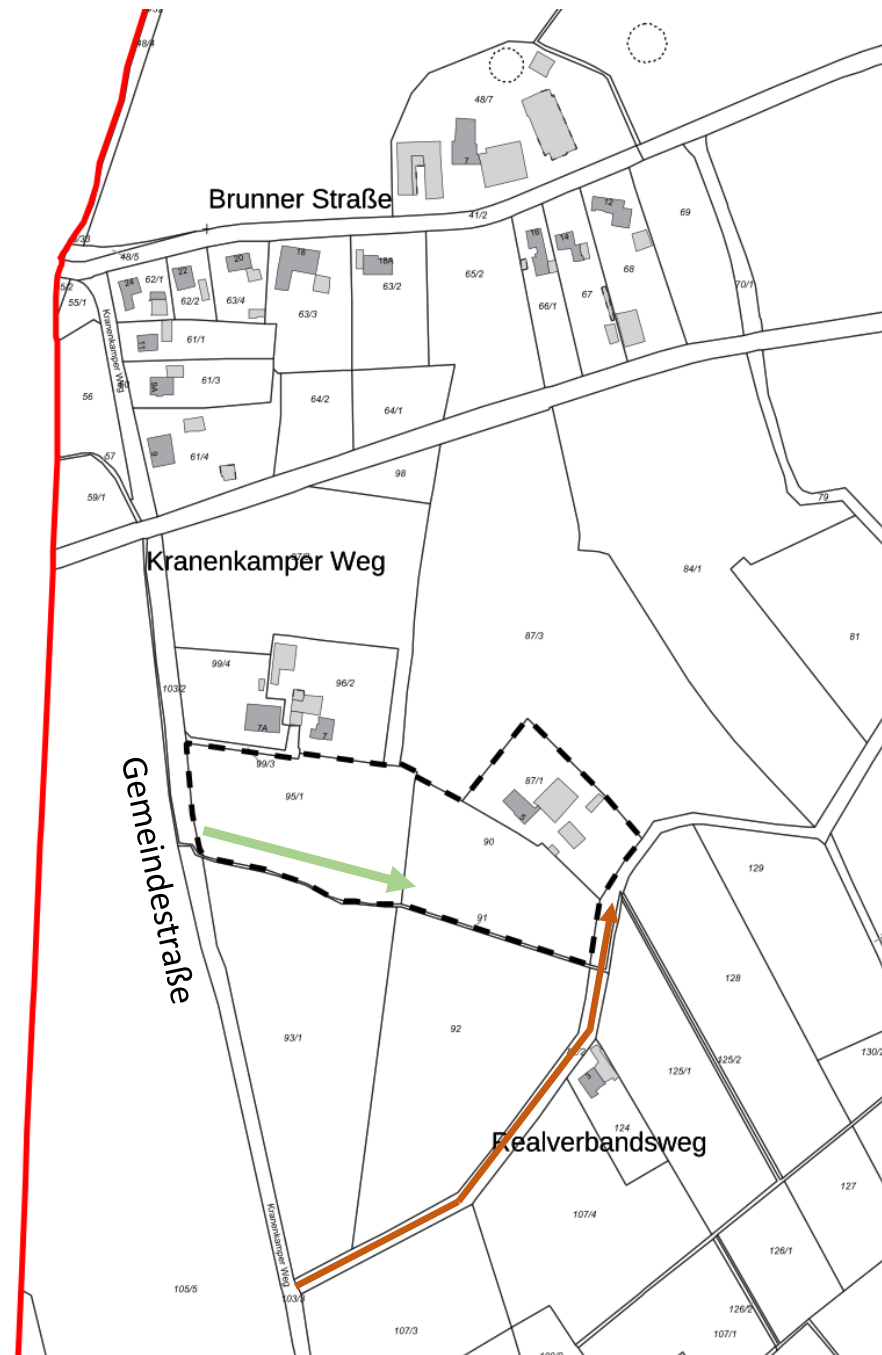
Die derzeitigen Nutzungen werden über den vom Kranenkamper Weg abzweigenden Realverbandsweg erschlossen. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht gangbar.

Die Erschließung wird daher über das Flurstück 95/1 (in dessen südlichen Bereich) vom Kranenkamper Weg als Gemeindestraße über eine private Erschließungsmaßnahme erfolgen (Eigentümergebilligung nebst Zustimmung der langfristigen Überlassung zu diesem Zweck liegt vor). Nach Konkretisierung der Planung wird eine Reduzierung des Plangebietes im Norden dieses Flurstückes erfolgen.

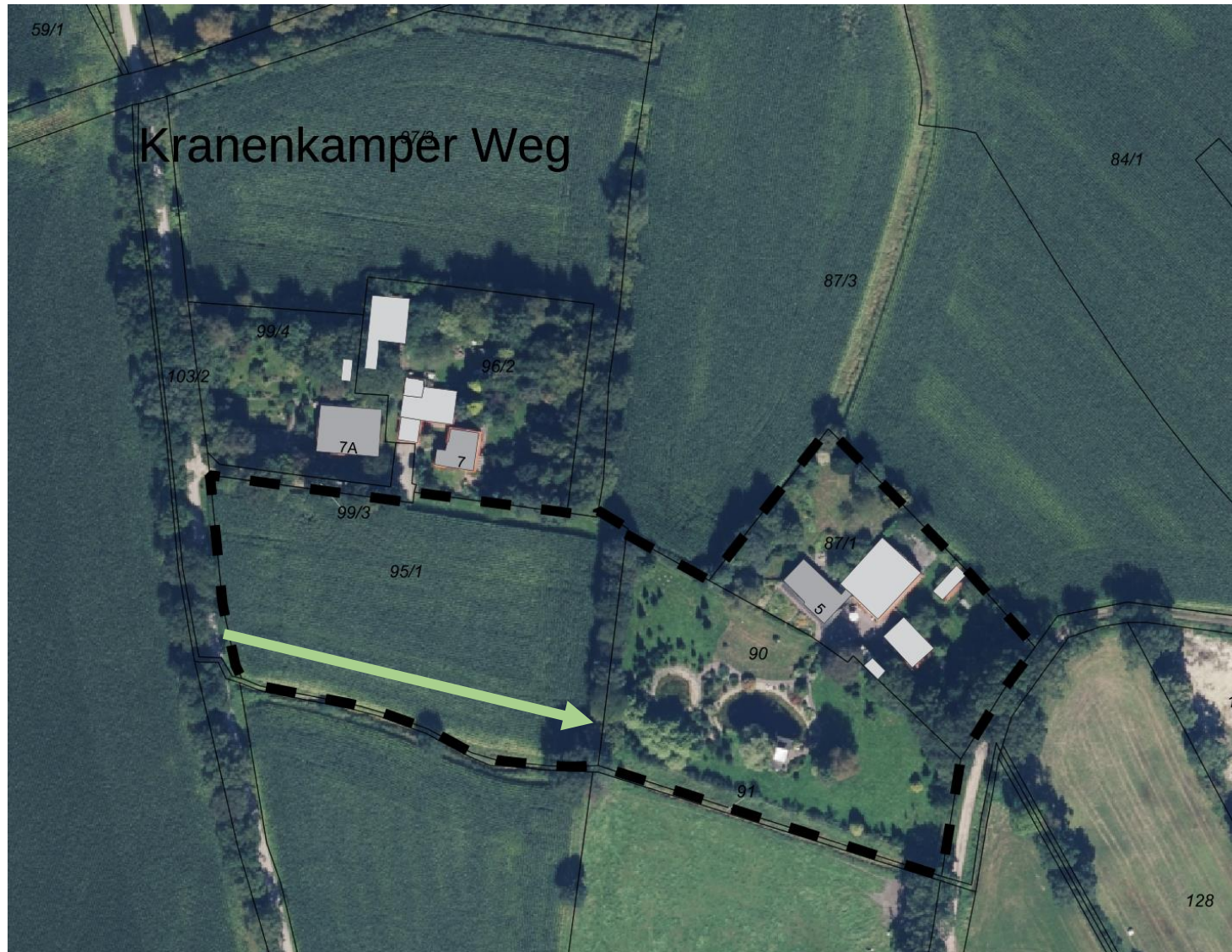
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB → Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich (Ausweisung als Sondergebiet).

Der Flächennutzungsplan ist parallel zu ändern, da dieser für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft ausweist.

Geltungsbereich und verkehrliche Situation



Geltungsbereich Luftbild



Beschlussvorschlag

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.

Ö 6.2

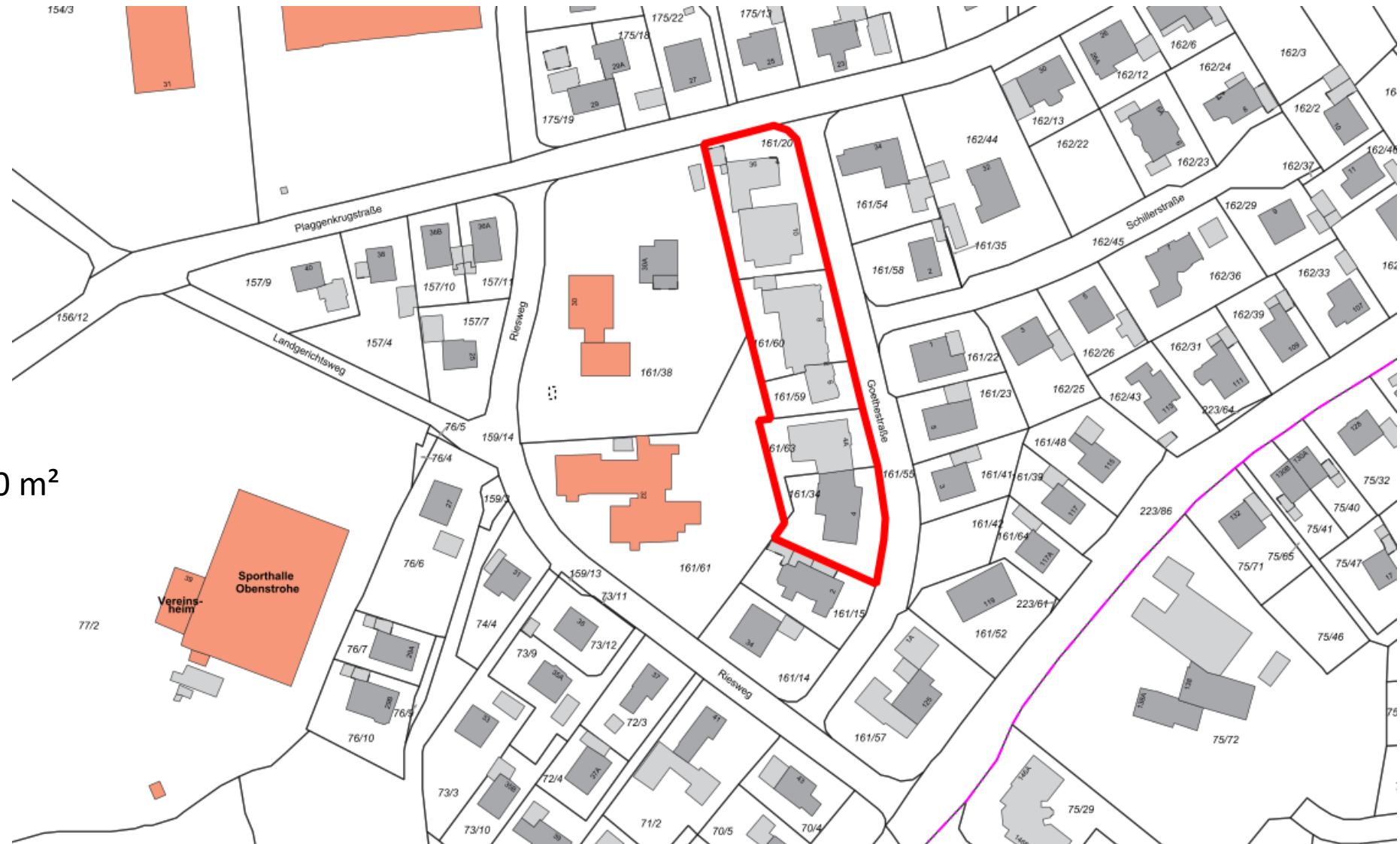


Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung (Goethestraße); hier: Veröffentlichungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

02.06.2026, öffentlicher Teil

Geltungsbereich der BPlan-Änderung



Größe ca. 4.100 m²

Anlass und Ziel der Planung

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

Die bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen aber denen eines Mischgebiets (medizinische und dienstleistungsbezogene Nutzungen sowie Wohnnutzung).

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 wohnortnahe und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung im Ortsteil Oberstrohe zu ermöglichen.

Ergänzend zur Änderung der baulichen Nutzung sollen auch Höhenfestsetzungen gefasst, die GRZ erhöht sowie die Baugrenzen vereinheitlicht werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel vertreiben.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 wie folgt: (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

Augenoptik (WZ 47.78.1), [...], Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1).

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73) sind abweichend von der Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 zulässig.

Textliche Festsetzungen

1.4 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

1.5 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der nächstgelegene Höhenbezugspunkt.

2.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit mindestens 0,1 m und maximal 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe): Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigten Dächern (0-15° Grad Dachneigung) gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 3 Metern entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59.
2. Flach geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen.
3. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z. B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Als Materialien sind ausschließlich natürliche Materialien ohne die Möglichkeit künstlichen Abriebs (beispielsweise unlackiertes Holz, Ziegelstein oder Naturstein) zu verwenden. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 13) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Beschlussvorschlag

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.