Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 01.09.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Sigrid Busch
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Regina Mattern-Karth
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers
	Karl-Heinz Funke
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Heimann
	Annette Logemann
	Helen Meins
	Detlef Meyer
	Thorsten Pilger
Gäste:	Gerke Galts zu TOP 4.1 NÖT
	Jannik Hartfil zu TOP 5.4 ÖT
	Hannes Korte zu TOP 5.1 ÖT
	Matthias Lux zu TOP 5.2 ÖT, TOP 6.1 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 Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.07.2026

4 Einwohnerfragestunde

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 229/2026

5.2 BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp“, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 230/2026

5.3 BP Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 231/2026

5.4 Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung der Stadt Varel; hier: Beschluss
Vorlage: 218/2026

5.5 Gemeindliche Zustimmungen nach § 36a BauGB

5.5.1 Anwendung des § 246 e BauGB in Verbindung mit § 36 a BauGB (Bauturbo) bei der Bebauung und Vermarktung des städtischen Baugebietes „Am Waldesrand“
Vorlage: 221/2026

5.5.2 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 – Tangermoorweg für die Errichtung von Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten im Rahmen des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 BauGB
Vorlage: 222/2026

5.5.3 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Obenstrohe, Achter de Gast (nach Nr. 32), Flurstück 273 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 223/2026

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 279 "Quartier Haferkamp-/Osterstraße"; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 232/2026

6.2 Stellungnahme der Stadt Varel zur Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede – BP Nr. 158 „Großbatteriespeicheranlage“ in Conneforde
Vorlage: 233/2026

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

7.1 Grasschnitt in der Waldstraße

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.1.1 352-2026 Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes (Garage und Lager) auf dem Grundstück Elisabethstraße 15, Flurstück 43 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 238/2026

8.1.2 479-2026 Antrag auf Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Vierfamilienhaus in Langendamm, Zum Jadebusen 23, Flurstück 263/44 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 240/2026

8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.2.1 523-2026 Neubau eines Betriebsgebäudes - Schaltanlage (UW-Varel), Oldenburger Straße 69A, Gemarkung Varel-Land, Flur 81/20
Vorlage: 228/2026

8.2.2 570-2026 Antrag auf Sanierung und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Bramloge, Am Brink 10, Flurstück 107 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 239/2026

8.2.3 226-2026 Umbau eines Einfamilienwohnhauses / Wohnraumerweiterung mit Wintergarten und Carport, Am Hafen 60, Gemarkung Varel-Stadt, Flur 8, Flurstück 111/3
Vorlage: 227/2026

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.1.2, TOP 8.2.2, TOP 8.2.3 und TOP 4.2 NÖT ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.07.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.09.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Zur Realisierung ihres Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines Ersatzbrennstoff-Dampferzeugers (EBS-Dampferzeuger) sowie einer Großwärmepumpe.

Der EBS-Dampferzeuger soll im nordöstlichen Bereich des Werkgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Zur Energieerzeugung sollen als interne Ersatzbrennstoffe derzeit bereits anfallende Reststoffe aus der Altpapierverarbeitung (z.B. aussortierte Faser, Folien) sowie als untergeordneter Bestandteil externe Ersatzbrennstoffe in Form nicht gefährlicher Abfälle (z.B. Holzabfälle, Biomasse, Siedlungsabfall) verwendet werden.

Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich des Werksgeländes errichtet werden. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt.

Die Genehmigung der beiden Vorhaben erfolgt in nachgelagerten BImSchG-Verfahren. Die Voraussetzung zur Durchführung dieser Verfahren ist, dass die Vorhaben baurechtlich zulässig sind. Dazu ist in einem vorgeschalteten Schritt die Darstellung der planungsrechtlichen Grundlage durch eine Bauleitplanung notwendig.

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Da sich die Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Da die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans verfahrenstechnisch nicht möglich ist, ist eine Neuaufstellung einhergehend mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung werden nur alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan überplant. Mit überplant wird soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 30,4 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.01. bis zum 19.02.2026 durchgeführt.

Die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.05. bis zum 29.06.2026 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Satzungsfassung des Bebauungsplans werden in der Sitzung vorgestellt.
Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner erläutert die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sowie die Satzungsfassung des Bebauungsplans anhand einer Präsentation. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.
Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass das in der Präsentation erwähnte Freistellungsverfahren der Bahnlinie durch das Eisenbahnbundesamt abgeschlossen ist und die Bahnlinie freigestellt ist.

Beschluss:
Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Der Bebauungsplans Nr. 272 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp“, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 im Bereich Steenkamp im Ortsteil Obenstrohe.

Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Wildgehege genutzt. Nun sollten in dem Bereich mehrere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1980 und weist für den angesprochenen Bereich bereits Baufenster und eine Erschließungsstraße aus. Aufgrund von baulichen Entwicklungen ist eine Erschließung auf die festgesetzte Weise nicht mehr möglich. Außerdem entsprechen die festgesetzten Baufenster nicht den geplanten Grundstückszuschnitten des Vorhabenträgers. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
Um den Bebauungsplan an die baulichen Entwicklungen der letzten 40 Jahre anzupassen, sollen außerdem die Flächen an der Mühlenteichstraße Nr. 34 B und am Riesweg Nr. 6a, b und 8 mit überplant werden. Diese Flächen befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

Im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, da sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich befindet und nur rund 11.000 m² groß ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich teilweise gewerbliche Bauflächen ausweist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Zur Verfahrensbeschleunigung und aufgrund der Tatsache, dass mit mehreren Trägern öffentlicher Belange bereits Vorabstimmungen stattgefunden hatten, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2026 gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.05.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 24.06. bis 26.07.2026 veröffentlicht. Die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Planung werden in der Sitzung vorgestellt.
Herr Lux vom Planungsbüro lux planung stellt die Planungen und die Abwägung der Stellungnahmen anhand einer Präsentation in der Sitzung vor. Die Präsentation ist im Anhang des Protokolls.
Frau Meins von der Verwaltung erklärt einleitend, dass der OOWV seine abgegebene Stellungnahme geändert hat, und dass dadurch die Abwägung aktualisiert worden ist. Auch eine textliche Festsetzung und eine Begründung wurden geändert. Sie werden als Anlage dem Protokoll angehängt.

Beschluss:
Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Die vierte Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.3 BP Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 Be-

reich 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 wurde verzichtet.

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

Der Verwaltungsausschuss hat am 11.06.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 09.07. bis 10.08.2026 veröffentlicht. Die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Frau Meins von der Verwaltung stellt anhand einer Präsentation die Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowieso die Abwägung zur 2. Änderung des BP Nr. 59 „Goethestraße“ vor. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Beschluss:
Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Die zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 59 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.4 Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung der Stadt Varel; hier: Beschluss

Der Rat der Stadt Varel hat in der Sitzung vom 29.06.2023 beschlossen, die Maßnahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Varel umzusetzen. Das beinhaltet u.a. die Maßnahme S-6 „Einstieg in die Kommunale Wärmeplanung“.

Nach dem niedersächsischen Klima-Gesetz (NKlimaG) ist die Stadt Varel als Mittelzentrum (vgl.§§ 20 – 25 NKlimaG) verpflichtet, eine Kommunale Wärmeplanung

zu erstellen, sie bis zum 31.12.2026 bei dem niedersächsischen Umweltministerium einzureichen und zu veröffentlichen. Die Kommunale Wärmeplanung ist spätestens alle fünf Jahre fortzuschreiben.

Der Rat der Stadt Varel hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 11.07.2024 beschlossen, den Auftrag für die Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung an die EWE Netz GmbH zu vergeben.

Eine Kommunale Wärmeplanung ist ein rein strategisches Instrument. Sie soll als Grundlage dienen, die Wärmeversorgung in Varel bis 2040 vollständig auf erneuerbare Energien umzustellen. Hierbei handelt es sich um ein informelles Konzept.

Die Inhalte einer Wärmeplanung sind:

- Bestandsanalyse
  Wie hoch sind der aktuelle Wärmeverbrauch und der absehbare Bedarf in den Quartieren?
- Potenzialanalyse
  Was sind mögliche Wärmequellen und Wärmespeicher? Wo eignet sich ein Wärmenetz? Wo lässt sich Energie einsparen?
- Entwicklung eines Zielszenarios
  Wie sieht die Wärmeversorgung der Kommune in Zukunft aus? Auf welche Schwerpunkte wird gesetzt?
- Umsetzungsstrategie
  Welche Maßnahmen sollen in Angriff genommen werden?

Als Mittelzentrum ist die Stadt Varel dazu verpflichtet, mindestens fünf Maßnahmen in der Umsetzungsstrategie des ersten Wärmeplans zu benennen und bis zu seiner Fortschreibung in fünf Jahren mit deren Umsetzung zu beginnen.

Folgende Maßnahmen werden im Abschlussbericht benannt:

1. Wärmenetze
   Von den drei erarbeiteten Eignungsgebieten für Wärmenetze in Varel, soll mit der Prüfung einer möglichen Umsetzung des Gebietes „Dangast“ begonnen werden. In diesem Eignungsgebiet wird vornehmlich fossil geheizt. Aufgrund der prinzipiellen Eignung für zentrale Wärmeversorgung sollte diese tiefergehend untersucht werden.

2. Informationskampagne für Bürgerinnen und Bürger in Varel
   Die bereits angebotenen Veranstaltungen zur Aufklärung in Bezug auf die Wärmewende, dem Aufzeigen von eigenen Handlungsoptionen und entsprechenden Fördermöglichkeiten, wie u.a.: die monatliche Energieberatung gemeinsam mit der Verbraucherzentrale oder die Vortragsreihe „Energie im Blick“ in Zusammenarbeit mit der Volkshochschule, werden fortgeführt und ausgebaut. Um noch eine höhere Anzahl Bürgerinnen und Bürger zu erreichen, ist eine Informationskampagne geplant, die zu einer größeren Sichtbarkeit der Angebote führen soll.

3. Erstberatungstool Gebäudesanierung
   Ein neu einzuführendes digitalen Erstberatungstool ermöglicht Eigentümerinnen und Eigentümern eine niederschwellige Orientierung zu Sanierungsmaßnahmen, Kosten und Wirtschaftlichkeit.

4. Integration in Bauleitplanung und Stadtentwicklung

Die Ergebnisse der KWP sollen frühzeitig in die Bauleitplanung integriert werden, um die angestrebte Wärmeversorgung rechtssicher zu verankern und notwendige Flächen zu sichern. Dazu sollen bei Bedarf Flächen für Energie-, Wärme- und Strominfrastruktur in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Die KWP dient dabei als fachliche Grundlage für Bauleitplanverfahren und Einzelfallprüfungen.

5. Verstetigung der Prozesse
   Diese Maßnahme soll den Zeitraum zwischen der Erstaufstellung des Wärmeplans und dessen Fortschreibung überbrücken und sicherstellen, dass die Ergebnisse und Erkenntnisse aus der kommunalen Wärmeplanung kontinuierlich weiterverfolgt und umgesetzt werden. Dazu soll ein Monitoring-Konzept erstellt und ein regelmäßiges Controlling durchgeführt werden.

Die durch die Maßnahmen entstehenden Kosten sind im Detail im Rahmen der Umsetzung zu ermitteln und Fördermöglichkeiten zu prüfen. Über die Finanzierung einzelner Maßnahmen wird individuell, im Rahmen der Umsetzung und unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln beschlossen.

Frau Logemann (Klimaschutzmanagerin) von der Verwaltung leitet die Vorstellung des Abschlussberichts Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Varel ein. Der Bericht behandelt die Wärmeversorgung der Gebäude in einer Kommune. Der Kommunale Wärmeplan ist ein strategisches Planungsinstrument mit dem man auf der Grundlage einer breiten Datenbasis Zielszenarien entwickelt und Möglichkeiten aufzeigt, auf welchen Wegen und mit welchen Maßnahmen das Ziel, die Treibhausgasneutralität im Wärmesektor, bis 2040 erreicht werden kann.
Sie erklärt, dass für Kommunen das Erstellen eines Wärmeplans gesetzliche Pflicht ist, die Stadt Varel muss den Wärmeplan bis Ende 2026 veröffentlicht und beim Umweltministerium eingereicht haben.
Herr Hartfil von der EWE Netz GmbH stellt den Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung der Stadt Varel anhand einer Präsentation vor.
Eine überarbeitete Version der Präsentation wird nachgereicht.
Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt nach, ob ein Zusammenschluss von Wärmepumpen für eine gemeinsame Nutzung in einem Gebiet möglich ist.
Herr Hartfil bestätigt, dass ein serieller Einbau von Wärmepumpen in kleineren Nachbarschaften durchaus möglich ist.

Frau Logemann erklärt, dass sich die Stadt Varel aktuell auf 5 Maßnahmen in dem zu veröffentlichen Dokument der Kommunalen Wärmeplanung beschränkt habe und sich in den nächsten 5 Jahren konzentrieren wird. Es werden aber durchaus weitere Maßnahmen für eine Umsetzung geprüft

Ausschussmitglied Ender erkundigt sich nach den Gründen, warum die Allensteiner Straße in dem Bericht als Prüfgebiet vermerkt ist.
Herr Hartfil erklärt, dass hier die Hauptleitung zur Kläranlage verläuft, und die Wärme dieser genutzt werden könnte.
Ausschussmitglied Cassens interessiert sich für den Zeitraum zwischen Identifizierung eines Eignungsgebiets bis zum Angebot einer zentralen Wärmeversorgung.
Herr Hartfil berichtet, dass es hier mehrere Jahre dauern kann, ein konkreter Zeitrahmen ist schwierig zu benennen. Frau Logemann bestätigt die Aussage und ergänzt, dass nach Durchführung der Machbarkeitsstudien für die Nutzung eines Wärmenetzes zudem auch Betreiber und Investoren gefunden werden müssen.
Ausschussmitglied Brennecke erkundigt sich nach den Plänen der EWE zum Gas-

netz.
Herr Hartfil erklärt, dass die Netzentgelte für die Nutzer des Gasnetzes perspektivisch steigen werden, da sich die Anzahl der Abnehmer im Gasnetz weiter reduzieren wird. Die Gasnetze müssen bis mindestens ins Jahr 2045 erhalten werden.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Varel beschließt das Kommunale Wärmeplanungs-Konzept.

Einstimmiger Beschluss

5.5 Gemeindliche Zustimmungen nach § 36a BauGB

5.5.1 Anwendung des § 246 e BauGB in Verbindung mit § 36 a BauGB (Bauturbo) bei der Bebauung und Vermarktung des städtischen Baugebietes „Am Waldesrand“

Die städtischen Gebäude „Am Waldesrand“ entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, so dass die Erneuerung dieses Baugebietes beschlossen wurde. Dementsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 257 aufgestellt, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.
Nunmehr hat sich der politische Wille dahingehend geändert, dass Wohnungsbau insbesondere für junge Familien attraktiv gestaltet werden soll. Somit soll es die Möglichkeit zum Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung des Erbbaurechts geben.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257 gehen mit dieser Konzeptänderung jedoch nicht konform.
Die großen überbaubaren Flächen werden nun nicht mehr benötigt. Stattdessen sind kleinere Baufenster auf getrennten Grundstücken erforderlich. Zudem könnte hierdurch auch eine Anpassung der Grundflächenzahl erforderlich sein.
Durch die Änderung des Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 257 hat sich zudem herausgestellt, dass die Festsetzung einer 2-Geschossigkeit nicht mehr erforderlich ist. Dementsprechend werden die Grundstücke auch als eingeschossig bebaubar vermarktet. Ebenso soll es max. zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte geben dürfen.
Die Änderung dieser Festsetzungen würde normalerweise eine Bebauungsplanänderung erforderlich machen, deren Verfahrensdauer ca. 1 Jahr betragen würde.
Durch die Einführung des § 246 e BauGB besteht nun die Möglichkeit im Rahmen des Bauturbo von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen.
Da hier das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes verändert wird und auch Grün- und Verkehrsflächen in kleinem Maße betroffen sein können, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hier nicht das richtige baurechtliche Instrument.

Für die Anwendung des § 246 e BauGB ist jedoch ein Ratsbeschluss erforderlich. Ein solcher Ratsbeschluss benötigt einen größeren zeitlichen Aufwand, und könnte erst vorbereitet werden, wenn die konkreten Bauanträge eingehen.
Dies würde zu zeitlichen Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren führen und sich nicht positiv auf die Vermarktung auswirken.
Insofern wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, dass die Anwendung des § 246 e BauGB für dieses Baugebiet grundsätzlich beschlossen wird, mit der Maßgabe, dass die einzelnen Bauvorhaben nur noch dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz sowie dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis gegeben werden müssen (in Anlehnung des Vorgehens nach dem Rahmenbeschluss für die §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB).
Hierdurch reduziert sich der formal bedingte zeitliche Aufwand und die politischen Gremien würden weiterhin im Verfahren beteiligt sein.
Die Eingeschossigkeit und die Begrenzung der Wohneinheiten sind als städtebauliche Forderung in die Erbbaurechtsverträge aufzunehmen.
Ebenso ist die Forderung je Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzuhalten, in die Erbbauverträge aufzunehmen.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die aktuelle Planung vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.
Herr Meyer von der Verwaltung ergänzt, dass zukünftig bis zu 26 Wohneinheiten möglich sind, aktuell sind es 10 Wohneinheiten. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 qm und 600 qm. Auf den Grundstücken ist wahlweise ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus möglich. Eine Pachtzeit ist bis 99 Jahre möglich.

Beschluss:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 wird die Anwendung des § 246 e BauGB für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschlossen.
Die einzelnen Bauanträge sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz sowie dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis vorzulegen.
Die Anwendung des § 246 e BauGB erfolgt unter der Maßgabe, dass die Baugrenzen und die Grundflächenzahl überschritten werden dürfen sowie nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, je Gebäude max. zwei Wohneinheiten entstehen und je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Einstimmiger Beschluss
Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 1 Befangen: 0

5.5.2 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 – Tangermoorweg für die Errichtung von Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten im Rahmen des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 BauGB

Der Antragsteller plant die Entwicklung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 242 – Tangermoorweg. Hierbei möchte er eine Förderung der NBank für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch nehmen. Voraussetzung für eine Förderung wird u.a. die Herstellung von mind. 3 Wohneinheiten in einem Gebäude. Er plant insofern die Errichtung von Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten (2 Wohneinheiten pro Haushälfte).

Der Bebauungsplan Nr. 242 enthält jedoch eine Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 5), dass in Doppelhäusern nur 2 Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung steht seiner angestrebten Planung entgegen.

Insofern hat der Antragsteller einen Antrag auf Anwendung des Bauturbo gestellt.

Die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten.
Aufgrund der Abweichung von der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Zahl der Wohneinheiten), ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich, da eine solche Abweichung 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 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Er betont, dass der Bauantrag für die Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt gestellt werden wird.
Herr Meyer von der Verwaltung ergänzt, dass der Beschluss auf Befreiung notwendig ist, damit der Antragsteller einen Antrag auf Förderung bei der NBank stellen kann. Für eine Bewilligung der Förderung durch die NBank müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden sein.

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

5.5.3 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Obenstrohe, Achter de Gast (nach Nr. 32), Flurstück 273 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beantragt den Erlass eines Bauvorbescheides nach § 246 e i.V.m. § 36 a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses angrenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Obenstrohe.

Es soll sich dabei um ein Wohnhaus handeln, das sich nach der äußeren Erscheinung in die ländliche Bebauung einfügt. Auf dem beigefügten Lageplan und der Ansicht kann die geplante Lage sowie Größe (ca. 140-155 qm Wohnfläche) und Geschossigkeit (eingeschossig) entnommen werden.

Eine Beschreibung des Vorhabens durch den Bauherrn wurde der Vorlage beigefügt.

Nach § 246 c 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 Bebauungszusammenhang nicht weiter als 100m entfernt sein darf. Dies ist hier gegeben (siehe Lageplan).

Das Vorhaben befindet sich jedoch am Rand des Landschaftsschutzgebietes FRI 118. Dementsprechend ist für das Vorhaben auch eine Zustimmung seitens des Landkreises Friesland erforderlich.

Eine Klärung hinsichtlich der Möglichkeit und Voraussetzungen einer solchen Zustimmung, konnte vor Versand der Einladung aufgrund des engen Zeitrahmens für einen Ratsbeschluss nicht mehr abschließend erfolgen.

Die Klärung erfolgt parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien.

Sofern eine entsprechende Zustimmung erteilt wird, liegen damit grundsätzlich die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nach § 246 e 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

Herr Heimann von der Verwaltung stellt den Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich vor.

Ausschussmitglied Brennecke fragt nach, ob der Bau eines weiteren Hauses möglich wäre.
Herr Heimann erklärt, dass dies möglich sein könnte, hierzu ist allerdings immer ein Ratsbeschluss Voraussetzung.

Stellv. Ausschussmitglied Funke erkundigt sich, wieviel qm des Landschaftsschutzgebiets für das Bauvorhaben abgetrennt werden.
Herr Heimann erläutert, dass die Grundstücksgröße ca. 860 qm betragen wird.
Ausschussmitglied Mattern-Karth sieht den Antrag kritisch, weil hier Naturraum zersiedelt wird und würde diesem nicht zustimmen wollen.
Stellv. Ausschussmitglied Eilers sieht in dem Bauvorhaben eine Fortführung und keine zu beanstandende Weiterführung der Bebauung.
Herr Funke verweist darauf, dass in der Vergangenheit ähnliche Anträge nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt worden sind und er deshalb keine Probleme sieht, dem Antrag zuzustimmen.

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

Mehrheitlicher Beschluss
Ja: 9 Nein: 1 Enthaltungen: 0 Befangen: 0

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 279 "Quartier Haferkamp-/Osterstraße"; hier: Aufstellungsbeschluss

Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der Haferkampstraße/Osterstraße im Vareler Stadtzentrum die Errichtung von insgesamt acht Mehrparteienhäusern mit rund 76 Wohneinheiten und mehreren Gewerbeeinheiten. Mit dem Vorhaben soll eine innerstädtisch gelegene Brachfläche, die bis vor wenigen Jahren durch eine Mischnutzung geprägt war, einer städtebaulich geordneten und insbesondere dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt werden. Die Schaffung hochwertigen Wohnraums in zentralen Lagen der Vareler Kernstadt kann eine deutliche Belebungsfunktion für die Innenstadt durch Wohnen im Zentrum entfalten.

Das geplante Bauvorhaben stellt aufgrund seiner Größenordnung und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen eine deutliche bauliche Entwicklung des Bereichs dar. Neben der Schaffung von Wohnraum sind insbesondere die städtebauliche Einfügung der Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung, das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und -kubaturen, die Anordnung und Gestaltung der Baukörper, die Freiraumgestaltung sowie die Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Aufgrund der herausragenden städtebaulichen Bedeutung aufgrund von Lage und Umfang des Vorhabens sollen die gestalterischen und städtebaulichen Qualitäten des Vorhabens im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB verbindlich gesichert und mögliche Auswirkungen auf das unmittelbare städtebauliche Umfeld angemessen gesteuert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, neben der Absicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des Vorhabenträgers dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Grundzüge und gestalteri-

schen Qualität des Vorhabens. Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Hierzu ist vor dem Satzungsbeschluss ein entsprechender Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Tragfähigkeit zur Umsetzung des Vorhabens muss zudem durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dadurch können die konkrete bauliche Ausgestaltung und die für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen eng mit den planungsrechtlichen Festsetzungen verknüpft und auf das konkret beabsichtigte Bauprojekt ausgerichtet werden.

Das Plangebiet ist rund 6.900 m² groß, befindet sich im innerstädtischen Bereich von Varel und dient der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Daher soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung einstufig im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, weil die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine weiteren in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Ausschlussgründe vorliegen. Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Verwaltung gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich und Rahmendaten des Vorhabens werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Lux vom Planungsbüro lux planung stellt die aktuelle Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 279 „Quartier Haferkamp-/Osterstraße“ vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anhang bei.

Beschluss:
Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 279 „Quartier Haferkamp-/Osterstraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Stellungnahme der Stadt Varel zur Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede – BP Nr. 158 „Großbatteriespeicheranlage“ in Conneforde

Die Stadt Varel wurde mit Schreiben vom 29.07.2026 durch die Gemeinde Wiefelstede zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 158 „Großbatteriespeicheranlage“ aufgefordert.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 5 ha, westlich des Umspannwerks Conneforde, die Errichtung einer Großbatteriespeicheranlage. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze, grenzt auf rund 480 Meter an die Stadtgrenze von Varel an.

Hintergrund ist nach Kenntnis der Sachlage durch die Verwaltung, Sachgebiet Planung und Umwelt, dass bei Netzanschlussbegehren durch Betreiber von Großbatteriespeichern nicht mehr wie in der Vergangenheit das ‚Windhundprinzip' gilt. Vielmehr nehmen die Betreiber von Umspannwerken Ausschreibungen im Rahmen der festgestellten Ein-/Ausspeisekapazitäten vor. Bei diesen Ausschreibungen fließt nicht unerheblich die Realisierungsreife und der kommunale Wille bzw. die Unterstützung für die Planung ein. Nehmen der rein planungs- und baurechtlichen Notwendigkeit für eine Bauleitplanung dürfte dies folglich ein maßgeblicher Grund der Durchführung dieser Bauleitplanung sein.

Verwaltungsseitig wird durch die unmittelbare Grenzlage der vorliegenden Planung eine Betroffenheit bei der Stadt Varel bzw. ihren Bürgerinnen gesehen.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen schlägt die Verwaltung vor, eine Stellungnahe mit folgendem Wortlaut abzugeben:

„Die Stadt Varel sieht durch die vorliegende Bauleitplanung ihre Belange betroffen, bedingt durch die Lage unmittelbar an der Stadtgrenze. Dies trifft in besonderem Maße auf die Aspekte ‚Schutz des Landschaftsbildes' und ‚Immissionsschutz' zu, wie auch nachgelagert Sicherheitsaspekte bei Havarie eines Großbatteriespeichers, beispielsweise im Brandfall. Die beiden letztgenannten Aspekte zu Immissionen und Sicherheit müssen demnach in der Bauleitplanung zum Schutze der auf dem Stadtgebiet Varels im Einwirkungsbereich vorliegenden Nutzungen besondere Berücksichtigung zur Wahrung dieser Belange finden.

Hinsichtlich des Schutzes des Landschaftsbildes begrüßt die Stadt Varel die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Anpflanzgebot entlang der Vareler Stadtgrenze.

Die dazugehörige textliche Festsetzung reicht nach Ansicht der Stadt Varel allerdings nicht aus, um die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Ziele, die durch das Anpflanzgebot erreicht werden sollen (städtebauliche geordnete und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes; Gewährleistung einer strukturreichen Eingrünung um damit die visuelle Wirkung der technischen Infrastruktur zu reduzieren) sicherzustellen. Es wird daher gefordert, die textliche Festsetzung konkreter zu fassen und eine über ihren bisherigen Umfang hinausgehende Festsetzung zu treffen, wie unten beschrieben.

Die textliche Festsetzung lautet bislang wie folgt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Sträucher: Faulbaum (Rhamnus frangula), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salixcinerea)
Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Die Stadt Varel fordert daher einerseits, die textliche Festsetzung dahingehend zu ergänzen, dass entweder mindestens alle 10 Meter ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, bei der vorliegenden dreireihigen Strauchhecke oder alternativ eine fünfreihige Eingrünung mit Sträuchern vorzunehmen ist. Für letztere wäre ein breiterer Pflanzstreifen von mindestens fünf Metern festzusetzen. Andernfalls kann ein ausreichender Sichtschutz nicht gewährleistet werden.
Zum anderen ist festzusetzen, dass die Anpflanzung dauerhaft so zu pflegen und zu entwickeln ist, dass deren Wuchshöhe mindestens der Höhe der baulichen Anlagen zuzüglich 50 cm entspricht. Die Anpflanzung muss unmittelbar nach Baufertigstellung in der folgenden Pflanzperiode (Winterhalbjahr) erfolgen. Ein Monitoring zur Sicherstellung der kurzfristigen Zielerreichung und dauerhaften Umsetzung ist mit der Bauleitplanung verbindlich festzuschreiben."

Die Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede wird in der Ausschusssitzung von der Verwaltung vorgestellt.
Herr Heimann von der Verwaltung berichtet zur Stellungnahme der Stadt Varel zur Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede. Er erklärt, dass es sich um eine ca. 5 ha große Großbatteriespeicheranlage in Conneforde handelt. Die Verwaltung plant, eine Stellungnahme abzugeben.
Eine Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.
Der Ausschuss folgt dem Vorschlag der Verwaltung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, den in der Sach- und Rechtslage zitierten Text als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Wiefelstede zum Bebauungsplan Nr. 158 „Großbatteriespeicheranlage" abzugeben.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

7.1 Grasschnitt in der Waldstraße

Ausschussmitglied Mattern-Karth berichtet, dass sie von Bürgerinnen / Bürgern angesprochen worden ist, dass in der Waldstraße in Höhe des aufgestellten Wahlplakats Grasschnitt unerlaubterweise abgeladen worden ist und sie bittet, diese Information an den zuständigen Fachbereich innerhalb der Verwaltung weiterzuleiten.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.1.1 352-2026 Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes (Garage und Lager) auf dem Grundstück Elisabethstraße 15, Flurstück 43 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung wird den Antrag genehmigen.

8.1.2 479-2026 Antrag auf Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Vierfamilienhaus in Langendamm, Zum Jadebusen 23, Flurstück 263/44 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung wird den Antrag genehmigen.

8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.2.1 523-2026 Neubau eines Betriebsgebäudes - Schaltanlage (UW-Varel), Oldenburger Straße 69A, Gemarkung Varel-Land, Flur 81/20

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.2.2 570-2026 Antrag auf Sanierung und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Bramloge, Am Brink 10, Flurstück 107 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Herr Heimann von der Verwaltung stellt den Antrag auf Sanierung und Anbau an ein Wohnhaus in Obenstrohe vor. Er weist darauf hin, dass die Terrassenüberdachung nicht Inhalt der aktuellen Beurteilung ist. Es müssen hierzu noch Gespräche mit dem Antragsteller geführt werden.
Stellv. Ausschussmitglied Funke fragt nach, was im Detail noch nicht genehmigt werden soll.
Herr Heimann erklärt, dass die geplante Erweiterung der Terrasse in der Form voraussichtlich nicht genehmigungsfähig ist.
Herr Funke erklärt, dass er dagegen ist, dass etwas verwehrt wird, nur weil es sein könnte. Er spricht sich für eine uneingeschränkte Genehmigung des Antrags aus. Er bemerkt, dass es im Stadtgebiet viele überdachte Terrassen gibt.
Ausschussvorsitzender Biebricher schlägt vor, den Antrag in den Fraktionen zu beraten.
Ausschussmitglied Cassens bemerkt, dass ein Antrag über eine eventuelle zukünftige Umwandlung der Terrasse in Wohnraum ohnehin wieder auf der Tagesordnung des Ausschusses zur Genehmigung stehen würde.
Herr Meyer von der Verwaltung ergänzt, dass es für eine Genehmigung gem. § 35 BauGB entscheidend ist, wieviel Wohnfläche durch den Anbau hinzukommt. Da der Antrag erst kürzlich eingereicht worden muss nun die Bauaufsicht im Detail den Antrag nach den gängigen Kriterien überprüfen.
Der Ausschuss einigt sich abschließend darauf, dass wenn der Antrag im gesetzlichen Rahmen liegt, er mit der Terrasse als genehmigt wird, ansonsten kommt der Antrag im nächsten Ausschuss nochmal auf die Tagesordnung.

8.2.3 226-2026 Umbau eines Einfamilienwohnhauses / Wohnraumerweiterung mit Wintergarten und Carport, Am Hafen 60, Gemarkung Varel-Stadt, Flur 8, Flurstück 111/3

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher (Vorsitzende/r)	gez. Thorsten Pilger (Protokollführer/in)