Die Stadt Varel hat 2012 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 200 im Bereich der Straßen Zum Jadebusen und Glockenheide beschlossen.

Dieser Bebauungsplan soll neben der Ausweisung eines Wohngebiets auch die planerische Vorsorge für eine mögliche Verlegung des Bahnüberganges Zum Jadebusen beinhalten, so dass eine entsprechende Trasse (in Anlehnung an Variante 6 der Machbarkeitsstudie zur Schließung von Bahnübergängen) dort vorgesehen werden soll.

Zur Sicherung dieser Planungsmöglichkeiten der Stadt Varel bzw. des Landkreises Friesland und der DB AG wurde im Jahr 2012 der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Mit der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB regelt die Stadt Varel, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (alle Bauvorhaben) nicht durchgeführt werden dürfen. Zudem dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen (auch Veränderungen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind) nicht durchgeführt werden. Die Möglichkeit des § 14 BauGB, auch die Beseitigung von Vorhaben zu verhindern, ist für die Planungsabsichten der Stadt Varel nicht erforderlich; insofern wurde dieser Aspekt nicht in die Satzung aufgenommen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre braucht dabei nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 zu umfassen, da lediglich in einem Teilbereich des Bebauungsplanes die Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht „Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen“ notwendig ist.

Die Veränderungssperre gilt dabei gemäß § 17 BauGB für zwei Jahre. Die bestehende Veränderungssperre endet am 10.02.2014. Das BauGB gibt jedoch die Möglichkeit die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, sowie unter besonderen Umständen um ein weiteres Jahr.

Die Stadt kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB auch ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen und besondere Umstände dies rechtfertigen.

Eine Entscheidung über die Umgestaltung des Bahnüberganges Zum Jadebusen wurde bis heute noch nicht getroffen. Trotzdem ist es notwendig die Planungsmöglichkeiten aus den o.g. Gründen weiterhin zu sichern.

Der Satzungsentwurf zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre mitsamt dem vorgeschlagenen Geltungsbereich ist in der Anlage beigefügt.