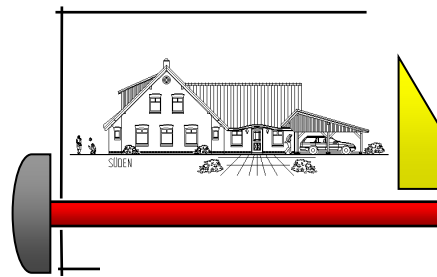


PLANUNG

BAULEITUNG

ABRECHNUNG



Stadt Varel  
Rathaus II., Langendamm  
- Fachbereich Planung und Bau -  
Zum Jadebusen 20  
26316 Varel

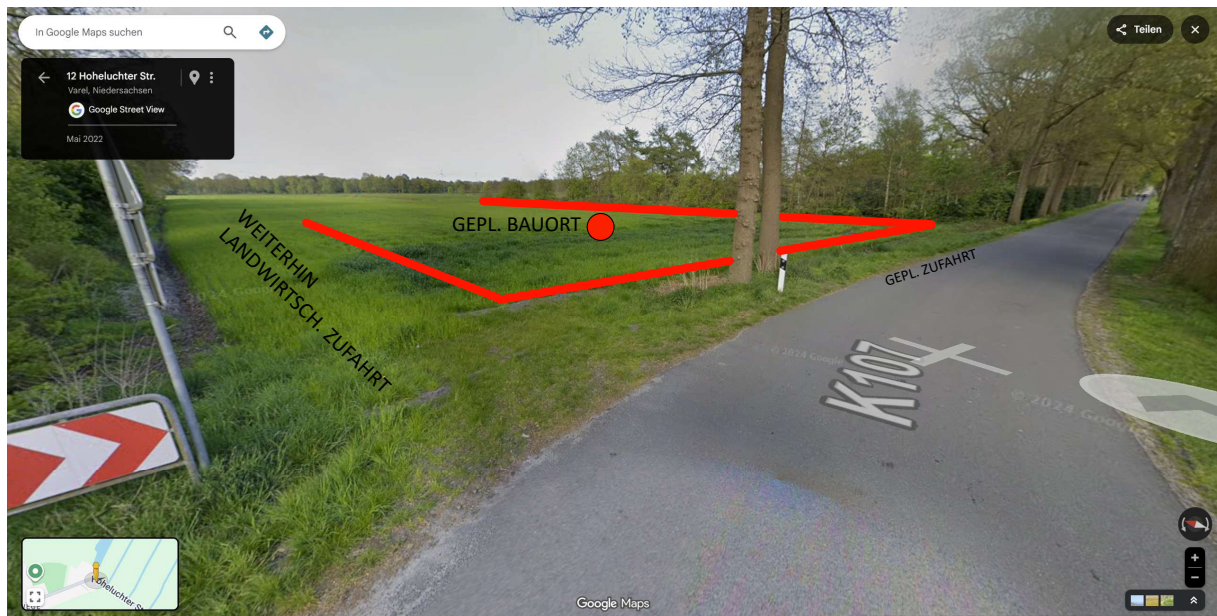
Datum : 07.04.2026

Unser Zeichen : bü.

Ihr Zeichen :

**BV :**        **Neubau eines Einfamilienhauses  
mit Remise (2 PKW-Stpl.) u. Abstellraum,  
unter Anwendung des "Wohnungsbau-Turbos" § 246e BauGB,  
in 26316 Varel - Neuenwege, Hoheluchter Straße,  
Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land,  
Flur 42, Flurstück 686/14**

**Bauherren:**



Ansicht Süd-West auf die vorh. Ackerfläche mit vorh. landwirtschaftlicher Zufahrt, abweigend von der Hoheluchter Straße.



Ansicht Süd-Ost auf die vorh. Ackerfläche mit vorh. straßenseitigen Baumbestand.

Beschreibung des geplanten Bauvorhabens:

bewirtschaftet zusammen mit seinem  
den landwirtschaftlichen Betrieb Oldenburger Straße  
140, in 26316 Varel – Neuenwege. Es wird eine weitere im Eigentum befindliche  
landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Oldenburger Straße 106 und eine weitere  
gepachtete, landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Oldenburger Straße 125 in  
26316 Varel – Neuenwege bewirtschaftet. Insgesamt werden ca. 480 ha  
landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der aktuelle Viehbestand beläuft sich auf ca. 930  
Stck. Rindvieh.

Auf dem o.g. Betriebsgrundstück, Oldenburger Straße 140, befinden sich neben den  
landwirtschaftlichen Stall- u. Betriebsgebäuden 3 Wohnhäuser. Das im anliegenden  
Lageplan gekennzeichnete Betriebsleiterwohnhaus wird von  
Oltmanns als und als ehemalige Betriebsleiter  
bewohnt.

Das vorhandene Altenteilerwohnhaus wurde bis zu Ihrem Tod von  
als Mutter von bewohnt. Dieses Gebäude wird bereits als  
landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Büro, Aufenthalts u. Sozialräume) genutzt.  
Aufgrund der Betriebsgröße und der vorhandenen Mitarbeiter ist diese Nutzung von  
großer Bedeutung und für einen geregelten Betriebsablauf dringend erforderlich.

Das vorhandene Landarbeiterwohnhaus wird durch  
bewohnt.

wohnt mit seiner Partnerin und zukünftigen Ehefrau, Frau  
zur Zeit in 26316 Varel – Oberstrohe,  
Dieser Wohnort hat sich in der Vergangenheit für einen geordneten Betriebsablauf  
aufgrund der Entfernung und ständiger Bereitschaft auf den landwirtschaftlichen  
Betriebsgrundstücken nicht bewährt.

Daher beabsichtigen die Antragsteller den Neubau eines Einfamilienhauses  
möglichst nah am bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Auf den im Eigentum befindlichen Betriebsgrundstücken Oldenburger Straße 140 und 106 ergibt sich aus Platzgründen und der geplanten betrieblichen Entwicklung keine Möglichkeit für den geplanten Neubau.

Der geplante Neubau soll daher auf der heute im Eigentum von befindlichen Ackerfläche an der Hoheluchter Straße, Flurstück 686/14, in 26316 Varel - Neuenwege erfolgen.

Ein bereits vorgestellter Neubau als landwirtschaftliches Betriebsleiterwohnhaus gemäß § 35 (1) scheidet nach Auskunft der Stadt Varel aus Gründen einer Entfernung von mehr als 150 m zu den im Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstätten aus. Seitens der Stadt Varel wurde daher auf eine eventuell mögliche Genehmigungsfähigkeit unter Anwendung des "Wohnungsbau-Turbos" § 246e BauGB hingewiesen.

Es soll ein Baugrundstück in einer noch zu bestimmenden Größe abgeteilt werden und in das Eigentum der Antragsteller übergehen. Dieses Grundstück liegt zentral zwischen den o.g. landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken in Neuenwege. Zum Betrieb Oldenburger Straße 140 beträgt der Abstand, in Luftlinie gemessen, ca. 1.400 m. Zum Betrieb Oldenburger Straße 106 beträgt der Abstand, in Luftlinie gemessen, ca. 760 m und zum Betrieb Oldenburger Straße 125 beträgt der Abstand, in Luftlinie gemessen, ca. 550 m.

Der geplante Bauort liegt gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich der Stadt Varel, jedoch im räumlichen Zusammenhang (Abstand < 100 m) mit Innenbereichsflächen (hier Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Ortsteil Neuenwege, Bereich Oldenburger Straße) und einem Bebauungsplan (hier B-Plan Nr. 81, für das Gebiet der ehemaligen Schule in Neuenwege).

Wir bitten um Prüfung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des geplanten Einfamilienhauses mit Remise am o.g. Standort unter Anwendung des "Wohnungsbau-Turbo" § 246e BauGB. Wir bitten um Berücksichtigung der Zusammenhänge zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der weiteren vorhandenen und direkt angrenzenden Bebauung an der Hoheluchter Straße.

Das geplante Bauvorhaben soll sich der umliegenden, ländlichen Bebauung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe, dem Maß der baulichen Nutzung und der äußeren Erscheinung anpassen. Die Erschließung ist gesichert. Die Abwasserbehandlung soll über eine, wie in der Umgebung übliche, Kleinkläranlage erfolgen. Strom- u. Trinkwasserleitungen liegen am Grundstück an.

aufgestellt am 07.04.2026

R.B.

---

Entwurfsverfasser

---

Bauherren