

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 107/2026

Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Neuenwege, Hoheluchter Straße (nach Nr. 10), Flurstück 686/14 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	12.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	21.05.2026	Vorberatung
Rat	öffentlich	18.06.2026	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Sachbearbeiter/in: gez. Matthias Blanke	Fachbereichsleiter/in: gez. Detlef Meyer
--	---

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

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 Neuenwege.

Es soll sich dabei um ein Wohnhaus handeln, das sich nach der äußeren Erscheinung in die ländliche Bebauung einfügt. Auf dem beigefügten Lageplan kann die geplante Lage sowie Größe (ca. 180 qm) und Geschossigkeit (eingeschossig mit Dachgeschoss) entnommen werden.

Die Begründung des Antrages durch den Bauherrn wurde der Vorlage beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen die Namen geschwärzt wurden.

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).

Grundsätzlich liegen damit 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.

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

Anlagen:

Begründung des Antrages
Lageplan