

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 109/2026

### BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp,,, hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	12.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	21.05.2026	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 <b>nicht</b> zur Verfügung	€

Sachbearbeiter: gez. Thorsten Pilger	Stellv. Fachbereichsleiter/in: gez. David Heimann
---	--

#### Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Sach- und Rechtslage:**

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

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 wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, da sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich befindet und nur rund 11.000 m<sup>2</sup> groß ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zur Verfahrensbeschleunigung und aufgrund der Tatsache, dass mit mehreren Trägern öffentlicher Belange bereits Vorabstimmungen stattgefunden haben, wird 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.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

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

Die Entwurfsunterlagen werden in der Sitzung vorgestellt.

**Anlagen:**

BP Nr. 34, 4. Ä. Planzeichnung Entwurf  
BP Nr. 34, 4. Ä. Begründung Entwurf  
20. Berichtigung des FNPs Entwurf  
BP Nr. 34, 4. Ä. Entwässerungskonzept