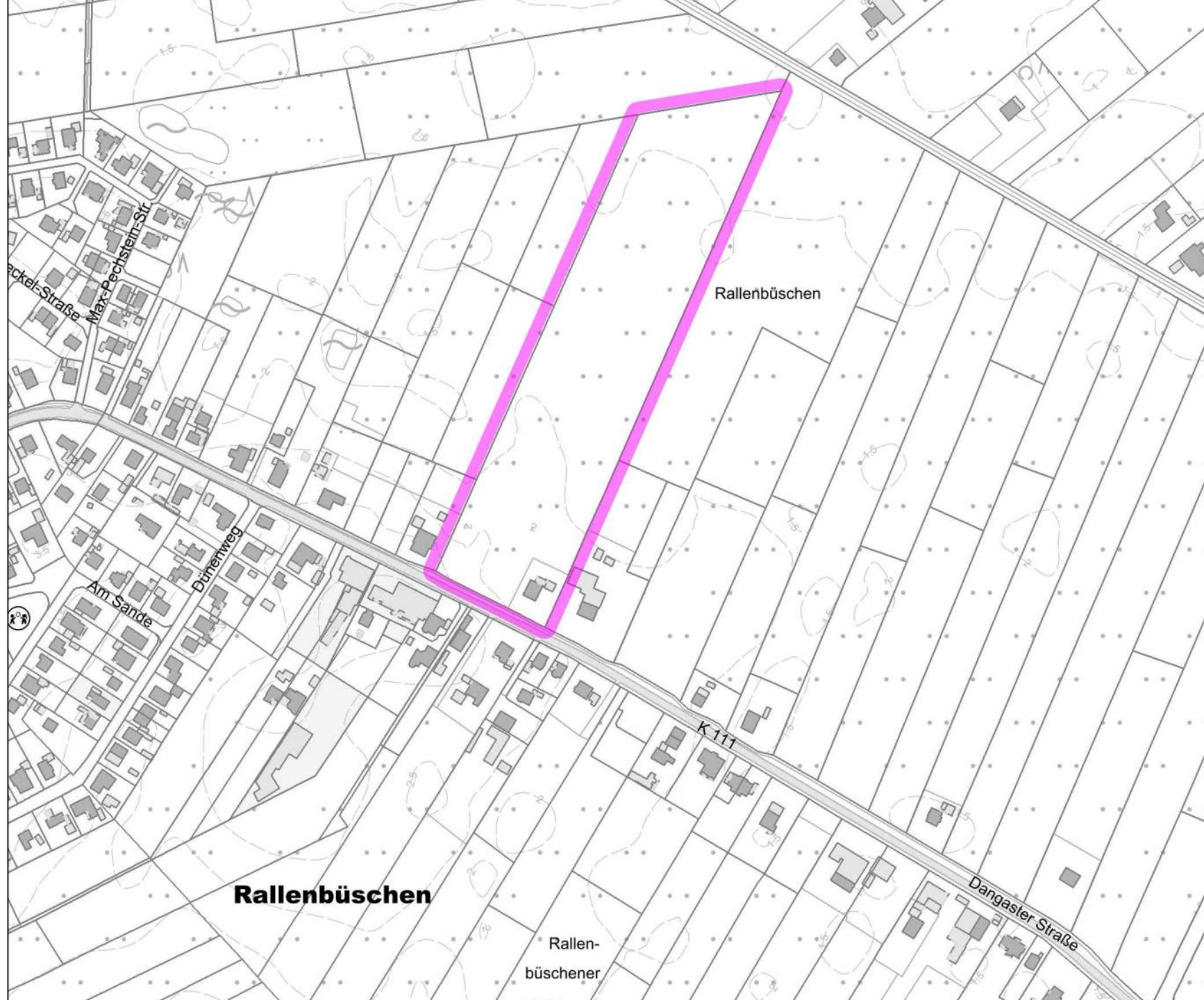


**Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich
nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo
nach § 246 e BauGB in Rallenbüschen,**

**Dangaster Straße 79 (B - zwischen Nr. 79a und 81),
Flurstück 22/2 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land**

Sach- und Rechtslage

- Antrag auf Baugenehmigung nach § 246e i.V.m. § 36a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses an-grenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Rallenbüschen.
- Größe (ca. 176 qm Wohnfläche)
- Höhe (7,3m)
- Geschossigkeit (eingeschossig mit Dachgeschoss)
- im Außenbereich, jedoch in direkter Nähe zum Innenbereich
- Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan
- Nach § 246e BauGB genehmigungsfähig, da im räumlichen Zusammenhang mit besiedelten Flächen nach § 30 oder §34 BauGB (vgl. Lageplan Folie 3)
- Der Fall wird nicht von der Richtlinie zur Anwendung des Bauturbo abgedeckt, weshalb eine Ratsentscheidung notwendig ist. Dies muss gem. § 36a BauGB innerhalb von 3 Monaten erfolgen.
- Stellungnahmen NLStbV und Untere Naturschutzbehörde werden parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien eingeholt.



Pechel-Straße

Max-Pechstein-Str.

Am Sande

Dünenweg

K 111

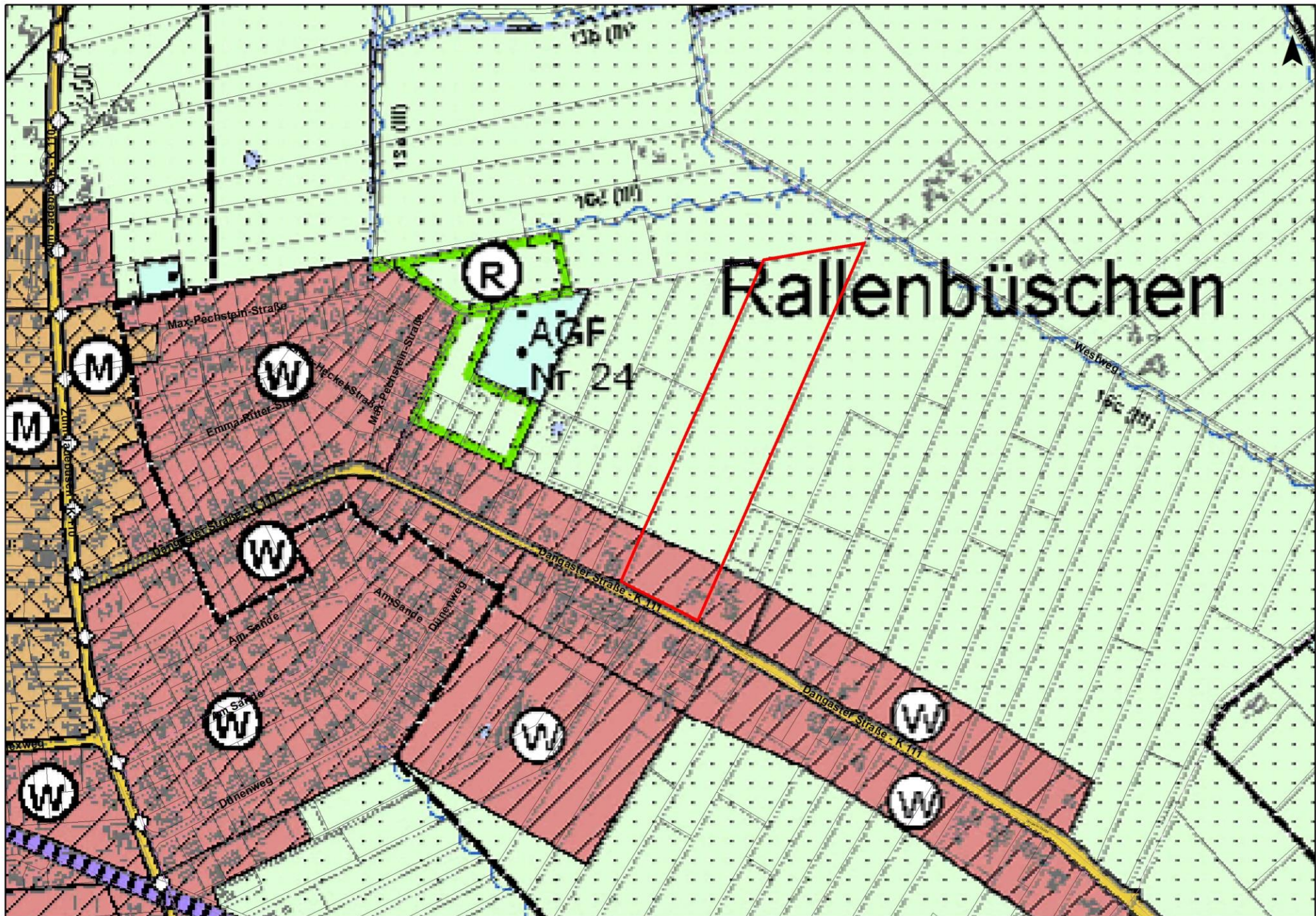
Dangaster Straße

Rallenbüschener

Rallenbüschener

Rallen-
büschener





Rallenbüschen

R

AGF
Nr. 24

M

W

W

W

W

W

W

M

W

Max. Pechstein-Straße

Emma Ritter-Straße

Hecke-Straße

Hörsing-Straße - K III

Am Sande

Am Sande

Düppelweg

Düppelweg

Dangaster Straße - K III

Dangaster Straße - K III

Westweg

134 (III)

162 (III)

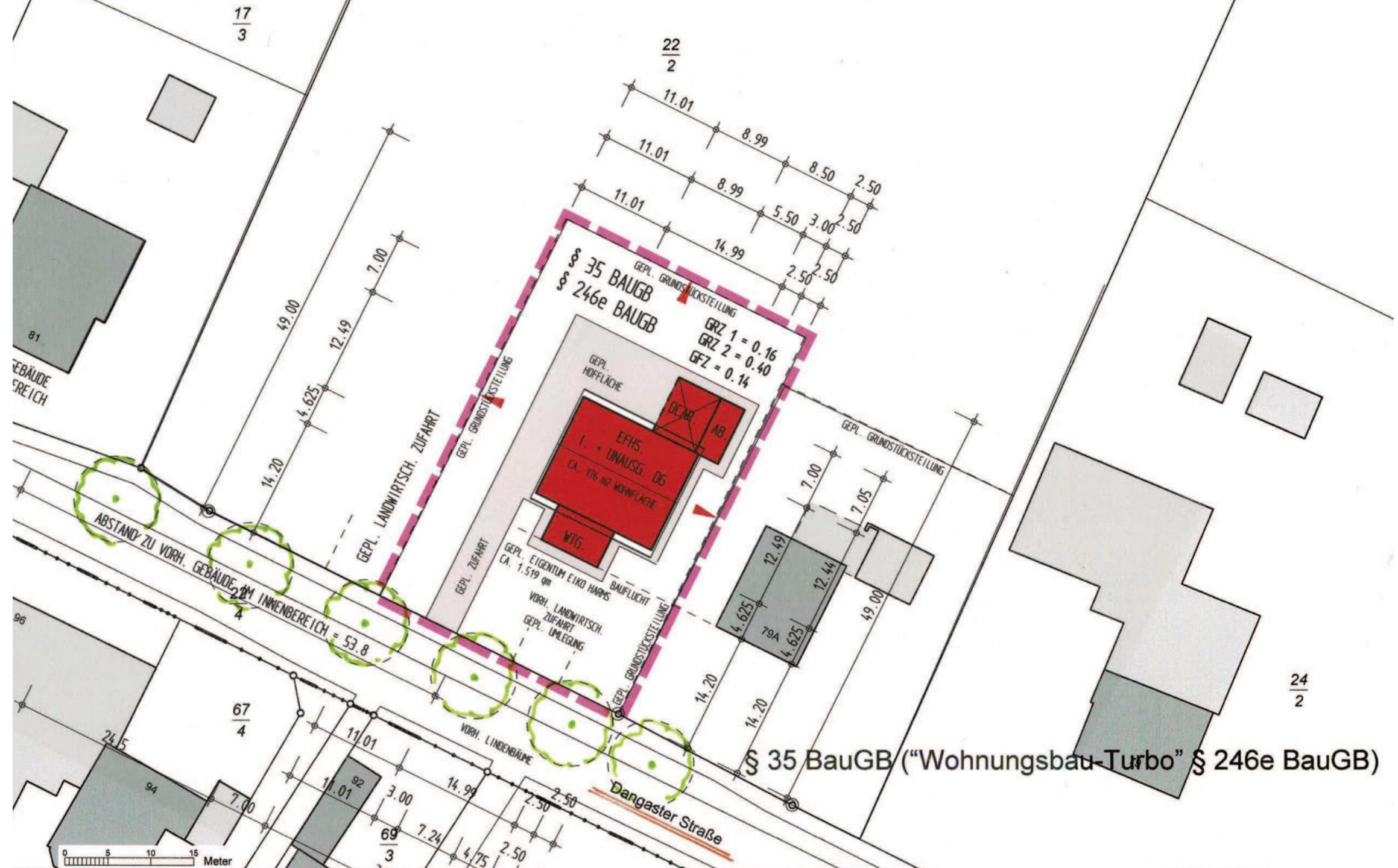
136 (III)

156 (III)

17
3

22
2

24
2



§ 35 BAUGB
 § 246e BAUGB
 GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG
 GRZ 1 = 0.16
 GRZ 2 = 0.40
 GFZ = 0.14

GEPL. HOFFLÄCHE
 EFHS
 I. + UNALUSG. DG
 CA. 176 m² WOHNFLÄCHE
 WTG

GEPL. ZUFABRT
 GEPL. EIGENTUM EIKO HARMS
 CA. 1.519 qm
 VORH. LANDWIRTSCH. ZUFABRT
 GEPL. UMLEGUNG

§ 35 BauGB ("Wohnungsbau-Turbo" § 246e BauGB)

Dangaster Straße

ABSTAND ZU VORH. GEBÄUDE 211 INNENBEREICH = 53.8

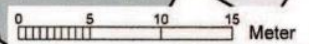
GEPL. LANDWIRTSCH. ZUFABRT

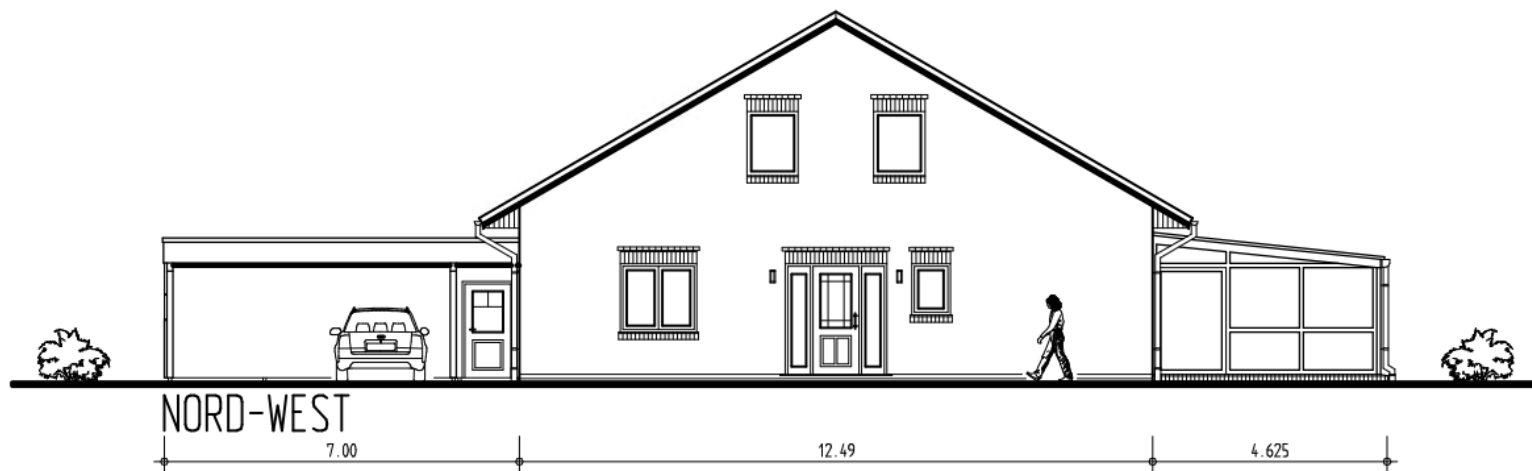
GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG

GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG

GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VORH. LINDENBAUME





NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT WINTERGARTEN,
DOPPELCARPORT (2 PKW-STPL.) U. ABSTELLRAUM
IN 26316 VAREL - RALLENBÜSCHEN,
DANGASTER STRAÙE 79B,
STADT VAREL, GEMARKUNG VAREL-LAND,
FLUR 4, FLURSTÜCK TEIL AUS 22/2

BAUHERR :

03_ANSICHT_NORD-WEST_20260521_V1

PLANUNG

BAULEITUNG

ABRECHNUNG



REINER BÜSING
ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH)
MAX-PECHSTEIN-STR. 27
26316 VAREL

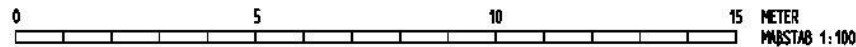
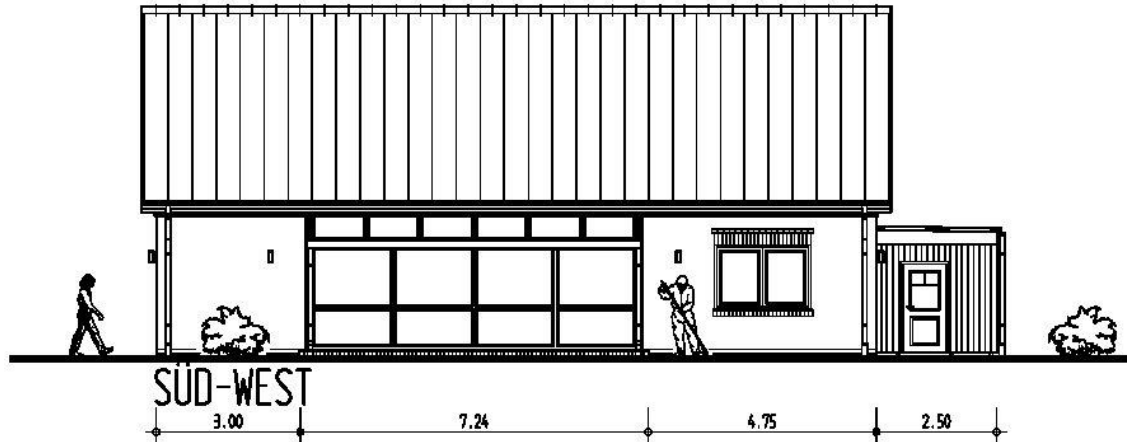
TEL.: 04451/83961

FAX.: 04451/84534

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT WINTERGARTEN,
DOPPELCARPORT (2 PKW-STPL.) U. ABSTELLRAUM,
IN 26316 VAREL - RALLENBÜSCHEN,
DANGASTER STRASSE 79B,
STADT VAREL, GEMARKUNG VAREL-LAND,
FLUR 4, FLURSTÜCK TEIL AUS 22/2

BAUHERR :

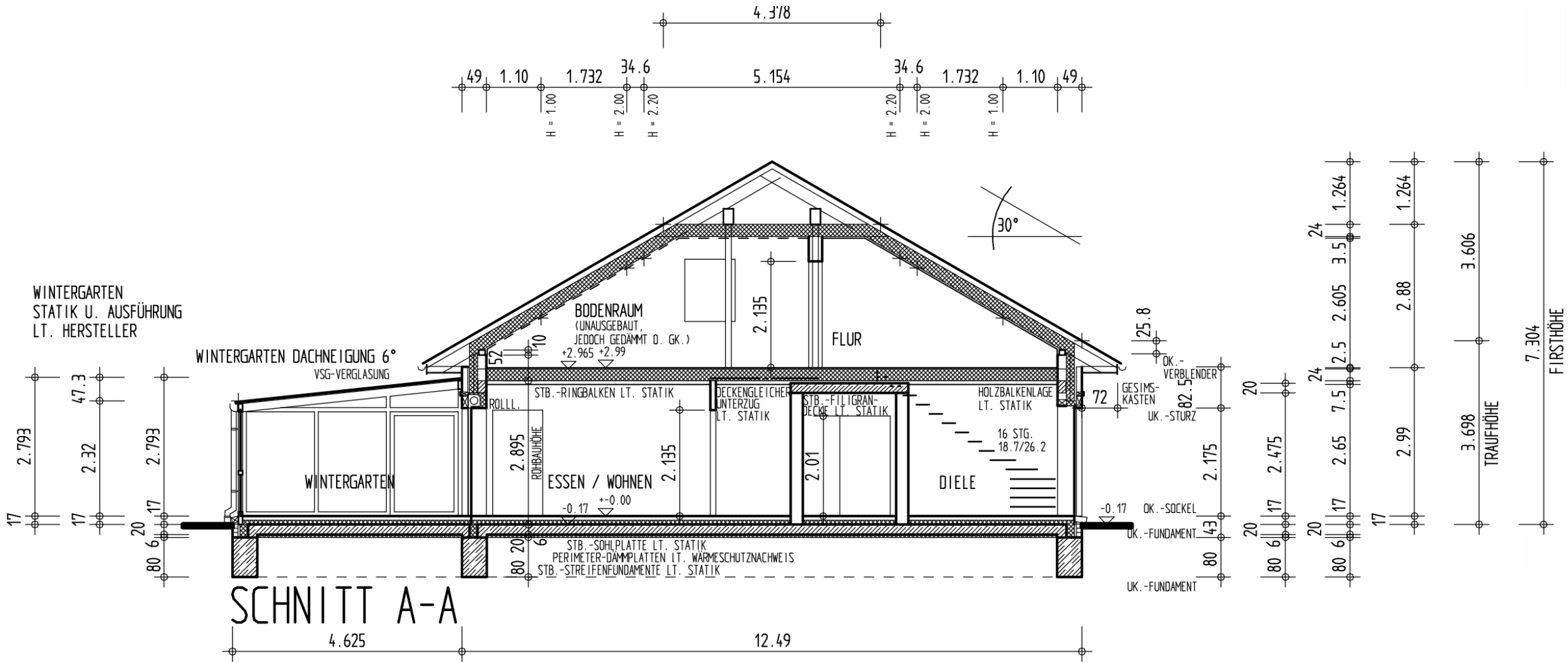
PLANUNG :



GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSGESETZ - URG) :
DIESE ZEICHNUNG IST GEISTIGES EIGENTUM DES ENTWURFSVERFASSERS.
VERWENDUNG UND WEITERGABE AN DRITTE IST OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DES ENTWURFSVERFASSERS UNTERSAGT!

03_ANSICHT_SUED-WEST_20260521_V1

21.05.2026



Beschlussvorschlag

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