

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 223/2026

Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Obenstrohe, Achter de Gast (nach Nr. 32), Flurstück 273 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	01.09.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	10.09.2026	Vorberatung
Rat	öffentlich	17.09.2026	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	☐ Mittel stehen zur Verfügung ☐ Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung ☐ 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 Obenstrohe.

Es soll sich dabei um ein Wohnhaus handeln, das sich nach der äußeren Erscheinung in die ländliche Bebauung einfügt. Auf dem beigefügten Lageplan und der Ansicht kann die geplante Lage sowie Größe (ca. 140-155 qm Wohnfläche) und Geschossigkeit (eingeschossig) entnommen werden.

Eine Beschreibung des Vorhabens durch den Bauherrn wurde der Vorlage beigefügt.

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).

Das Vorhaben befindet sich jedoch am Rand des Landschaftsschutzgebietes FRI 118. Dementsprechend ist für das Vorhaben auch eine Zustimmung seitens des Landkreises Friesland erforderlich.

Eine Klärung hinsichtlich der Möglichkeit und Voraussetzungen einer solchen Zustimmung, konnte vor Versand der Einladung aufgrund des engen Zeitrahmens für einen Ratsbeschluss nicht mehr abschließend erfolgen.

Die Klärung erfolgt parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien.

Sofern eine entsprechende Zustimmung erteilt wird, liegen damit grundsätzlich 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.