

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

-Bauvoranfrage-

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

01.09.2026, öffentlicher Teil

Sach- und Rechtslage

Der Antragsteller beantragt den Erlass eines Bauvorbescheides nach § 246 e i.V.m. § 36 a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses (eingeschossig, ca. 140 -155 m² Wohnfläche) an der Straße Achter de Gast, angrenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Obenstrohe.

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).

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.

Das Vorhaben befindet sich jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes FRI 118 in dessen Randbereich. Dementsprechend ist für das Vorhaben auch eine Zustimmung seitens des Landkreises Friesland erforderlich:

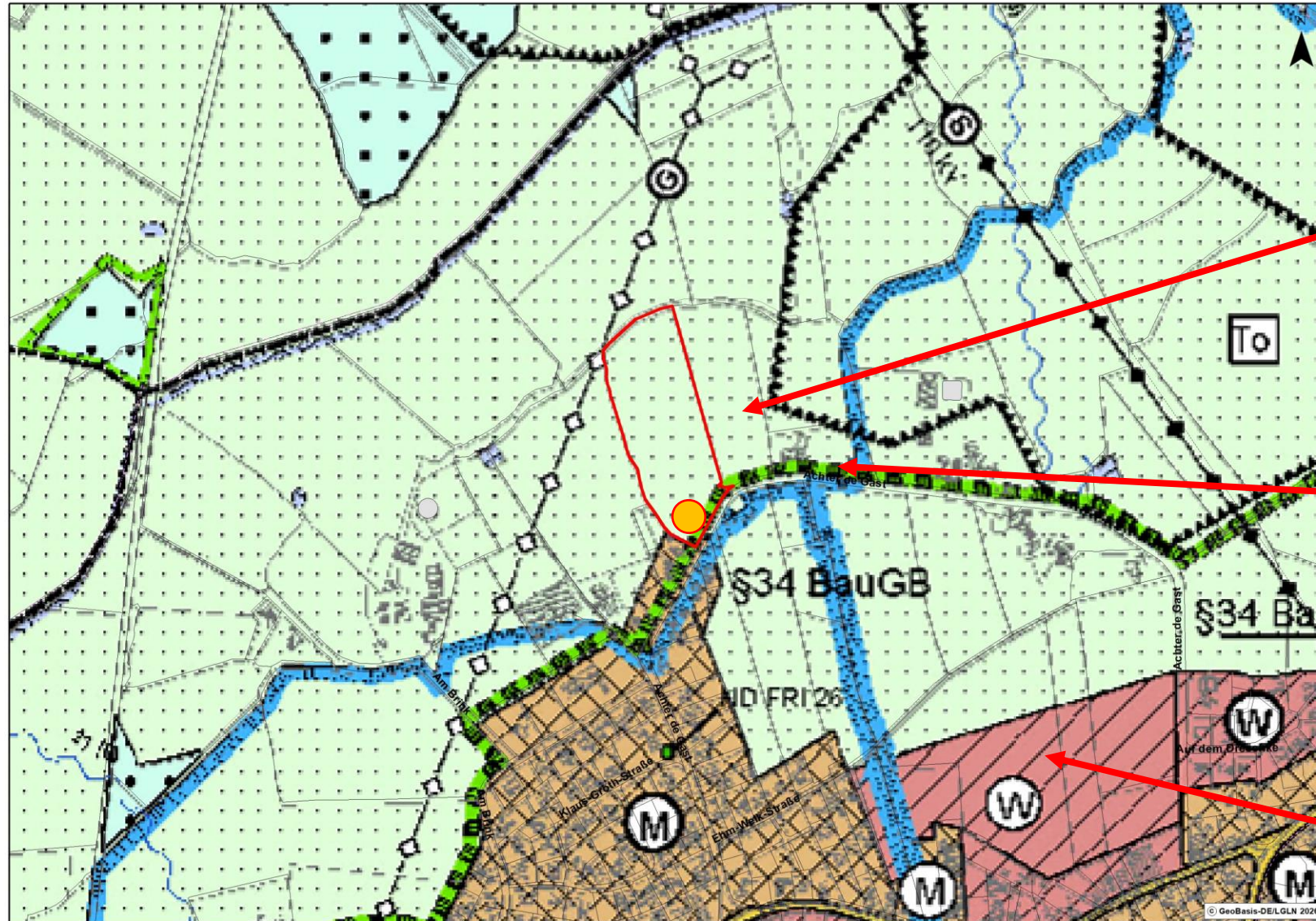
Luftbild

Baugrundstück wird noch aus dem Flurstück herausgelöst



Lage des Bauvorhabens

Flächennutzungsplan



Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten;
hier: LSG FRI 118

● Lage des Bauvorhabens

FNP-Änderung seit 2025:
Flächen für die Landwirtschaft

Hinweis: Darstellung des Flurstücks in der Urfassung des FNP von 2006, ohne Änderungen oder Berichtigungen

Aktuelle Planung



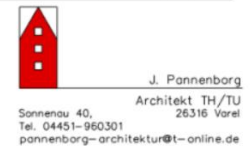
Quelle: Ausschnitt aus dem Lageplan der Bauvoranfrage



Anlage zur Bauvoranfrage

Neubau eines Einfamilienhauses im Außenbereich
auf Grundlage des § 246e BauGB
Ansicht Straße M 1:100 auf A3

Quelle: Ansicht des BV aus der Bauvoranfrage (ohne Maßstab)



Vorschlag der Verwaltung zur Planung: Eingrünung des Baugrundstücks im Nordwesten und Nordosten durch eine (Baum-) Strauchhecke zur Abmilderung der Beeinträchtigung des LSGs – die Streuobstwiese kann, muss aber nicht erfolgen.

Sach- und Rechtslage

Die formale Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist ausstehend. Dies bezieht sich auf Auflagen für die Genehmigung zur Wahrung des Schutzzweckes. Eine grundsätzliche Zulässigkeit unter Auflagen wurde vorab schriftlich in Aussicht gestellt.

Das Bauvorhaben am Rand des Landschaftsschutzgebietes, welches besonders die prägenden linienhaften Gehölzstrukturen als Elemente beinhaltet, kann beispielsweise durch eine rückwärtige Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke optisch abgetrennt werden.

Bei einer entsprechenden Zustimmung des Rates der Stadt Varel erteilt wird, liegen damit grundsätzlich die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB vor.

Beschlussvorschlag

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