

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 257/2026

Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Varel, Waldstraße (hinter Nr. 12) Flurstück 40/23 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt, im Rahmen des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.M. § 36 a BauGB

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	13.10.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	22.10.2026	Vorberatung
Rat	öffentlich	29.10.2026	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: gez. Matthias Blanke	Fachbereichsleiter: gez. Detlef Meyer
---	--

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Varel stimmt der beantragten Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB für das Bauvorhaben zu.

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses im Bereich hinter der Waldstraße 12 auf dem Flurstück 40/23 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt.

Das Flurstück 40/23 liegt größtenteils innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 "Friesland Kaserne Süd" der Stadt Varel, der hier ein Mischgebiet mit einer dreigeschossigen Bauweise festsetzt.

Eine nördliche Teilfläche des Flurstückes 40/23 liegt jedoch mit ca. 403 qm außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 222 Seniorenzentrum Waldviertel schließt südlich mit seinem Geltungsbereich an die heutigen Flurstücksgrenzen an.

Damit entsteht eine Fläche zwischen den beiden Bebauungsplänen, die als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu qualifizieren ist.

Der Antragsteller möchte das geplante Bauvorhaben im nördlichen Bereich seines Grundstückes errichten. Dies führt dazu, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 208 überschritten werden und das Bauvorhaben sogar teilweise den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlässt. Der Grenzabstand zum Nachbarn wird 5 Meter betragen.

Diese baurechtlich ungewöhnliche Situation ist vermutlich aufgrund der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes und der Neuvermessung und den Grundstückskaufverhandlungen mit der BIMA entstanden.

Wäre diese Situation bewusst gewesen, wäre der Bebauungsplan und seine Baugrenzen vermutlich entsprechend angepasst worden.

Mit der geplanten Bebauung ist nun eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei einer gleichzeitigen Betroffenheit des unbeplanten Innenbereiches erforderlich.

Um nun eine baurechtlich nicht zu beanstandende Baugenehmigung erteilen zu können, soll eine Bebauung im Rahmen des § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB erfolgen.

Die Anwendung des § 246 e BauGB kann hier erfolgen, da es sich um ein Wohnbauvorhaben handelt.

Die Richtlinie der Stadt Varel über die Anwendung des Bauturbos erfasst diesen Fall nicht. Für solche Fälle wurde 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.

Anlagen: Lageplan