

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 260/2026

Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten unter Anwendung des Bauturbo gemäß § 246 e BauGB in Büppel, Geestweg 16, Flurstück 59/9 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land

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:

Für das beantragte Bauvorhaben wird der Anwendung des § 246 e BauGB in Verbindung mit § 36 a BauGB zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller planen die Errichtung von zwei 12 x 18,5 m großen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten auf dem o.g. Grundstück. Die Höhe der Gebäude beträgt nach den vorliegenden Unterlagen ca. 9,41 m bzw. 9,54m.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55. Dieser wird derzeit neu gefasst, so dass der Rat der Stadt Varel das Gebiet mit einer Veränderungssperre belegt hat.

Ein Abgleich der vorhandenen Planunterlagen mit dem Bebauungsplanentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 hat ergeben, dass die Planung von den Vorgaben abweicht.

Zum einen wird die abweichende Bauweise, die mit 22 m festgesetzt werden soll, um 4 cm überschritten. Zum anderen setzt der Bebauungsplan fest, dass in einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte nur 2 Wohneinheiten entstehen dürfen. In diesem Fall sind jedoch zwei Einzelhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten geplant.

Die Überschreitung der festgesetzten Bauweise um 4 cm liegt bei unter 1 % und wird äußerlich nicht wahrnehmbar sein. Dieses Maß wäre im Rahmen einer Befreiung als städtebaulich unbedenklich und nicht die Grundzüge der Planung berührend anzusehen.

Auch die Planung von zwei Einzelhäusern mit 4 Wohneinheiten trifft städtebaulich auf keine Bedenken. Es liegt zwar eine Abweichung zum Bebauungsplanentwurf vor, jedoch könnten durch die Planung von zwei Doppelhäusern die gleiche Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden.

Die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten. Hierbei wird jedoch darauf hingewiesen, dass noch nicht alle Unterlagen mit den erforderlichen Maßen vorliegen und insofern eine grafische Ermittlung der Maße aus den vorhandenen Unterlagen erfolgt ist.

In Anbetracht der vorhandenen Veränderungssperre und der Abweichung des Vorhabens vom Bebauungsplanentwurf, könnte diese Planung nur im Rahmen des Bauturbos nach § 246 e BauGB genehmigt werden.

Diese Entscheidung über derartige Fälle hat sich der Rat der Stadt Varel als Einzelfallentscheidungen vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen bereits vorsehen, dass 12 Stellplätze (2 x 6 Stellplätze mit je einer Ausfahrt zur Straße, d.h. 1,5 Stellplätze / WE) geschaffen werden. Ebenso ist eine Eingrünung in Form einer Hecke zur Straße vorgesehen.

Diese Bestandteile der Planung werden jedoch auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich vorgeschrieben.

Die Zustimmung des Bauturbos ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb der Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Anlagen: Lageplan