

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 274/2026

Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung (Brunsdamm/ Haidweg), hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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. Thorsten Pilger	Stellv. Fachbereichsleiter: gez. David Heimann
---	---

Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Die erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller planen eine Neuaufteilung ihrer zwei Grundstücke am Brunsdamm / Haidweg zur rückwärtigen Bebauung, da hier sehr große Gartengrundstücke ohne Baufenster ausgewiesen wurden.

Die Grundstücke werden vom dem Bebauungsplan Nr. 5 überplant. Dieser stammt noch aus den frühen Jahren der Aufstellung von Bebauungsplänen als noch eine andere städtebauliche Struktur die Planungsleitlinien bestimmt hat. Eine Nachverdichtung zum flächensparenden Umgang und dem Vermeiden der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hatten zu dieser Zeit einen anderen Stellenwert. Um eine ergänzende Bebauung realisieren zu können, beantragen die Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans.

Dabei sollen sich Art und das Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan orientieren, der zurzeit eine eingeschossige Bauweise und die GRZ von 0,4 festsetzt. Mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke wurden seitens der Antragsteller Gespräche mit positivem Ergebnis geführt. Eine Unterschriftenliste zum Einverständnis der Planung liegt der Verwaltung vor.

Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereiches kann das Verfahren als Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden

Da der Flächennutzungsplan für den Bereich bereits Wohnbauflächen ausweist, ist keine Be-richtigung erforderlich.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.11.2024 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 21.11. bis 23.12.2025 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 30.07.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 22.08 bis zum 22.09.2026 veröffentlicht. Die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Planung und die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

BP Nr. 5, 1. Ä. Planzeichnung Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 5, 1. Ä. Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 5, 1. Ä. Abwägung der Beteiligungen und Veröffentlichungen gem. § 3 Abs. 1+2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB