

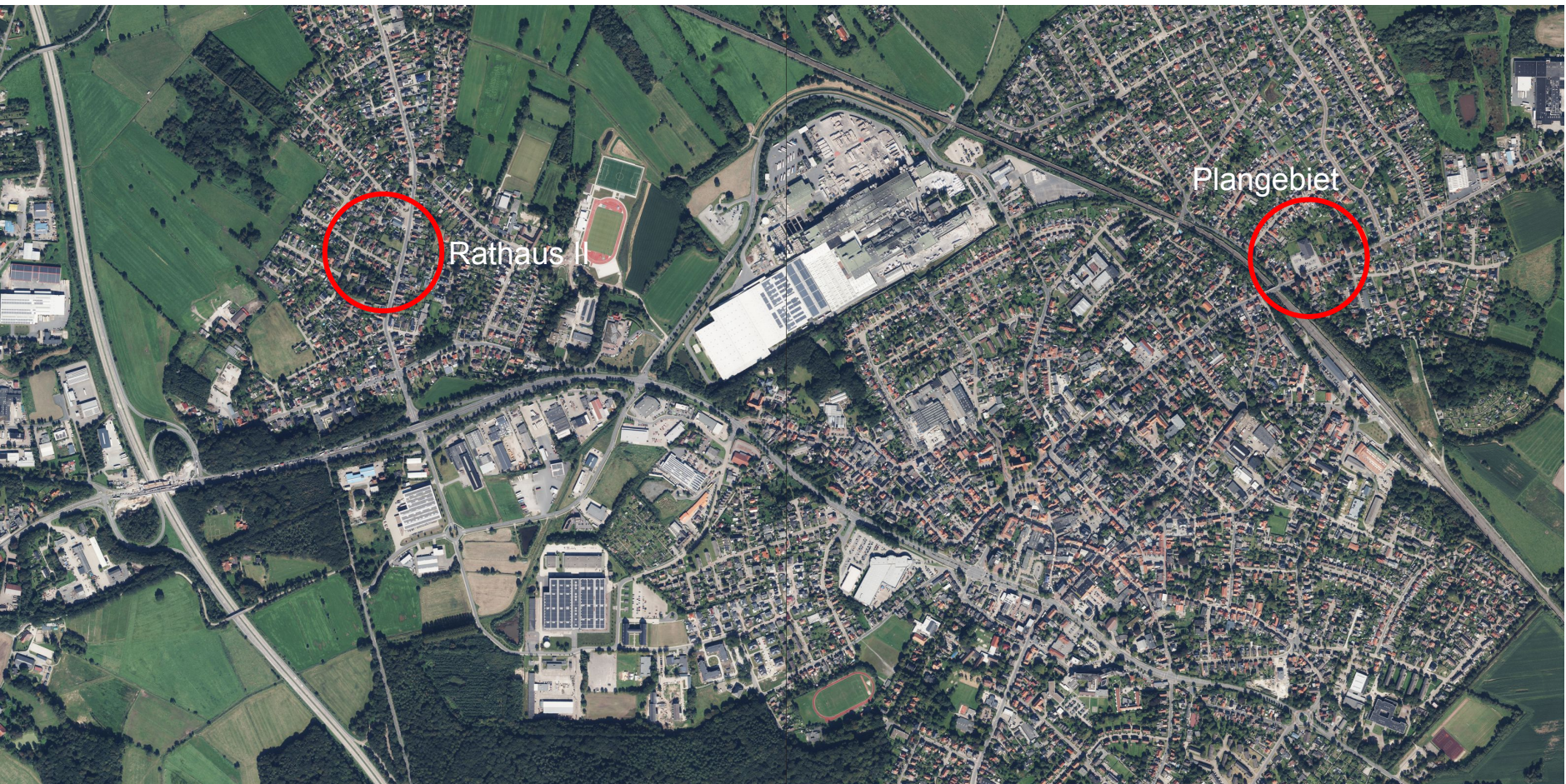
Stadt Varel  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181  
“Plus-Markt - Hafenstraße”, jetzt Netto - Markt  
1. Änderung  
Mit örtlichen Bauvorschriften

Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes

mit der Zweckbestimmung “Großflächiger  
Lebensmitteleinzelhandel”

nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

**Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**





## Planungsanlass

bauliche Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes

Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 878 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.085 m<sup>2</sup>





**Landkreis Friesland, mit Schreiben vom 23.09.2025**

Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:**

Für das Vorhaben wurde eine Beteiligung sowie die Abfrage nach einem Moderationsverfahren gemäß EH-Kooperation Ost-Friesland im Vorfeld durchlaufen. Die Planung wurde interkommunal abgestimmt und ist raumverträglich. Des Weiteren ist das Landes-Raumordnungsprogramm in der Fortschreibung, Ein erster Entwurf wurde 2025 veröffentlicht.

**Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und Waldbehörde:**

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 181 „Netto Markt Hafestraße“, wenn die untenstehenden Inhalts- und Nebenbestimmungen beachtet werden:

1. Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Die Vorprüfung wurde vom Antragsteller vorgelegt. Dem Ergebnis der Vorprüfung wird zugestimmt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.
2. Aufgrund der geplanten Entsiegelungen im Bereich des Parkplatzes ist trotz der Vergrößerung der Gebäudegrundfläche insgesamt betrachtet keine zusätzliche Flächenversiegelung geplant. Es liegt daher kein Eingriff gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor.
3. Textliche Festsetzung 2.7.2: Die Pflanzliste 1 enthält Empfehlungen nicht-heimischer Pflanzenarten. Die Pflanzliste 1 ist wie

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die textliche Festsetzung 2.7.2 wird entsprechend angepasst. Das Pfaffenhütchen wird jedoch nicht aufgenommen, da die

## Frühzeitige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

## Bewertungsvorschlag:

<p>folgt zu verändern: Kanadische Felsenbirne, Liebliche Weigelie, Deutzie und Gewöhnlicher Flieder sind zu entfernen. Anstelle dessen kann die Liste ergänzt werden um: Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder.</p>	<p>Pflanze giftig ist.</p>
<p>4. Textliche Festsetzung 2.7.3: Für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der vorhandenen Stellplatzfläche sind die DIN 18916 und die FLL Empfehlungen zur Baumpflanzungen zu beachten. Die Baumscheiben und der durchwurzelbare unterirdische Raum sind in ausreichender Größe zu wählen, um ein dauerhaftes Bestehen der Bäume zu ermöglichen. Die Bäume sind durch die Aufstellung von ortfesten Barrieren (beispielsweise Stahlbügel) vor dem Anfahren durch Autos etc. zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens von Bäumen sind diese in der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen.</p>	<p>Die Hinweise für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der vorhandenen Stellplatzfläche werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 2.7.3 und die Hinweise werden entsprechend angepasst.</p>
<p>5. Textliche Festsetzung 2.7.4: Die Richtlinie RAS - LP 4 wurde durch die R SBB ersetzt. Der Passus ist anzupassen.</p>	<p>Der Passus wird unter den Hinweisen aufgenommen und entsprechend angepasst.</p>
<p>6. Textliche Festsetzung 2.7.4: Um ein Überfahren der Pflanzfläche im Kronentraufbereich der Blutbuche zu vermeiden, ist die Pflanzfläche am äußeren Rand durch einen niedrigen Steckzaun zu schützen (max. Tiefe 25 cm unter GOK). Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Stauden mit ungefüllten Blüten zu verwenden.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>7. Während der gesamten Bauphase und der Zeit der Baustelleneinrichtung ist für die im Süden der Planfläche befindliche Blutbuche (Naturdenkmal ND FRI 34) ein funktionaler Baumschutz umzusetzen. <u>Hierfür ist ein ortsfester Wurzelschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.</u> Der Wurzelschutzzaun muss auf der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planungsunterlagen aufgenommen.</p>

gepflasterten Fläche im Nahbereich der Blutbuche aufgestellt werden. Die Aufstellung im Beetbereich ist nicht zulässig. Die Lagerung von Material oder Fahrzeugen im Kronentraufbereich der Blutbuche ist nicht zulässig. Das Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen im Anhang ist zu beachten.

Weiterhin ist zu prüfen, ob die südwestliche Zufahrt zum Plangebiet für Baufahrzeuge zu sperren ist, um eine Verletzung des Baumes auszuschließen. Die Nutzung der südöstlichen Zufahrt birgt in diesem Sinne ein geringeres Konfliktpotential. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine Schädigung des Naturdenkmals eine Ordnungswidrigkeit gem. § 43 Niedersächsisches Naturschutzgesetz i.V.m. § 69 BNatSchG darstellt.

8. Nachrichtliche Übernahme 5: Der erste Satz ist wie folgt zu ändern: „Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 21 NNatSchG (ehemals § 27 NNatG) geschütztes Naturdenkmal (Blutbuche, ND FRI 34).“

9. Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sie sind entsprechend der textlichen Festsetzung umzusetzen.

**Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:**

Immissionsschutz/Bodenschutz

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Inhalts- und Nebenbestimmungen:

1. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungs-/ Flächennutzungsplans ist der Punkt „**Altlasten**“ zu ergänzen: „Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens von anthropogenem Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nachrichtliche Übernahme wird entsprechend angepasst.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis zu „Altlasten“ wird in die Planungsunterlagen aufgenommen.

Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

2. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungs-/ Flächennutzungsplans ist der Punkt „**Bodenschutz**“ zu ergänzen: „Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau „Bodenarbeiten).“

**Fachbereich Straßenverkehr:**

**Fachbereich Umwelt - Wasser- und Deichbehörde:**

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauplanung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Denkmalschutz:**

Der nebenstehende Hinweis zum „Bodenschutz“ wird in die Planungsunterlagen aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den nebenstehenden Fachbereichen keine Bedenken vorgetragen werden.

**Frühzeitige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB: Bewertungsvorschlag:**

Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Be- schlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	
---	--

**EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 02.09.2025**

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein bereits teilweise erschlossenes Siedlungsgebiet, in dem auf einer noch vorhandenen Freifläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht wird. Wesentliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsleitungen sind damit nicht zu erwarten.

Die Hinweise betreffen im Wesentlichen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung und können in diesem Rahmen noch ausreichend und rechtzeitig berücksichtigt werden.

Soweit eine Neuherstellung oder Änderungen bzw. Anpassungen der Ver- und Versorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden müssen.

**Frühzeitige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB:**

**Bewertungsvorschlag:**

und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: [https://www.ewe-](https://www.ewe-netz.de/kommunen/services/neubau-gebietserschliessung)

[netz.de/kommunen/services/neubau-gebietserschliessung](https://www.ewe-netz.de/kommunen/services/neubau-gebietserschliessung)

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportaal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigen Anlagen informieren: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/services/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 151-74493158.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 22.09.2025**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de). Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Anschlussleitung Bahlsen / Varel	EWEAG	Energetische oder nicht energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel verläuft eine unterirdische Erdgasleitung am nördlichen Rand des Plangebietes. Daher wurden die Leitungsträger am vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Bedenken wurden bisher nicht vorgetragen. Die EWE betreibt gemäß den Auskünften aus den angeforderten Leitungsplänen keine Gashochdruckleitung im Plangebiet. Die nördliche Fläche des Plangebietes wird, entsprechend der Festsetzung des Ursprungsplanes, als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Bebauung oder Anpflanzungen sind hier nicht vorgesehen. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass eine Leitung in dem Bereich vorhanden ist, kann diese im Rahmen der geplanten Festsetzungen berücksichtigt werden.

**Frühzeitige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB:**

**Bewertungsvorschlag:**

Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauli-

Die Hinweise bezüglich des NIBIS-Kartenservers zu den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen. Diese Hinweise betreffen die konkreten Baumaßnahmen.

Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.

Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden nicht benötigt bzw. sind nicht betroffen.

**Frühzeitige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB:**

**Bewertungsvorschlag:**

che Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Hinweise oder Anregungen nicht vorgetragen werden.

Die Hinweise zur vorliegenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

**OOWV, mit Schreiben vom 30.09.2025**

Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend befinden sich Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

**Entsorgungssicherheit**

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Der Hinweis zu vorhandenen Abwasserleitungen wird zur Kenntnis genommen und ist bei der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die übrigen Hinweise zur wasserwirtschaftlichen Erschließung können ggf. im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung noch ausreichend und rechtzeitig berücksichtigt werden.

Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.

**Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Das Schmutz- sowie das Niederschlagswasser werden im Bereich der Hafenstr a e über einen Mischwasserkanal aufgenommen. Der OOWV plant den sukzessiven Rückbau des Mischsystems in Varel. Eine Terminierung für die Aufnahme der Planungen zur Einführung eines Trennsystems in der Hafenstr a e steht bislang noch aus. Um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden, empfiehlt der OOWV den Bauherren die Anpassung der Grundstücksentwässerung auf ein Trennsystem, sofern noch nicht vorhanden.

**Kanalbestand**

Im Bereich der Hafenstr a e befindet sich ein Mischwasser-Freigef llekanal DN 300. Die Tiefe der Kanalisation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181 liegt bei ca. 1,90 m. Ein Grundstücksanschluss ist bereits vorhanden. Entsprechende Anschlusstiefen sind in der Örtlichkeit zu prüfen.

**Kl rkapazit ten**

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Kl rkapazit ten in der Kläranlage zur Verfügung.

**Gastronomie und Fleischtheke:**

Sowohl für Gastronomiebereiche (u.a. Backshop mit Ausschank von warmen Speisen) als auch für Fleischtheken sind jeweils entsprechende Abscheideranlagen für Fette gem a  DIN EN 1825 in Ver-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und – sofern erforderlich – berücksichtigt.

Derzeit leitet der Vorhabenträger das Oberflächenwasser in einen Kanal in der Von-Thünen-Straße ein. Der Vorhabenträger steht hierzu im engen Austausch mit dem OOWV.

Die Hinweise zum Kanalbestand und zu den Kl rkapazit ten werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Umgang mit Abwasser aus der Gastronomie und von der Fleischtheke werden zur Kenntnis genommen, entsprechende Nutzungen sind jedoch im Plangebiet nicht vor-

## Frühzeitige Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

## Bewertungsvorschlag:

bindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht gelten nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

Niederschlagswasser

- Die Prüfung der Notwendigkeit einer Niederschlagswasserbehandlung gemäß DWA-A 102-2 ist durchzuführen und dem OOWV nachzuweisen. Ein abschließendes Ergebnis samt Begründung und ggf. geplanten Maßnahmen ist zu erstellen und in ein Entwässerungskonzept einzuarbeiten.
- Bei einer Einleitung von Oberflächenwasser muss eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/(s\*ha) berücksichtigt werden. Es sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich der Grundstücksentwässerung einzuplanen.

Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern. Zudem begrüßen wir das

gesehen.

Die nebenstehenden Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Ein Entwurf für ein Entwässerungskonzept wurde für die vorliegende Planung bereits erstellt. Die genauen Maßnahmen werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans spätestens zum Zeitpunkt der Antragsstellung konkret vorliegen.

Das südliche Plangebiet ist im heutigen Zustand vollständig versiegelt. Der Vorhabenträger plant eine Entsiegelung in Teilbereichen, um die Stellplatzfläche mit Bäumen zu begrünen. Weitere Baumpflanzungen erfolgen nördlich der bestehenden Stellplatzanlage. Nicht genutzte Flächen sind bereits im Ursprungsbebauungsplan als Pflanzflächen festgesetzt und sind bepflanzt. Im Norden des Plangebiets wird die bestehende Regenrückhalteanlage erweitert. Diese Maßnahme (Verdunstung) wird sich ebenso wie die Neupflanzung von Bäumen positiv auf das Mikroklima auswirken.

Verbot von Kies- und Schottergärten.

Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Abwasserbeseitigungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich.

Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Ziegs von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an:

**[stimmungen-toeb@oowv.de](mailto:stimmungen-toeb@oowv.de)** zu senden.

Der Hinweis, dass der OOWV jegliche Verantwortung ablehnt, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt, wird zur Kenntnis genommen.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,  
mit Schreiben vom 01.10.2025**

Das Plangebiet grenzt an die Nordseite der Kreisstraße 109 (K109), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit Bezug auf Punkt 2.6 der Begründung wirken Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der K109 auf den Geltungsbereich ein. Ich weise darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der K109 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis, wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine geräuschsensible und schützenswerte Nutzung. Das bestehende Gebäude und die geplante Erweiterung halten zudem einen Abstand von ca. 30 m zur Straße ein. Aus diesem Grund sind Verkehrslärmprobleme aufgrund der angrenzenden Kreisstraße nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Nach Abschluss des Verfahrens erhält die Straßenbaubehörde eine Abschrift des Bebauungsplanes.

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, mit Schreiben vom 18.09.2025**

Die Stadt Varel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des im Plangebiet ansässigen Lebensmittelanbieters „Netto“ zu schaffen. Vorgesehen ist eine Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche von derzeit ca. 878 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.085 m<sup>2</sup>.

Über das Vorhaben wurden wir bereits vom Landkreis Friesland im Rahmen einer Anfrage zur Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland informiert. In diesem Zusammenhang fand am 10.09.2025 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Varel, dem Landkreis Friesland, dem Büro Stadt + Handel sowie der Oldenburgischen IHK statt. Dabei wurde vereinbart, dass das Büro Stadt + Handel die vorliegende Auswirkungsanalyse überarbeitet - mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgungsfunktion des Vorhabens im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) nachvollziehbar herzuleiten. Da die bisher vorliegenden Planunterlagen die überarbeitete Analyse noch nicht enthalten, bestehen unsererseits derzeit weiterhin Bedenken gegen das Vorhaben. Wir gehen jedoch davon aus, dass die überarbeitete Auswirkungsanalyse im Rahmen des nächsten Beteiligungsschritts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt wird. Sofern der Nachweis der wohnortnahen Versorgung darin nachvollziehbar erbracht wird, sehen wir aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken mehr gegen das Vorhaben. Wir werden uns hierzu im nächsten Beteiligungsschritt erneut äußern.

Die überarbeitete Auswirkungsanalyse wird im Rahmen des nächsten Beteiligungsschritts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 29.09.2025**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen)

der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die nebenstehenden Hinweise betreffen die tatsächliche Ausbau- und Erschließungsplanung.

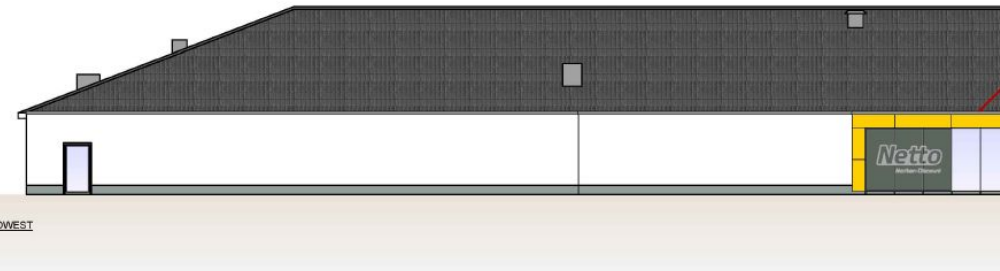
Private Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Einwender, mit Schreiben vom 06.10.2025**

Mein Name ist ..... und ich habe als Eigentümer und Bewohner der Immobilie von Thünenstrasse ..... ein großes Interesse an der Umsetzung der Regenwasserentwässerung bzgl. Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Hafenstrasse. Wie wird sichergestellt, dass zukünftig bei vorausgesagten, vermehrt auftretenden Starkregen eine Entwässerung ohne Beeinträchtigung/Schädigung (Überschwemmung, unverhältnismäßig hoher oberflächennaher Wasserstand) meines angrenzenden Grundstücks zu befürchten ist?  
Vielen Dank für eine Rückmeldung im Voraus!

Im Zuge der Planung wird die Entwässerung des Grundstücks vollständig neu berechnet. Dabei wird geprüft, ob die bestehenden Rückhaltebecken ausreichend dimensioniert sind. Sollte sich herausstellen, dass die vorhandenen Becken nicht genügen, werden diese entsprechend vergrößert. Zusätzlich wird ein Überflutungsnachweis gemäß DIN EN 752 erstellt, der einen Schutzbedarf für ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 30 Jahren berücksichtigt. Dies dient dazu, mögliche Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke durch Oberflächenwasser zu vermeiden. Die Regenrückhaltung erfolgt nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 117, welches die Bemessung und Gestaltung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser regelt. Ziel ist es, eine schadlose Ableitung sicherzustellen und die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf umliegende Grundstücke zu minimieren.



## Vorhaben:

Im Plangebiet soll ein bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt baulich erweitert und die Verkaufsfläche von derzeit 878 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.085 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Die bestehenden Stellplatzflächen bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich im nördlichen Bereich der Stellplatzanlagen werden vier Stellplätze auf E-Mobilität angepasst.

Das Bestandsgebäude bleibt ebenfalls weitestgehend erhalten. Hier wird lediglich die nach Südosten ausgerichtete Giebelseite im Bereich des Dachgeschosses modernisiert und mit einer Holzfassade aus Lärche (Naturton) versehen. Die Fassade verbleibt im rotbraunen Verblendmauerwerk.

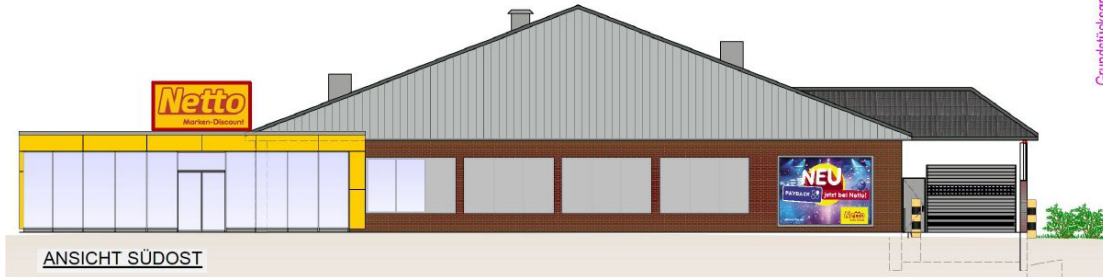
Das Dach des Bestandsgebäudes wird zusätzlich mit einer PV - Anlage versehen.

Der geplante Erweiterungsbau wird insgesamt als Flachdach mit einer weißen Putzfassade (verkehrsweiß) errichtet. Der Eingangsbereich wird größtenteils verglast und mit einer HPL - Fassade in gelb eingerahmt. Auf dem Flachdach des Anbaus wird zudem eine Werbetafel (3,90 m x 1,90 m) platziert.

*Die Regelungen zur Fassadengestaltung sind noch nicht abschließend entschieden und werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## Bauherr und Planung:

Ratisbona Projektentwicklung KG  
Kumpfmühler Str. 5  
93047 Regensburg



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST

Grundstücksgrenze

## Vorhaben:

Im Plangebiet soll ein bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt baulich erweitert und die Verkaufsfläche von derzeit 878 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.085 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Die bestehenden Stellplatzflächen bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich im nördlichen Bereich der Stellplatzanlagen werden vier Stellplätze auf E-Mobilität angepasst.

Das Bestandsgebäude bleibt ebenfalls weitestgehend erhalten. Hier wird lediglich die nach Südosten ausgerichtete Giebelseite im Bereich des Dachgeschosses modernisiert und mit einer Aluminiumfassade (silbergrau) versehen. Die Fassade des übrigen Gebäudes verbleibt im rotbraunen Verblendmauerwerk.

Das Dach des Bestandsgebäudes wird zusätzlich mit einer PV - Anlage versehen.

Der geplante Erweiterungsbau wird insgesamt als Flachdach mit einer Holzfassade aus Lärche (grau lasiert) errichtet. Der Eingangsbereich wird größtenteils verglast und mit einer HPL - Fassade in gelb eingerahmt. Auf dem Flachdach des Anbaus wird zudem eine Werbetafel (3,90 m x 1,90 m) platziert.

## Bauherr und Planung:

Ratisbona Projektentwicklung KG  
Kumpfmühler Str. 5  
93047 Regensburg

**1 Vorhaben**  
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 243/3 und 248/2, Flur 7, Gemarkung Varel, Stadt.  
Der Bereich wird als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Hier ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger die bauliche Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, entsprechend dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2), vorgesehen.  
Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen richtet sich darüber hinaus nach den folgenden textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 gemäß § 12 BauGB.

**2 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**  
**2.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO)**  
Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, einschließlich Fachshops (z.B. Bäcker mit Café), mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungsmittel- und Genussmittel und mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt bis zu 1.085 m<sup>2</sup> zulässig.  
Der zulässige Verkaufsflächenanteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes Nahrungsmittel- und Genussmittel beträgt mindestens 80 % (867 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche. Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des Drogeriewarenassortiments beträgt 10 % (109 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche.  
Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des sonstigen Sortiments (überwiegend Aktionsware) beträgt 10 % (109 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche.  
Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind weiterhin sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie zum Beispiel: Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig.

**2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**2.3 Geschossflächenzahl**  
Im Plangebiet ist bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, in anderen Geschossen mitzurechnen, auch wenn es sich nicht um Vollgeschosse handelt (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

**2.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen**  
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Hafestraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, gemessen in der Fahrbahnhälfte.  
Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 12,0 m festgesetzt.

**2.5 Abweichende Bauweise (a)**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 60 m zulässig.

**2.6 Werbeanlage**  
Im Plangebiet ist die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Hafestraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, gemessen in der Fahrbahnhälfte.

**2.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**  
**2.7.1 Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**  
Die Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung.  
Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

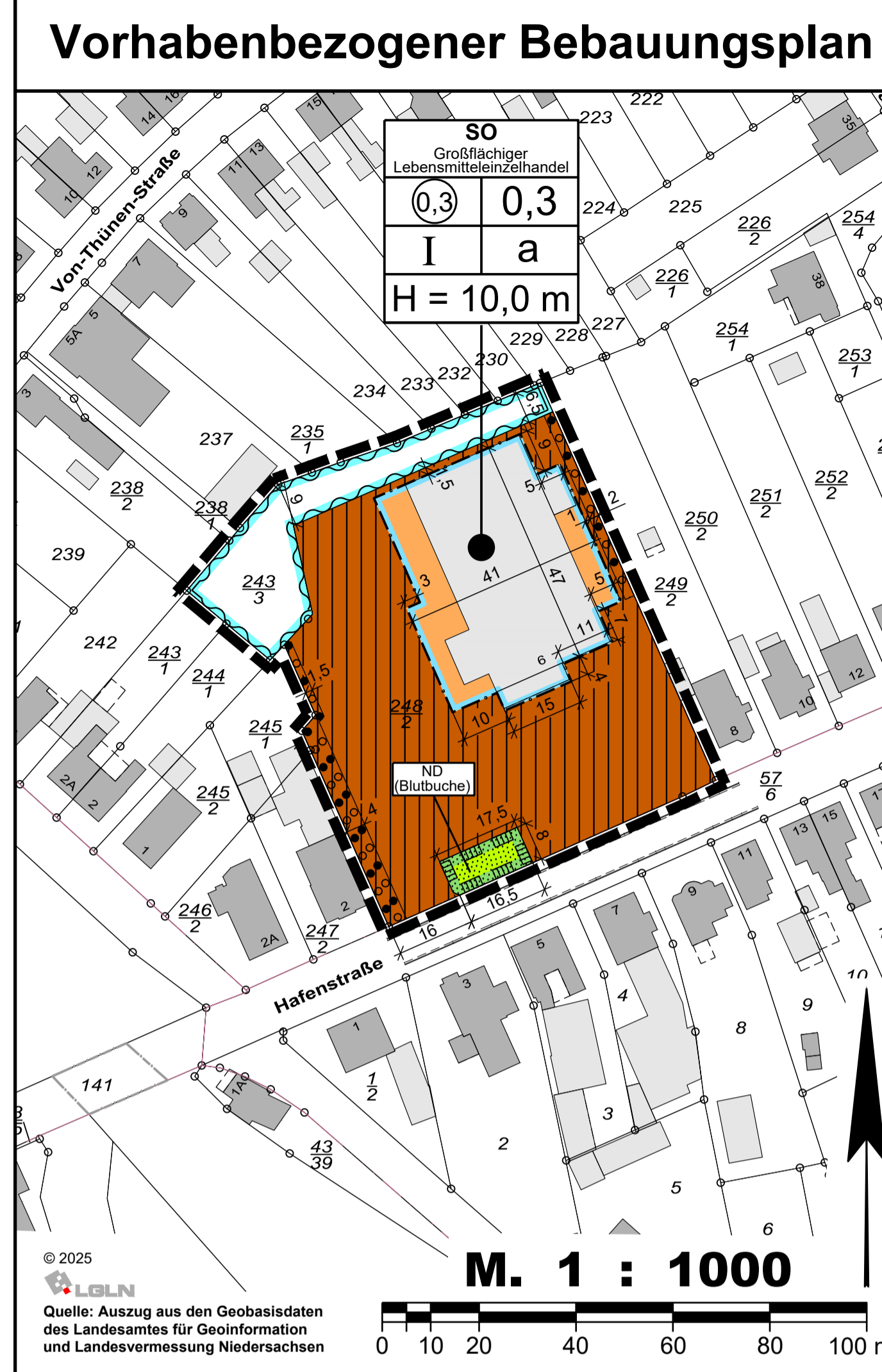
**2.7.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und durch standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anpflanzungen, je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen. Abgängige Sträucher sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
Die vorhandenen Kleinsträucher / Bodendecker sind zu entfernen und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 nachzupflanzen.  
Die Sträucher sind mindestens als 1 x verpflanzt in einer Größe von 60-100 cm zu setzen.  
**Pflanzliste 1:**  
Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Öhrchen-Weide, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Liguster, Rotbuche (als Hecke), Hainbuche (als Hecke), Schwarzer Holunder.

**2.7.3 Stellplatzbepflanzung**  
Im Bereich und auf der vorhandenen Stellplatzfläche sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1), der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Baumpflanzungen entlang der Hafestraße sind zwingend als Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea) zu setzen. Für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist der Hinweis Nr. 4.7 zu beachten. Die Baumscheiben und der durchwurzelbare unterirdische Raum sind in ausreichender Größe zu wählen. Die Bäume sind durch die Aufstellung von ortfesten Barrieren (beispielsweise Stahlbügel) zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens von Bäumen sind diese in der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
**Pflanzliste 2:**  
Acer campestre Feldahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Quercus robur Stieleiche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Fagus sylvatica f. purpurea Blutbuche

**2.7.4 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommene Schutzbereich des geschützten Naturdenkmals mit heimischen, standortgerechten Stauden mit ungefüllten Blüten anzulegen. Die Pflanzfläche ist am äußeren Rand durch einen niedrigen Steckzaun zu schützen (max. Tiefe 25 cm unter GOK). Ein Befahren des Schutzbereiches ist nicht zulässig. Während der gesamten Bauzeit ist der Hinweis Nr. 4.7 zu beachten.

**3 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)**  
**3.1 Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)) ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181.  
**3.2 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur am Gebäude, auf dem Flachdach des Gebäudes, sowie am Pylon (s. textliche Festsetzung Nr. 2.6) zulässig.  
Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

**4 Hinweise**  
**4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 außer Kraft.



### Vorhabenbeschreibung

**Vorhaben:**  
Im Plangebiet soll ein bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt baulich erweitert und die Verkaufsfläche von derzeit 878 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.085 m<sup>2</sup> vergrößert werden.  
Die bestehenden Stellplatzflächen bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich im nördlichen Bereich der Stellplatzanlagen werden vier Stellplätze auf E-Mobilität angepasst.  
Das Bestandsgebäude bleibt ebenfalls weitestgehend erhalten. Hier wird lediglich die nach Südosten ausgerichtete Giebelseite im Bereich des Dachgeschosses modernisiert und mit einer Aluminiumfassade (silbergrau) versehen. Die Fassade des übrigen Gebäudes verbleibt im rotbraunen Verblendmauerwerk.  
Das Dach des Bestandsgebäudes wird zusätzlich mit einer PV - Anlage versehen.  
Der geplante Erweiterungsbau wird insgesamt als Flachdach mit einer Holzfassade aus Lärche (grau lasiert) errichtet. Der Eingangsbereich wird größtenteils verglast und mit einer HPL - Fassade in gelb eingerahmt. Auf dem Flachdach des Anbaus wird zudem eine Werbetafel (3,90 m x 1,90 m) platziert.

**Bauherr und Planung:** Ratisbona Projektentwicklung KG  
Kumpfmühler Str. 5  
93047 Regensburg

**4.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

**4.3 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

**4.4 Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können im Rathaus II der Stadt Varel (Zum Jadebusen 20, 26316 Varel) eingesehen werden.

**4.5 Altlasten**  
Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens von anthropogenem Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

**4.6 Bodenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten.  
Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten).

**4.7 Baumpflanzungen und Baumschutz**  
Für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der vorhandenen Stellplatzfläche sind die DIN 18916 und die FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) Empfehlungen zu Baumpflanzungen zu beachten. Während der gesamten Bauzeit sind im Bereich des Naturdenkmals Schutzmaßnahmen gemäß R SBB und DIN 18920 vorzunehmen.

**5 Nachrichtliche Übernahme**  
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 21 NNatG (ehemals § 27 NNatG) geschütztes Naturdenkmal (Blutbuche, ND FRI 34). Zum Schutz des Naturdenkmals ist ein umgebender Schutzbereich von 8,0 m x 17,5 m einzuhalten.

**Präambel / Satzung der Stadt Varel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung**  
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 "Plus-Markt-Hafenstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Vorfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 "Plus-Markt-Hafenstraße", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortstüblich bekannt gemacht.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlagen für den Bebauungsplan**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Varel, Stadt Flur: 7 Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Oldenburg, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Helmut Wegner  
Offener Straße 40  
26121 Oldenburg  
Siegel .....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55  
Oldenburg, den .....

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortstüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortstüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel Nr. .... / ..... bekannt gemacht worden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Varel, den .....  
Bürgermeister

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 und der Baunutzungsverordnung 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

**Art der baulichen Nutzung**

SO Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze

**Maß der baulichen Nutzung**

0,3 GRZ Grundflächenzahl  
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,3 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
H = 10,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Grünflächen**

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

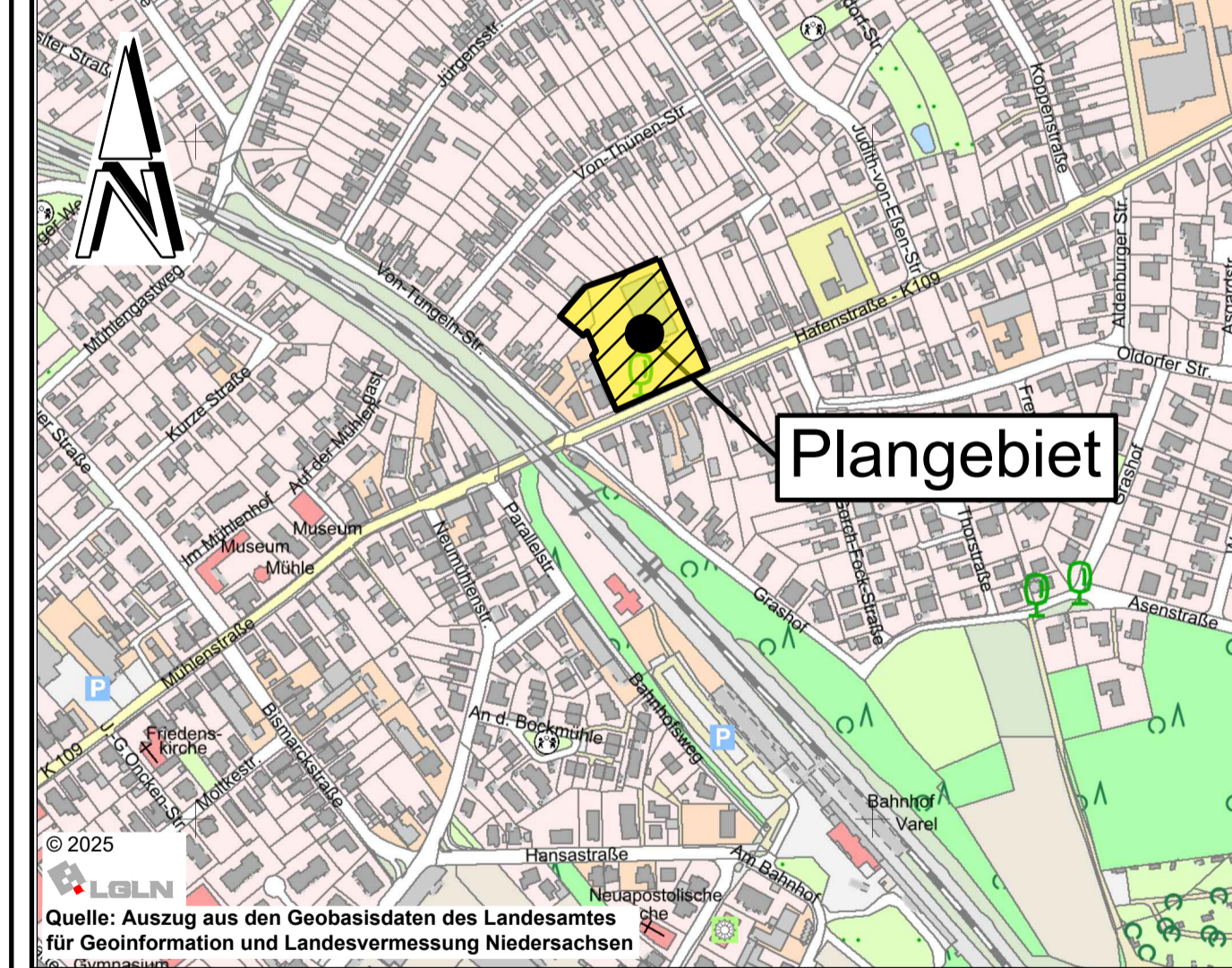
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Hier: ND Naturdenkmal Blutbuche ND FRI 34)

**Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



**Stadt Varel**  
Windallee 4  
26316 Varel  
Stand: 23.10.2025

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181

## " Plus-Markt - Hafestraße ", jetzt Netto-Markt

1. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB