

**Stadt Varel**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181 „Plus-Markt – Hafestraße (K 109)“, 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB 1**

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

**Bewertungsvorschlag:**

**Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen,  
dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen:**

Amprion GmbH, mit Schreiben vom 04.09.2025

Entwässerungsverband Varel, mit Schreiben vom 05.09.2025

Avacon Netz GmbH, mit Schreiben vom 04.09.2025

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 25.09.2025

**23.10.2025**

**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:**

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

**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.

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

Bewertungsvorschlag:

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 Hafestraße 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 Hafestraße 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 Hafestraße befindet sich ein Mischwasser-Freigefällekanal 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.

**Klärkapazitäten**

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten 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 gemäß 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 Klärkapazitäten 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.