

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 m² zulässig.
 Der zulässige Verkaufsflächenanteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments Nahrungsmittel- und Genussmittel beträgt mindestens 80 % (867 m²) der Gesamtverkaufsfläche. Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des Drogeriewarensortiments beträgt 10 % (109 m²) der Gesamtverkaufsfläche.
 Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des sonstigen Sortiments (überwiegend Aktionsware) beträgt 10 % (109 m²) 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 Fahrbahnmitte.
 Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von maximal 10 m² 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 Werbefylons 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 Fahrbahnmitte.

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 m² 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, Ohrchen-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	Sanddorn
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 m² auf insgesamt 1.085 m² 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 eingearbeitet. Auf dem Flachdach des Anbaus wird zudem eine Werbetafel (3,90 m x 1,90 m) platziert.

Bauherr und Planung: Ratsibona 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, Holzkohleensammlungen, 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, Ofener 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 folgen: 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 vorzusehen.

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

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 „Plus-Markt-Hafenstraße“, 1. Änderung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 Varel, den

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 Planunterlage entspricht 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Oldenburg, den

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

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.11.2025 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 03.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 05.12.2025 bis 09.01.2026 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

Varel, den

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, ortsüblich 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

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 § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom, Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum, gegeben.
 Varel, den

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

Varel, den

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

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

Varel, den

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerordnung 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

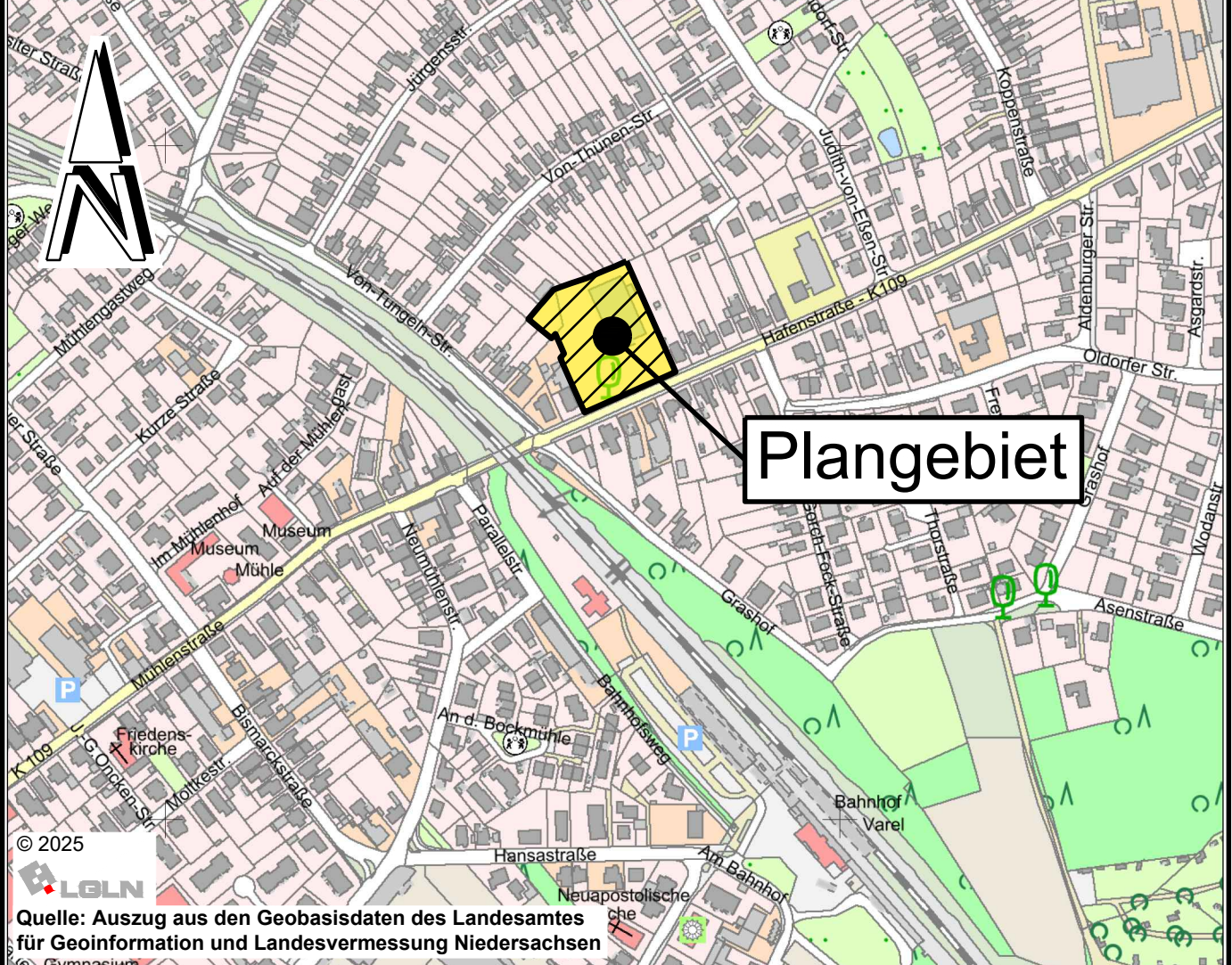
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 14)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Varel
 Windallee 4
 26316 Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181

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

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