



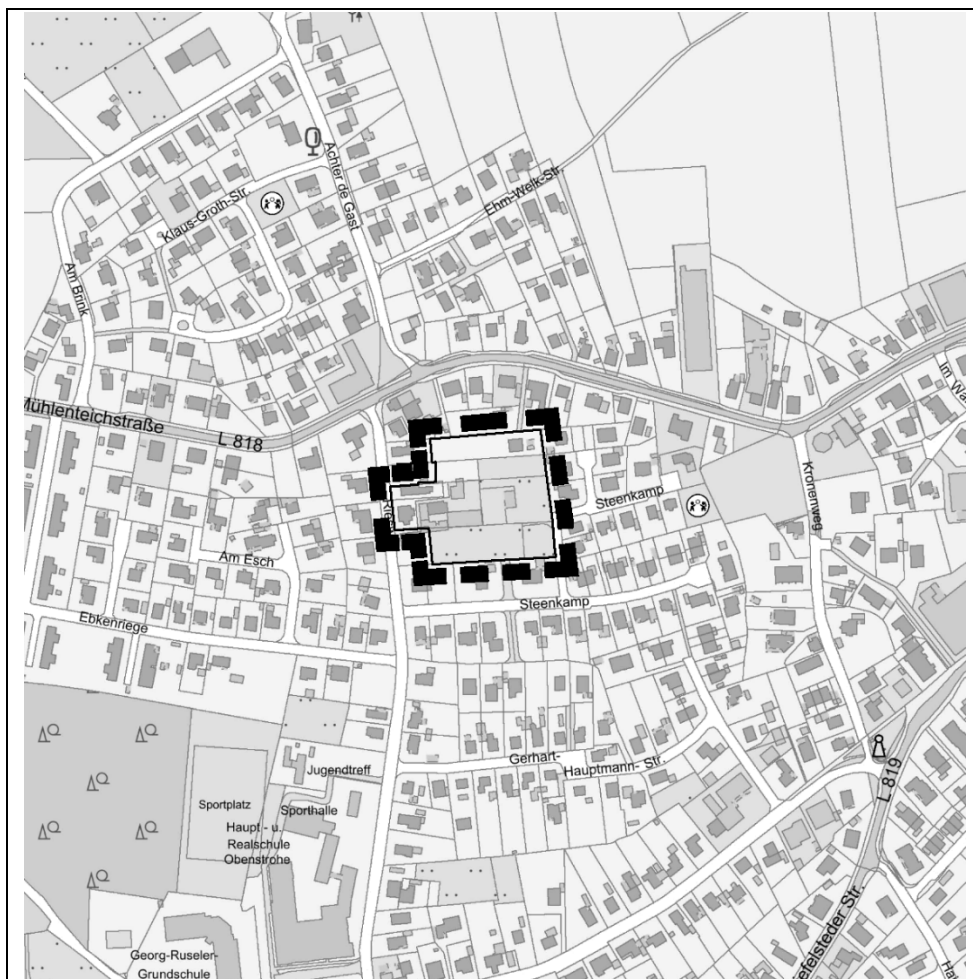
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 34 – 1. ÄNDERUNG.....	8
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	10
3.1	BESTAND	10
3.2	ERSCHLIEBUNG	10
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 UND 2.....	11
4.2	GLIEDERUNG IN ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA1 UND 2	11
4.3	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4.4	ERSCHLIEBUNG	12
4.5	BEGRÜNUNG.....	12
4.6	SOLARENERGIE.....	12
4.7	FLÄCHENBILANZ	13
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO	13
5.1	GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT.....	13
5.2	FLACHDÄCHER	13
5.3	EINFRIEDUNGEN	13
6	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	14
6.1	VERSIEGELUNG, FLÄCHE.....	14
6.2	SCHUTZGÜTER.....	14
6.2.1	<i>Boden</i>	14
6.2.2	<i>Biotopen</i>	14
6.2.3	<i>Wasser</i>	15
6.2.4	<i>Landschaftsbild</i>	15
6.2.5	<i>Mensch und Gesundheit</i>	15
6.3	EINGRIFF	15
6.4	KLIMASCHUTZ.....	15
6.5	ARTENSCHUTZ.....	15
6.6	FAZIT	16
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	17
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	17
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	17
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	17
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	17
7.5	STROMVERSORGUNG	17
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	17
8	HINWEISE.....	18
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	18
8.2	UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE	18
8.3	SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN/ ALTLASTEN	18
8.4	KAMPFMITTEL	18
8.5	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ.....	18
8.6	SOLARENERGIEANLAGEN ZUR STROMERZEUGUNG AUF DÄCHERN.....	19
8.7	BRANDSCHUTZ	19
8.8	ERDVERLEGTE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	20
8.9	DIN UND ISO- VORSCHRIFTEN.....	20
8.10	ÜBERLAGERUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE	20

9	VERFAHRENSBETREUUNG	20
10	VERFAHRENSSTAND	21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Obenstrohe der Stadt Varel. Das Plangebiet ist randlich am Riesweg bebaut. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Wildtiergehege und die Halle eines Trockenbaubetriebes. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in der Ortschaft Obenstrohe. Es besteht eine Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelgrundstücken sowie allgemein nach Wohnungen. Diese Innenbereichsfläche soll für die Umsetzung einer Wohnbebauung reaktiviert werden.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit die bisher vorgesehene Erschließung des Bebauungsplanes anzupassen. Somit kann eine Parzellierung umgesetzt werden, die den aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht wird. Die Baugrenzen sind ebenfalls abzuändern.

Die Planungsabsicht erfordert die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Es soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht erhöht, es besteht bereits Planungsrecht. Somit liegt der anzurechnende Versiegelungsgrad unter 20.000 m². Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Bereich zwischen dem Riesweg, dem Steenkamp und einer Baureihe längs der Mühlenteichstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,1 ha.

2 Planerische Vorgaben

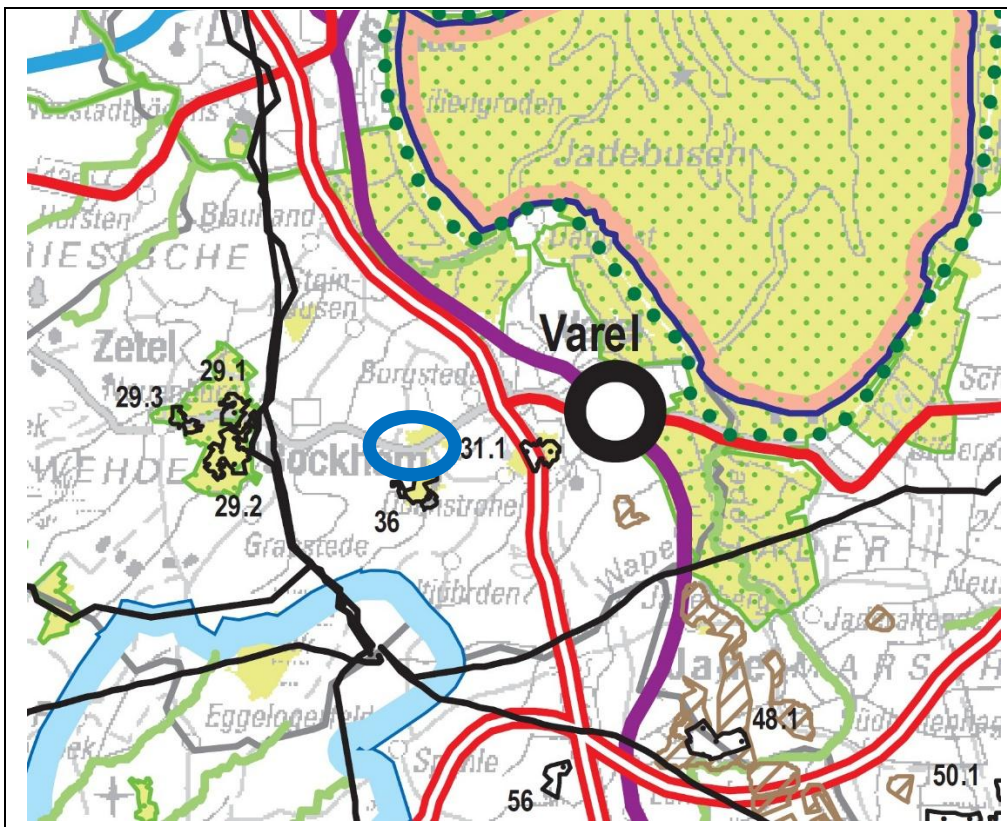
2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht.

Weiter östlich des Plangebietes verläuft die BAB 29, sie ist als Autobahn festgelegt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Stadt Varel ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum festgelegt.

LROP 2025 Auszug

(Anlage 6 der Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung, Entwurf Stand März 2025)

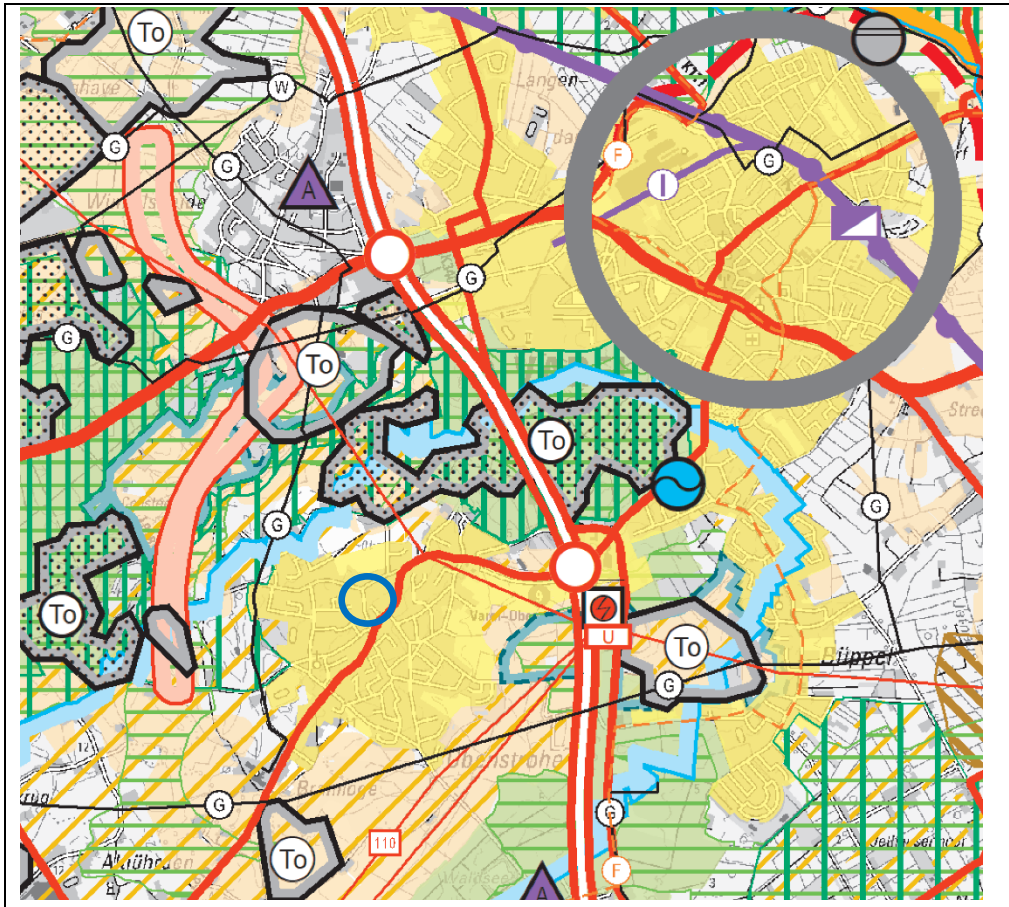


Die Stadt Varel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Bereiches. Östlich verläuft mit der L 819 eine Vorrangstraße von regionaler Bedeutung.

Der Entwicklungsaufgabe Wohnstätten wird mit dieser Planung nachgekommen.

Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (Auszug)



Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) ist festzustellen, dass das Plangebiet im Risikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit der niedersächsischen Nordseeküste liegt. Das Risikogewässer ist hier die Flutquelle Küste. Das Plangebiet liegt wie alle binnendeichs befindlichen Flächen in einem geschützten Bereich. Dies bedeutet, dass Schäden durch extremes Hochwasser nur dann eintreten, wenn die entsprechenden Schutzanlagen (Siele, Deiche u. ä) versagen.

Starkregeneignisse

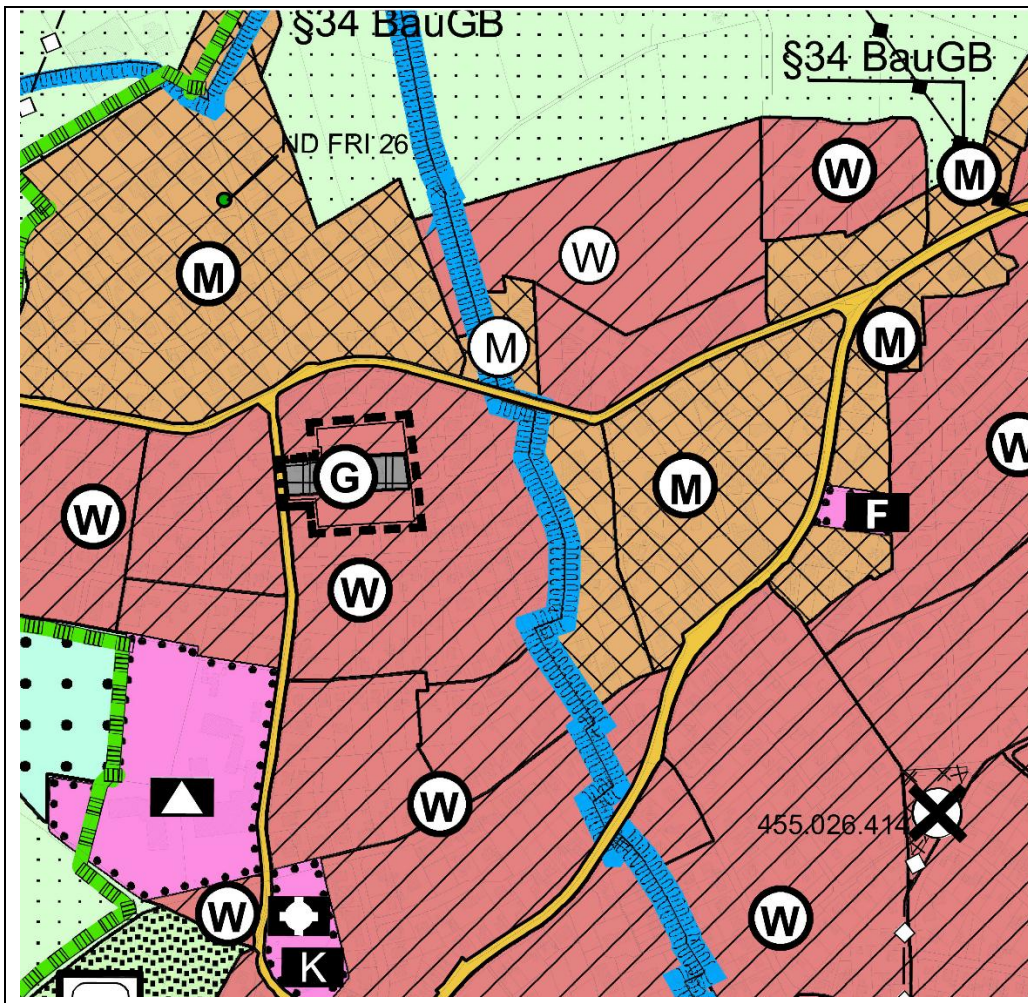
Das Plangebiet liegt wegen seiner Höhenlage außerhalb von Überflutungsbereichen.



(Geoportal Niedersachsen, Auszug: Starkregengefahrenkarte Niedersachsen).

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



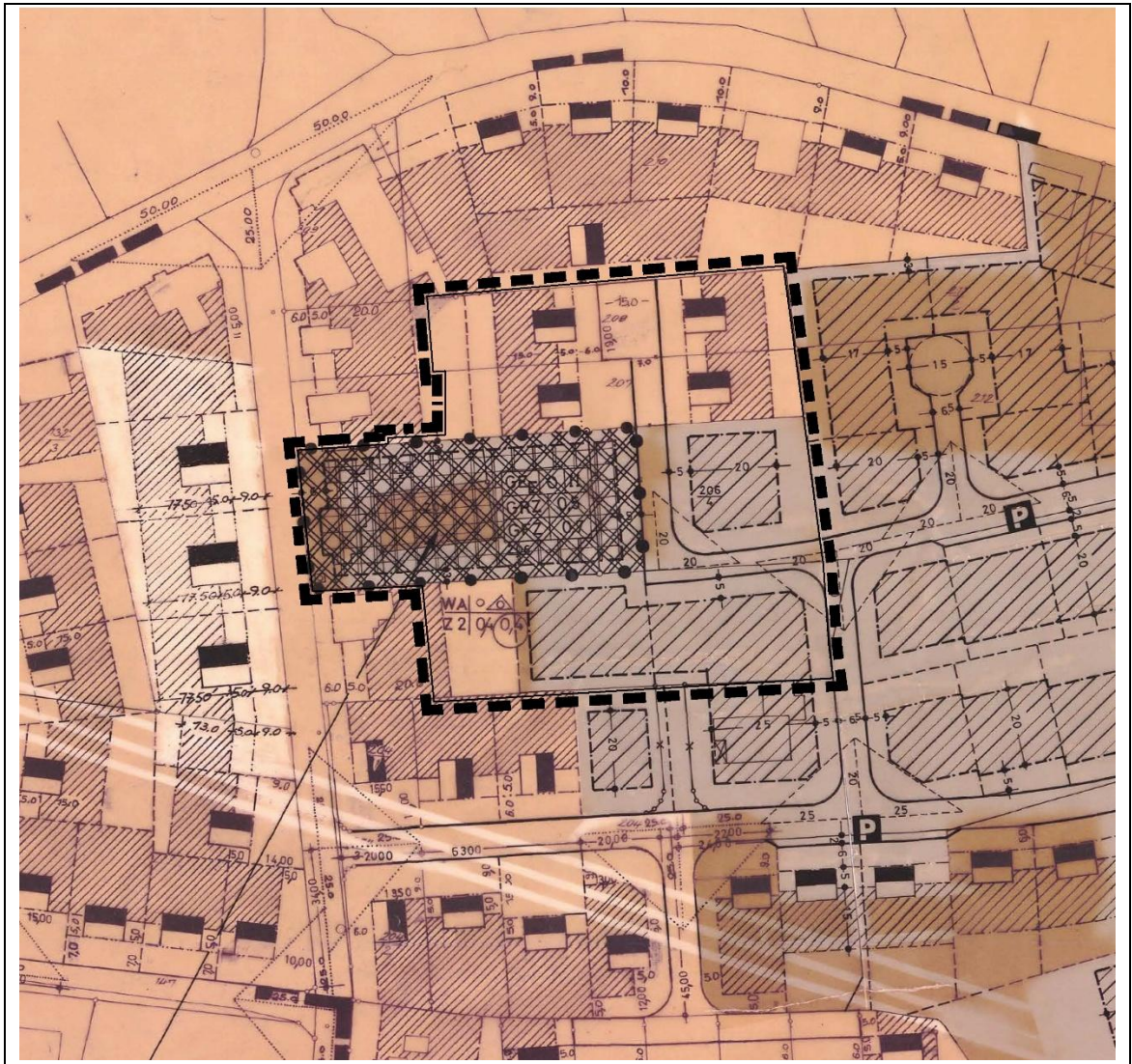
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W und zentral eine gewerbliche Baufläche G dar. Die Planungsabsicht stimmt somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Zuge eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan in Form einer Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungsplan Nr. 34 – 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 34- 1. Änderung setzt für einen großen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ und einer GFZ von jeweils 0,4 fest. Es sind 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig.

Ein Bereich am Riesweg wurde nicht als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE überplant.

Bebauungsplan Nr. 34.1 (Auszug)



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet ist randlich am Riesweg mit Wohnhäusern und am Steenkamp mit Wohnhäusern bestanden. Am Riesweg Nr. 8 A befinden sich zudem gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen. Zudem befindet sich nordöstlich gelegen ein Wohnhaus, dass über einen privaten Weg über die Mühlenteichstraße erschlossen ist. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Wildtiergehege.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich Siedlungsbebauung an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Steenkamp, den Riesweg und untergeordnet auch über die Mühlenteichstraße erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2

Es sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

4.2 Gliederung in allgemeine Wohngebiete WA1 und 2

Das Plangebiet wird in allgemeine Wohngebiete WA1 für die bebauten Grundstücke und in WA2-Gebiete für die noch unbebauten Grundstücke gegliedert.

- Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes werden für die WA1-Gebiete zwei Vollgeschosse, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und entsprechenden Höhen mit einer Traufhöhe von 7,2 m, einer Gebäudehöhe von 9,5 m bzw. Flachdachhöhe von 7,2 m festgesetzt.
- Für die Neubaugrundstücke mit dem WA2-Gebieten werden Kennziffern analog der umgebenden Wohnsiedlungen mit einem Vollgeschoss bei etwas geringeren Höhen (Traufhöhe von 6,2 m, einer Gebäudehöhe von 8,5 m bzw. Flachdachhöhe von 7,0 m) festgesetzt.

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Es ist in der Straße Steenkamp ein Höhenbezugspunkt mit 13,01 m NHN festgesetzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zur Freihaltung des Straßenraumes sind die nicht überbaubaren Flächen entlang der Planstraße in einer Tiefe von 3,0 m von Bebauung freizuhalten, die private Verkehrsfläche ist davon ausgenommen.

Das Umfeld mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise. Danach darf die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. §

5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet wird vom östlichen Steenkamp ausgehend, über eine neue Stichstraße erschlossen.

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Die Wendeanlage erhält einen 14,0 m Durchmesser, der nach Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises für die Müllfahrzeuge zum Wenden ausreichend ist. Es werden im östlichen Straßenabschnitt zudem zwei Standorte für Abfallbehälter festgesetzt.

Im Norden wird die Planstraße um einen privaten Stichweg mit einer Breite von 3 m verlängert, um das nördliche angrenzende Wohngrundstück erschließen zu können. Das Wohngrundstück ist bisher nur an der Ostseite mit einem Wohnhaus bestanden und über einen Privatweg an die Mühlenteichstraße erschlossen. Die bisherigen Freiflächen im WA2-Gebiet sind über das Plangebiet zu erschließen.

4.5 Begrünung

Zur Siedlungsbegründung ist auf Baugrundstücken je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 6 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im Südosten stehen zum Steenkamp gelegen drei Eichen, diese werden als zu erhalten festgesetzt. Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

4.6 Solarenergie

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 % dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

4.7 Flächenbilanz

Plangebiet	1,06 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	0,99 ha
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Standorte für Abfallbehälter	0,06 ha
Private Verkehrsfläche	0,01 ha

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel einer Dachbegrünung und Grundstückseingrünung festgelegt. Die Dachbegrünung dient auch dem Klimaschutz.

5.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

5.2 Flachdächer

Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauf-
lage von mehr als 6 cm auszuführen. Die Dachbegrünung gilt für Haupt- und Nebenanlagen.

5.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Einfriedung bis zu einer
Höhe von max. 1,80 m zulässig. Es sind standortgerechte heimische Sträucher gem. Pflanzliste in
Hinweis Nr. 6 zu verwenden.

6 Umweltrechtliche Belange

6.1 Versiegelung, Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von dem Bebauungsplan Nr. 34 – 1. Änderung überplanten Bereich. Für die Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ein zentraler Bereich von Riesweg ausgehend ist als Gewerbegebiet festgesetzt, sowie bereits bebaut und weitgehend versiegelt.

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, der gewerbliche Bereich wird ist zumindest ähnlich stark versiegelt. Somit kommt es durch die Planung zu keiner zusätzlich anzurechnenden Versiegelung.

Somit wird das erste Kriterium des § 13a BauGB, dass die Neuversiegelung unter 20.000 m² liegen soll, eingehalten.

6.2 Schutzgüter

6.2.1 Boden

Die Grundstücke werden randlich als Wohngrundstücke mit Ziergärten bzw. als Gewerbegrundstück genutzt. Zentral befindet sich im Plangebiet ein Dammwildgehege und nördlich anschließend ein großer parkähnlicher Garten.

Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen Nutzung ist hier teils von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Durch die Planung kommt es im Vergleich zum planungsrechtlichen bzw. genehmigten Bestand zu keiner Verdichtung. Gegenüber der Bestandsbebauung wird der Boden im Bereich des Dammwildgeheges und des großen Gartens überformt werden.

6.2.2 Biotopen

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften ist begrenzt, da das Plangebiet teils versiegelte Flächen (Wohnhäuser und Gewerbegebäude am Riesweg) aufweist.

Der zentrale östliche Bereich stellt sich als Dammwildgehege dar. Bei dem nördlichen Grundstück handelt sich neben dem Wohnhaus um einen großen parkähnlich angelegten Garten.

Im Südosten des Plangebietes stehen randlich zum Steenkamp einige Eichen.

Artenschutz

Das Plangebiet bietet kaum Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Es ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber des bestehenden Planungsrechtes keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den begrenzten Lebensraum. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann

zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitats mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

6.2.3 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit dem OÖVV abgestimmt.

6.2.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt auf der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest. Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich im Stadtteil Obenstrohe.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung mit der eingeschossigen Neuplanung an Wohngebäuden (WA2-Gebiete) nicht wesentlich ändern. Die Bebauung fügt sich optisch in die umgebende Bebauung ein und ist zudem durch die Bestandsbebauung weitgehend verdeckt.

6.2.5 Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

6.3 Eingriff

Das Gebiet ist bereits weitgehend mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die nicht mit einem Bebauungsplan erfassten Bereiche sind bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Aus rechtlicher Sicht ist die Überplanung mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Kompensation erforderlich.

6.4 Klimaschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften wie Dachbegrünung und Grundstückseingrünungen (Hecken) festgelegt. Zudem sind pro Baugrundstück Laub- oder alternativ Obstbäume zu pflanzen und es werden drei Eichen als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen zu bewerten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, dass die Bebauung zu keinen zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führt.

6.5 Artenschutz

Auch im Siedlungsbereich kommen geschützte und strenggeschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse vor. Daher ist der Artenschutz zu beachten:

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

6.6 Fazit

Es entsteht gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde bereits mit dem OOWV vorabgestimmt, im Ergebnis ist keine Regenrückhaltung im Plangebiet erforderlich.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des OOWV entsorgt, der Anschluss ist noch herzustellen.

7.3 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Zur Abfuhr der Müllbehälter sind in der Planzeichnung die mit dem Landkreis vorabgestimmten Sammelplätze mit ausreichender Länge festgesetzt.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV und ist noch herzustellen.

7.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die verschiedenen Telekommunikationsbetreiber.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3, Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

8.2 Ur- oder frühgeschichtliche 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 I 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.

8.3 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

8.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

8.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Pflanzliste

Bäume gem. TF Nr. 7

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Frangulus alnus	(Faulbaum)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Frühe Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Hecke gem. ÖBV Nr. 3 (2xv, mind. 60 cm)

Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

8.6 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Die textliche Festsetzung Nr. 6 entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

8.7 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

8.8 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

8.9 DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8.10 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung, für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

9 Verfahrensbetreuung

Das Bebauungsplanverfahren wird durch das Planungsbüro lux planung betreut.

10 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 12.02.2026 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Steenkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... 2026 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ... 2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2026 die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den 2026

.....

Bürgermeister

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 10.04.2026

M. Lux - Dipl. Ing. -