



**INGENIEURBÜRO**

STRASSEN- & TIEFBAU

# OBERFLÄCHEN- ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

B-Plan Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“  
Stadt Varel

Böske Gaststättenbetriebe und  
Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG

APRIL 2026



**INGENIEURBÜRO**

STRASSEN- & TIEFBAU

# OBERFLÄCHEN- ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

B-Plan Nr. 34, 4. Änderung  
„Steenkamp“  
Stadt Varel

Böske Gaststättenbetriebe und  
Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel

Ingenieurbüro für Straßen - und Tiefbau  
Tjardes · Rolfs · Titsch PartG mbB  
Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens  
04461 / 7591 – 0  
[info@ist-planung.de](mailto:info@ist-planung.de)

Dipl.-Ing. (FH) Horst Rolfs  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Balke  
Katharina Kleimeier  
Stefan Kloster

**PNr. 2877**

APRIL 2026

# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil A – VORHABENS BESCHREIBUNG

---

### 1. Erläuterungsbericht

## Teil B - PLANTEIL

---

### 2. Übersichten

|     |                    |               |
|-----|--------------------|---------------|
| 2.1 | Übersichtskarte    | M. 1 : 50.000 |
| 2.2 | Übersichtslageplan | M. 1 : 5.000  |

### 3. Entwässerungspläne

|     |                      |            |
|-----|----------------------|------------|
| 3.1 | Flächenaufteilung    | M. 1 : 250 |
| 3.2 | Entwässerungsplan    | M. 1 : 250 |
| 3.3 | Bestandsleitungsplan | M. 1 : 250 |



# Teil A

VORHABENSBEREICH





**INGENIEURBÜRO**

STRASSEN- & TIEFBAU



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

B-Plan Nr. 34, 4. Änderung  
„Steenkamp“  
Stadt Varel

**OBERFLÄCHENENT-  
WÄSSERUNGSKONZEPT**



# INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Darstellung des Vorhabens .....          | 1 |
| 1.1 | Vorhabenträger .....                     | 1 |
| 1.2 | Planverfasser .....                      | 1 |
| 1.3 | Aufgabenstellung.....                    | 1 |
| 1.4 | Beschreibung der Bestandssituation ..... | 1 |
| 1.5 | Planerische Beschreibung.....            | 2 |
| 1.6 | Verwendete Unterlagen .....              | 2 |
| 2.  | Oberflächenentwässerung .....            | 2 |
| 2.1 | Prüfung Versickerung.....                | 2 |
| 2.2 | Regenwasser-Kanal.....                   | 2 |
| 2.3 | Niederschlagswasserbehandlung.....       | 3 |
| 3.  | Schmutzwasserentwässerung.....           | 3 |
| 4.  | Zusammenfassung .....                    | 3 |

# 1. Darstellung des Vorhabens

## 1.1 Vorhabenträger

Bauherr der geplanten Erschließung des BP-Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“ in Varel, ist die Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG, Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel. Ansprechpartnerin ist Sina Görlich, Tel. 04451/ 9507536.

## 1.2 Planverfasser

Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes · Rolfs · Titsch PartG mbB mit Sitz am Nordfrost-Ring 21 in 26419 Schortens. Tel.: 04461/ 7591-0.

## 1.3 Aufgabenstellung

Die Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG beabsichtigt, in Varel ein neues Areal für Wohnbebauung zu erschließen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung für das Gebiet „Steenkamp“ aufgestellt. Im Zuge des B-Plan-Änderungsverfahrens ist die Organisation und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers planerisch darzustellen und konzeptionell zu bewerten. Ziel ist die Entwicklung eines nachhaltigen Entwässerungssystems, das sowohl den technischen als auch den umweltfachlichen Anforderungen entspricht und eine schadlose Ableitung gewährleistet.

Zu diesem Zweck ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen, das die wesentlichen Aspekte des B-Plan-Gebietes und der Bestandssituation bezogen auf das Kanalsystem beinhaltet. Das OEK bildet somit eine fachliche Grundlage für die weitere planerische Ausarbeitung, die Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie für die späteren Planungsphasen.

## 1.4 Beschreibung der Bestandssituation

Für das geplante Bauvorhaben durch die Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG wird das 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ in der Stadt Varel durchgeführt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Friesland, in der Stadt Varel, und befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet südlich der L 818 (Mühlenteichstraße) und nördlich der L 819 (Wiefelsteder Straße). Direkt westlich angrenzend verläuft der Riesweg. In östlicher und südlicher Richtung ist die Straße Steenkamp gelegen. Die betreffende Fläche wurde bislang vorrangig als Wildgehege inkl. Betriebsgebäude genutzt. Teilweise befinden sich im Plangebiet bestehende Wohngebäude, die erhalten bleiben.

Lagebezogen gehört das Gebiet zur Gemarkung Varel-Land (0908), Flur 32, Flurstücke 205/4, 206/4, 207/2, 208/2, 205/7 und 206/10. Das Gebiet ist von bestehender Wohnbebauung umschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den unbebauten Grundstücken verbleibt derzeit vor Ort. Es versickert oder fließt in Richtung der Bestandsbebauung.

In den umliegenden Straßen ist ein Regenwasser-Kanalnetz vorhanden, an dem die bestehenden, bebauten Grundstücke angeschlossen sind. Regenrückhaltesysteme oder Entwässerungsgräben sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden.

## 1.5 Planerische Beschreibung

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser künftig über ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle in den vorhandenen RW-Kanalbestand in der Straße Steenkamp einzuleiten.

Eine Regenrückhaltung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich, da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine entsprechenden Rückhaltemaßnahmen vorgesehen sind. Ebenso werden keine Behandlungsanlagen, wie z.B. eine Sedimentationsanlage, eingeplant.

Die notwendigen Maßnahmen zur Regen- und Schmutzwasserentwässerung im B-Plan-Gebiet wurden in einem Abstimmungsgespräch mit dem OOWV, Herr Appeldorn, am 09.04.2026 ausführlich erörtert und festgelegt. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird der OOWV, Herr Appeldorn, mit einer entsprechenden Stellungnahme die festgelegten Entwässerungsmaßnahmen bestätigen.

## 1.6 Verwendete Unterlagen

- Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“ - Entwurf - , Stadt Varel, Stand: 01.04.2026
- Städtebauliches Konzept „Steenkamp“ des Büros Lux Planung aus Oldenburg
- Planauskunft/ Bestandsleitungen RW und SW des OOWV, Brake vom 09.02.2026
- Katasterdaten als Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ( LGLN)

## 2. Oberflächenentwässerung

### 2.1 Prüfung Versickerung

Auf die Überprüfung der Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann im Rahmen des OEK verzichtet werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in das bereits vorhandene Regenwasser-Kanalnetz (Abstimmung OOWV vom 09.04.2026).

### 2.2 Regenwasser-Kanal

An der östlichen Grenze des geplanten Baugebietes verläuft die Straße Steenkamp, worüber der B-Plan-Bereich erschlossen wird. In der Straße Steenkamp befindet sich ein Regenwasserkanal DN 400, an den die Oberflächenentwässerung des neuen Wohnareals angeschlossen werden soll.

In der Erschließungsstraße des künftigen Baugebiets wird ein Regenwasserkanal DN 300 (Vorplanungswert) verlegt. Hier schließen die Straßenabläufe und die Grundstücksentwässerungsleitungen an. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen RW-Kanal DN 400 in der Straße Steenkamp. Als Anschlusspunkt wird zwischen die bestehenden Schächte 23341 und 23342 ein neuer Zwischenschacht DN 1500 (Vorplanungswert) gesetzt.

Die detaillierte Dimensionierung des neuen RW-Kanalnetzes und des Anschlussschachtes erfolgen im Rahmen der Entwurfsplanung des künftigen Baugebietes. Des Weiteren werden dann die Leitungskreuzungen und Höhenlagen überprüft.

### **2.3 Niederschlagswasserbehandlung**

Auf die Überprüfung der Bewertung des Niederschlagswassers gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102 kann im Rahmen des OEK verzichtet werden. Gemäß der Abstimmung mit dem OOWV, Herr Appeldorn, vom 09.04.2026 ist keine Sedimentationsanlage oder ähnliches im geplanten Baugebiet vor der Einleitung in den bestehenden RW-Kanal erforderlich.

## **3. Schmutzwasserentwässerung**

Das anfallende Schmutzwasser im B-Plan-Gebiet wird in den SW-Kanal-Bestand eingeleitet. Der genaue Anschlusspunkt in der Straße Steenkamp und die Art der Ausführung werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanungsplanung festgelegt. Dieses Vorgehen wurde ebenfalls am 09.04.2026 mit dem OOWV (Herr Appeldorn) besprochen und festgelegt.

## **4. Zusammenfassung**

Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept bildet die wasserwirtschaftliche Grundlage für die Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 34 „Steenkamp“ und berücksichtigt sowohl die hydraulischen als auch die umweltfachlichen Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt gemäß Abstimmung mit dem OOWV (Herr Appeldorn, 09.04.2026) in den RW-Kanalbestand.

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) Katja Balke

Schortens, April 2026

---

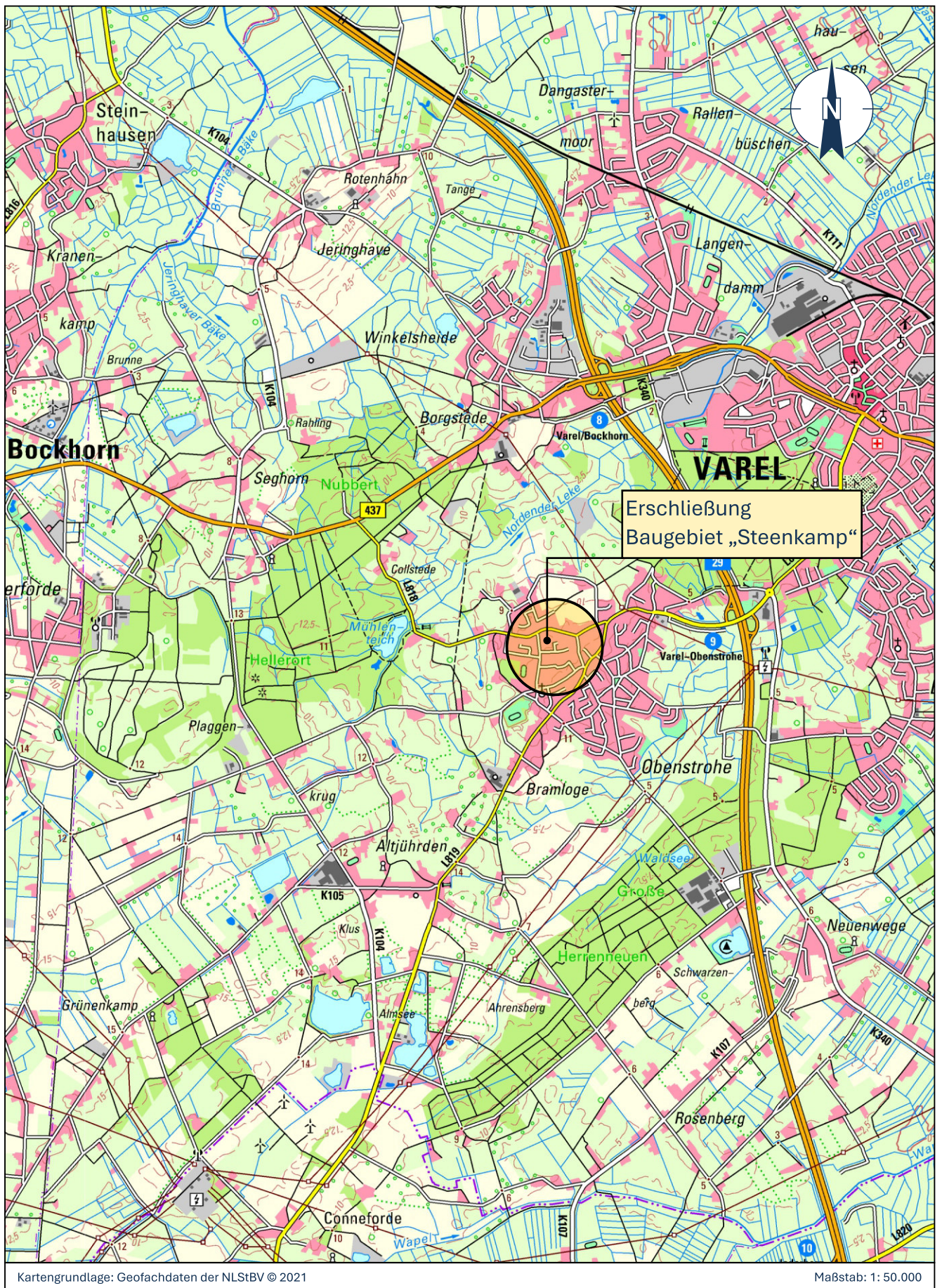
Dipl.-Ing. (FH) Horst Rolfs



# Teil B

PLANTEIL





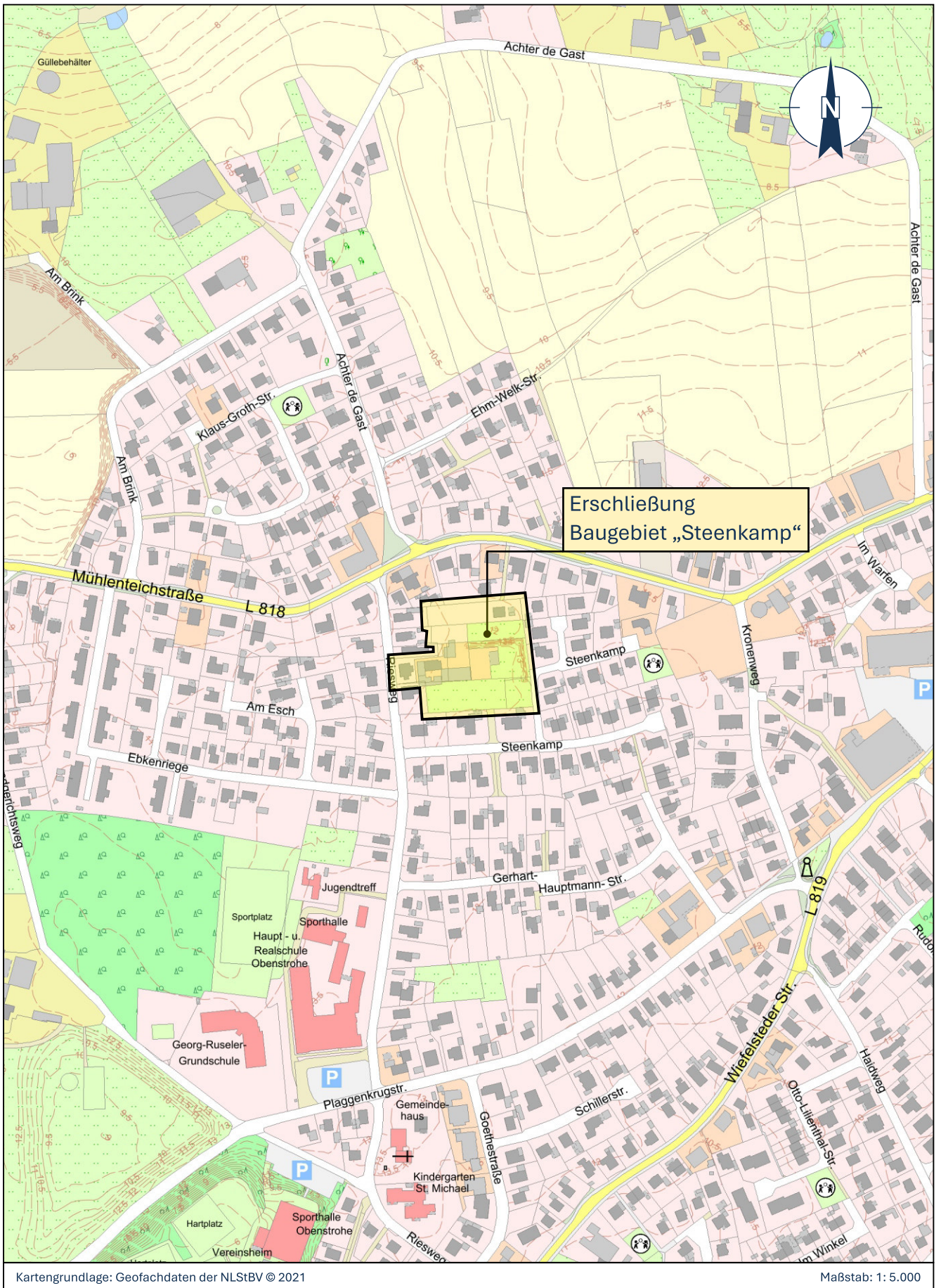
Böske Gaststättenbetriebe und  
Betreuungsgesellschaft  
Erschließung Baugebiet „Steenkamp“



Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB  
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0  
26419 Schortens www.ist-planung.de

2.1  
Übersichtskarte

Projektnr.:  
2877  
Datum:  
12.02.26  
Zeichner:  
KKL  
Bearbeiter:  
KBa



Kartgrundlage: Geofachdaten der NLStBV © 2021

Maßstab: 1: 5.000

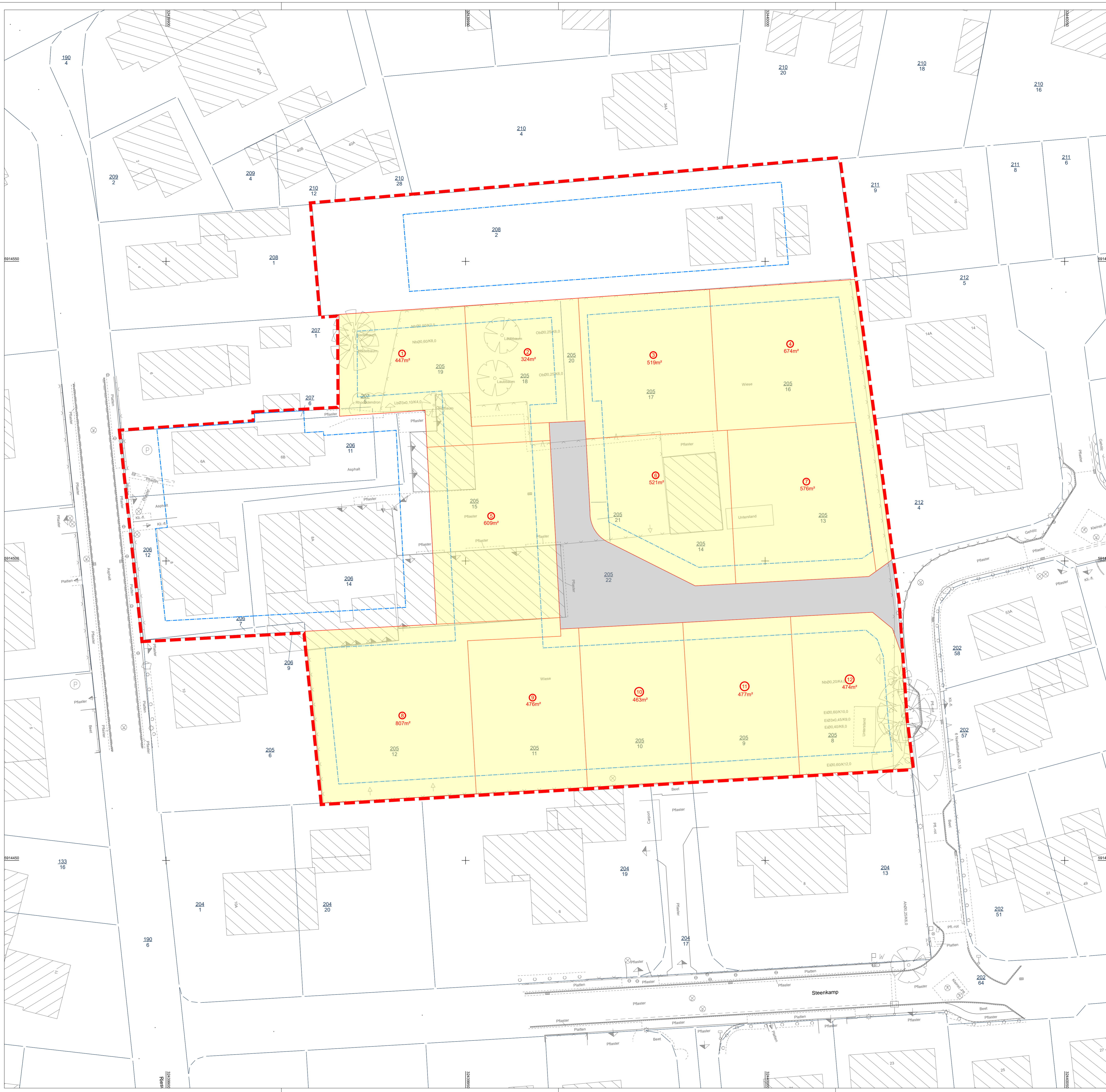
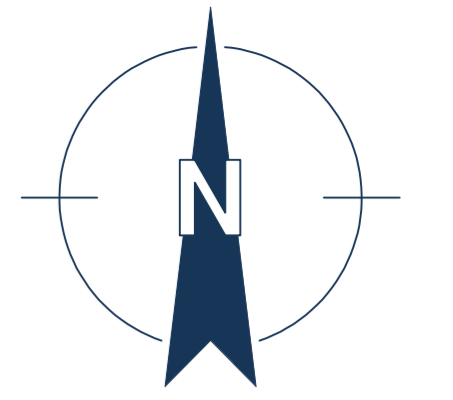
**Böske Gaststättenbetriebe und  
Betreuungsgesellschaft  
Erschließung Baugebiet „Steenkamp“**

**2.2  
Übersichtslageplan**

Projektnr.:  
2877  
Datum:  
12.02.26  
Zeichner:  
KKL  
Bearbeiter:  
KBA



Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB  
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0  
26419 Schortens www.ist-planung.de



|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Verkehrsfläche          |
|  | Grundstück              |
|  | Bebauungsplangrenze     |
|  | Baufeldgrenze           |
|  | Grundstücksgrenze       |
|  | Grundstücksnummer       |
|  | Grundstücksfläche in m² |

Kataster:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 **LGLN**

Topographie:  
Vermessungsbüro Plate  
Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens 09.04.2026 **PLATE Vermessung**

Koordinatenreferenzsysteme:  
Lageangaben: ETRS\_89\_UTM32  
Höhenangaben: DE\_CHM2016\_NH

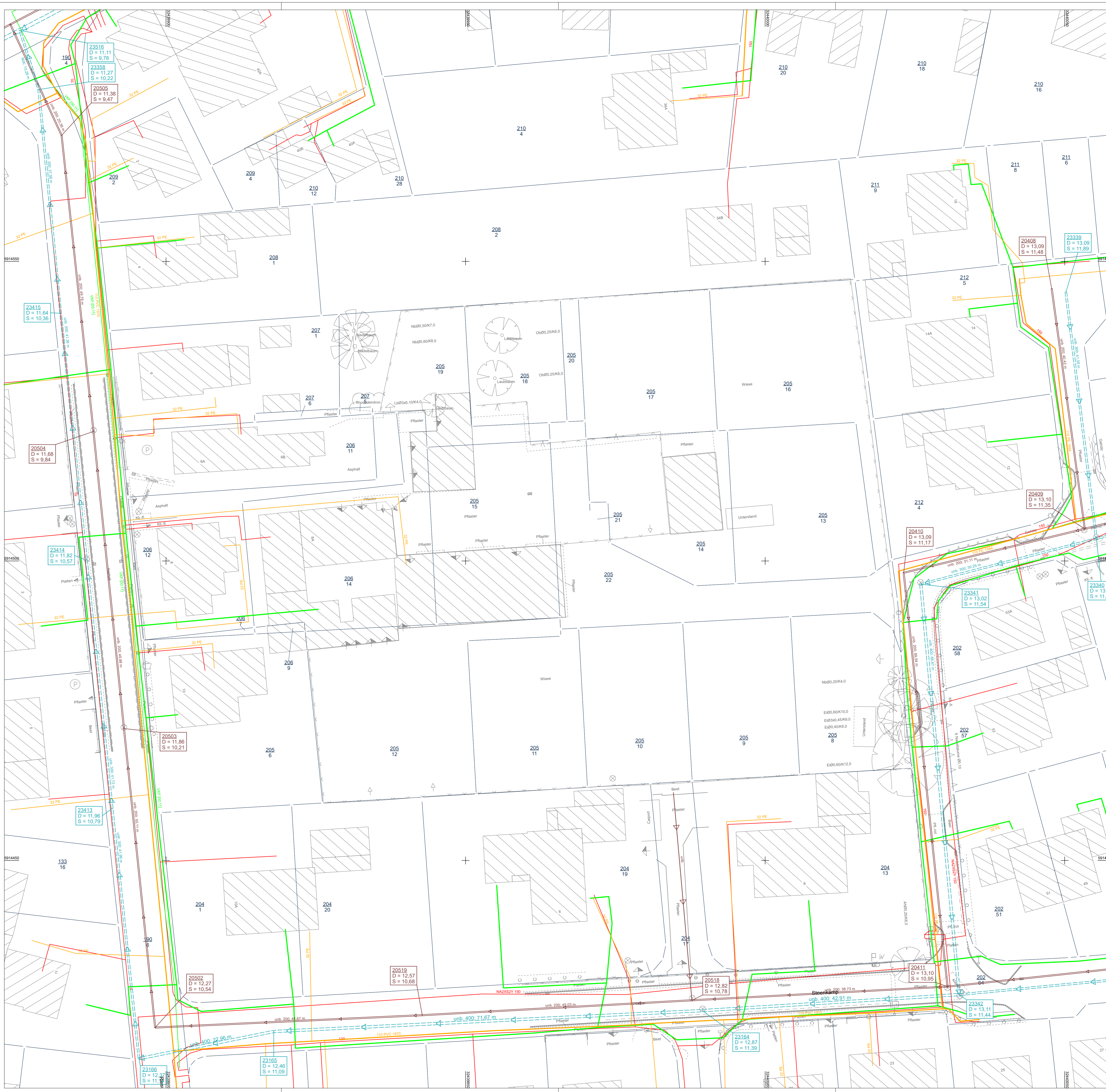
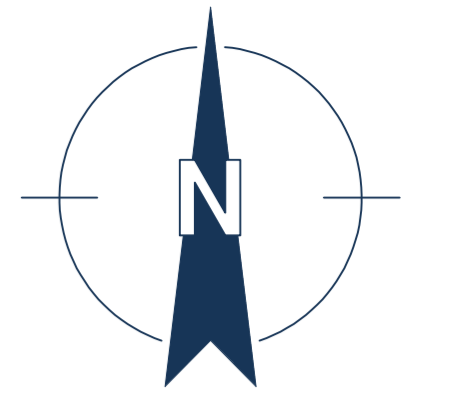
Bauherr:  
**Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH & Co. KG**  
Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel

|  |  |
|--|--|
| Projekt:<br><b>Erschließung B-Plan Nr. 34, 4. Änderung</b><br>Baugebiet "Steenkamp" in Varel | Projektnr.:<br><b>2877</b>                             |
| Leistungsphase:<br><b>Lph 2 - Vorplanung</b>   | Anlagennr.:<br><b>3.1</b>                              |
| Plan:<br><b>Flächenaufteilung</b>  | Maßstab: Blatt: Index:<br><b>1 : 250 00</b>            |
| Indextext:   | Bearbeiter: Zeichner: Datum:<br><b>KBa SK 15.04.26</b> |

Planverfasser:  
**IST INGENIEURBÜRO**  
STRASSEN- & TIEFBAU

Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB  
Nordfrost-Ring 21  
26419 Schortens  
Tel. 04461 / 7591-0  
www.ist-planung.de





Die Darstellung der Versorgungsleitungen ist unverbindlich und dient als allgemeine Information über bestehende Versorgungsleitungen. Die Anzahl und die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Unterlagen der Versorgungsträger zu entnehmen und durch Querschläge zu prüfen. Für eine Vollständigkeit der dargestellten Versorgungsleitungen wird keine Gewähr übernommen. Die ausführende Firma hat die aktuellen Bestandsunterlagen der Versorgungsträger einzuholen.

- vorh. Regenwasserkanal
- vorh. Schmutzwasserkanal
- Fernmeldeleitung / stillgelegt
- Stromversorgung / stillgelegt
- Gasversorgung / stillgelegt

Kataster:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026

Topographie:  
Vermessungsbüro Plate  
Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens 09.04.2026

Koordinatenreferenzsysteme:  
Lageangaben: ETRS\_89\_UTM32  
Höhenangaben: DE\_DHM2016\_NH

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Bauherr:<br><b>Böske Gaststättenbetriebe und Baubetreuungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG</b><br>Neumarktplatz 4-6, 26316 Varel |  |  |  |
| Projekt:<br><b>Erschließung B-Plan Nr. 34, 4. Änderung</b><br>Baugebiet "Steenkamp" in Varel                                  | Projektnr.:<br><b>2877</b>                             |  |  |
| Leistungsphase:<br><b>Lph 2 - Vorplanung</b>  | Anlagennr.:<br><b>3.3</b>                              |  |  |
| Plan:<br><b>Bestandsleitungsplan</b>  | Maßstab: Blatt: Index:<br><b>1 : 250 00</b>            |  |  |
| Indextext:  | Bearbeiter: Zeichner: Datum:<br><b>KBa SK 15.04.26</b> |  |  |

Planverfasser:  
 **INGENIEURBÜRO**  
STRASSEN- & TIEFBAU

Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB  
Nordfrost-Ring 21  
26419 Schortens  
Tel. 04461 / 7591-0  
www.ist-planing.de



**INGENIEURBÜRO**

STRASSEN- & TIEFBAU

Nordfrost Ring 21  
26419 Schortens

Tel +49 (0)4461 75910

[www.ist-planung.de](http://www.ist-planung.de)