



Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 34 „Steenkamp“ 4. Änderung

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach Veröffentlichung
gemäß §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG | 29.06.2026 |
| 2. EWE Netz GmbH | 01.07.2026 |
| 3. OOWV | 13.07.2026 |
| 4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 13.07.2026 |
| 5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie | 17.07.2026 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Hinweise / Anregungen geäußert:

- | | |
|--|------------|
| 6. Avacon | 24.06.2026 |
| 7. Gemeinde Wiefelstede Fachdienst Bauverwaltung | 24.06.2026 |
| 8. Wabo Brake | 24.06.2026 |
| 9. Amprion | 25.06.2026 |
| 10. Entwässerungsverband Varel | 26.06.2026 |
| 11. Telekom | 06.07.2026 |

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		29.06.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:		
Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. 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 <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (Az. 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 <u>NIBIS® Kartenserver</u> des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt mit dem Geotechnischen Bericht Nr. 26.427 (Ingenieurbüro Norman Jongebloed GmbH, 30.07.2026) bereits eine standortbezogene Baugrunduntersuchung mit sechs Bohrsondierungen bis 4,0 m Tiefe vor; sie wurde auf Grundlage der einschlägigen Normen (Eurocode 7, DIN EN 1997-1 und -2 i. V. m. DIN 4020) erstellt. Der Geotechnische Bericht wird den Satzungsunterlagen beigelegt. Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen; im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich nicht.	
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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

2 EWE Netz GmbH		01.07.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Betroffenheit Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hierfür beachten Sie unser "Merkheft für Baufachleute". Leitungspläne Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft. Auflagen Unsere 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. Auflagen für Anpassung am Leitungsbestand 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. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Erschließungs- bzw. Ausführungsebene beachtet. Die vorhandenen Versorgungsleitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Riesweg, Steenkamp) und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten werden aktuelle Leitungspläne eingeholt; das Merkheft für Baufachleute wird beachtet. Die Regelungen zur Kostentragung etwaiger Leitungsanpassungen betreffen die Ausführungsebene und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. In der Begründung ist bereits ein Hinweis zu erdverlegten Versorgungseinrichtungen enthalten (Hinweis Nr. 9).
Abschließende Informationen Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Bei einer Erhöhung der elektrischen Leistung kann es erforderlich sein, den bestehenden Anschluss zu erweitern oder einen Mittelspannungsanschluss zu realisieren. Bitte berücksichtigen Sie hierfür in diesem Fall ausreichend Fläche für die Errichtung einer Transformatorstation in Ihrer Planung. Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.		Die EWE NETZ GmbH wird am weiteren Verfahren sowie an der Erschließungsplanung beteiligt (u. a. Versorgungsträgergespräch vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten). Für das geplante kleinteilige Wohngebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Transformatorstation erforderlich. Im Bedarfsfall sind Nebenanlagen der Versorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, so dass es keiner gesonderten Festsetzung bedarf.
Stellungnahme II	Abwägungsvorschlag	
Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 34,4. Änderung „Steenkamp“, nehmen wir wie folgt Stellung. Seitens der EWE NETZ GmbH bestehen hinsichtlich einer vorhandenen Gas-Hochdruckleitung keine Bedenken oder Einwände.		Bedenken oder Einwände bestehen nicht.

3 OOWV	13.07.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und 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. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen befinden sich nach den der Stellungnahme beigefügten Bestandsplänen im angrenzenden Bereich des Plangebietes, im Wesentlichen innerhalb der vorhandenen öffentlichen Straßenräume (Steenkamp, Riesweg). Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen ist durch die Planung nicht vorgesehen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen bedarf es keiner Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Sollten im Zuge der Erschließungsplanung private Flächen für Leitungen in Anspruch genommen werden, erfolgt deren Sicherung dinglich bzw. vertraglich auf der Erschließungsebene.
Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: • Versorgungssicherheit • Abwasserbeseitigung Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden. Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.	Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung auf Grundlage der AVBWasserV und des Begleitvertrages für die Stadt Varel. Die Kontaktaufnahme vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 werden auf der Erschließungsebene beachtet. Die Begründung wurde in Kap. 7.4 entsprechend ergänzt.

<u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall knapp aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + I.OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, der in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,35 bar überschreiten, obliegt es ihm, eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen. Es sind bereits umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen, welche zukünftig die Druckverhältnisse unter anderem in Obenstrohe im Hochsommer deutlich verbessern werden. <u>Löschwasserversorgung</u> Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene Bestandshydrant mit der Nr. 014402 im Löschbereich der geplanten Bebauung, befindet sich vor dem Haus Steenkamp 8. Dieser Hydrant kann bei Einzelentnahme einen Grundsatz von 48 m³/h für die Bebauung im Plangebiet aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen.	Die Ausführungen zum Versorgungsdruck der Trinkwasserleitungen werden zur Kenntnis genommen Die Löschwasserversorgung ist über den Bestandshydranten Nr. 014402 vor dem Haus Steenkamp 8 mit einem Grundsatz von 48 m³/h gesichert. Die Anforderungen der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sind bereits Gegenstand des Hinweises Nr. 8 (Brandschutz). Die Begründung wurde ergänzt.
<u>Abwasserbeseitigung</u> Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Schmutzwasserbeseitigungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Varel 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. 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.	Die Hinweise zur Rohrnetzerweiterung auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung, zu den Schutzstreifen, zur Anfahrbarkeit der Schächte und zu den einschlägigen Regelwerken betreffen die Erschließungs- und Ausführungsebene und werden dort beachtet. Der Abschluss eines Vertrages über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen zwischen Erschließungsträger und OOWV erfolgt rechtzeitig vor Beginn der Erschließung.

<u>Schmutzwasser</u> Kanalbestand Im Bereich der Straße Steenkamp befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefe liegt bei ca. 1,90 m in der Haltung beim Schacht Nr. 20410. Kanalnetz Sollte aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich werden, sind der Standort und dessen Größe in einem Ortstermin festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Ein zentrales Pumpwerk, das die umliegenden Gebiete berücksichtigt, ist zu bevorzugen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen. Klärkapazitäten Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung. Hinweis: Entwässerungsanlagen unterhalb der maßgeblichen Rückstauenebene - in der Regel die Oberkante des Straßenniveaus bzw. des öffentlichen Kanaldeckels vor dem Grundstück - sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Rückstau zu sichern.	Mit dem vorhandenen Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200 in der Straße Steenkamp (Kanaltiefe ca. 1,90 m) ist nach derzeitigem Planungsstand eine Entwässerung im Freigefälle möglich; ein Pumpwerk ist voraussichtlich nicht erforderlich. Sollte sich im Zuge der Erschließungsplanung dennoch ein Erfordernis ergeben, werden Standort und Größe in einem Ortstermin mit dem OOWV abgestimmt. Für das anfallende Schmutzwasser stehen ausreichende Klärkapazitäten zur Verfügung; die Begründung wurde in Kap. 7.2 ergänzt. Der Hinweis zur Rückstausicherung richtet sich an die Bauherren und wird zur Kenntnis genommen.
--	--

<u>Niederschlagswasser</u> Aufgrund der vorherrschenden Situation des Teilnetzes der Regenwasserkanalisation ist nur eine bedingte Aufnahme-fähigkeit des Netzes möglich. Das weiterführende Netz weist im Bereich der Straße "Rießweg" einen hydraulischen Engpass auf, welcher mit Blick auf diesen Bebauungsplan erneut betrachtet wurde. Die öffentlich genutzte Straßenfläche kann an den vorhandenen Regenwasserkanal angebunden werden. Auf Privatgrundstücken, die zukünftig eine höhere Versiegelung als zum heutigen Tage aufweisen und noch nicht an das Kanalnetz angeschlossen sind, ist das anfallende Oberflächenwasser eigenständig zu bewirtschaften und gemäß Wasserhaushaltsgesetz so zu beseitigen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Ableitung in den öffentlichen Kanal kann dabei nicht erfolgen. Laut Oberflächenentwässerungskonzept vom April 2026/IST, Punkt 2.1, wurde die Umsetzbarkeit einer möglichen Versickerung nicht geprüft. Es wurde von der Ableitung in das öffentliche Regenwassernetz ausgegangen. Aufgrund der oben genannten Vorgabe ist abzuwägen, in welcher Form das Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken bewirtschaftet werden kann.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung (Nr. 8) aufgenommen, wonach das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern ist; eine Ableitung von den Baugrundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist ausgeschlossen. An den vorhandenen Regenwasserkanal wird lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch eine Baugrunduntersuchung nachgewiesen (Geotechnischer Bericht Nr. 26.427, Ingenieurbüro Norman Jongebloed GmbH, 30.07.2026): Unterhalb des Mutterbodens stehen gut wasserdurchlässige Sande an (kf-Werte rd. $6 \cdot 10^{-5}$ bis $1,3 \cdot 10^{-4}$ m/s); Grundwasser wurde bis zur Endteufe der Bohrungen von 4,0 m unter Gelände nicht angetroffen, so dass der Mindestabstand von 1,0 m gemäß DWA-A 138 eingehalten werden kann. Die Bemessung der einzelnen Versickerungsanlagen erfolgt grundstücksbezogen auf der Genehmigungsebene. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (Kap. 4, 6.2.3 und 7.1 sowie neuer Hinweis); das Oberflächenentwässerungskonzept bleibt im Übrigen unverändert.
Regenwasser darf nicht oberflächlich von Privatgrundstücken auf öffentliche oder sonstige Flächen geleitet werden. Die Sicherung hat zum Beispiel durch entsprechende Gefällesituationen oder Entwässerungsrinnen zu erfolgen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 fest, dass das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist; eine oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke ist damit ausgeschlossen. Die technische Sicherung – z. B. durch eine entsprechende Höhen- und Gefällegestaltung oder durch Entwässerungsrinnen – erfolgt auf der Ebene der Objekt- und Genehmigungsplanung des jeweiligen Baugrundstückes; einer weitergehenden Festsetzung oder eines gesonderten Hinweises bedarf es hierfür nicht. Die Begründung wurde entsprechend gefasst.

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 wasser-durchlässige 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 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. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. 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 Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter Herr Ziegs von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel: 044619810211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.	Den Anregungen wird durch die Planung bereits weitgehend entsprochen: Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer auszuführen (örtliche Bauvorschrift, für Haupt- und Nebenanlagen), je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, drei ortsbildprägende Eichen sind zum Erhalt festgesetzt und Einfriedungen sind als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Mit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 8 und Hinweis Nr. 10) verbleibt das Niederschlagswasser vor Ort im natürlichen Wasserkreislauf; ein Regenrückhaltebecken ist nach dem Oberflächenentwässerungskonzept nicht erforderlich. Eine darüberhinausgehende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Nebenflächen ist nicht erforderlich, liegt jedoch aufgrund der Versickerungspflicht im Interesse der Bauherren. Die Hinweise zur Bauausführung (endgültige Pflasterung erst nach weitgehender Bebauung, Versorgungsträgertermin vor Ausschreibung, Kostentragung, unmaßstäbliche Bestandspläne) betreffen die Erschließungsebene und werden dort beachtet.
---	--

4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 13.07.2026	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Landesstraße 818 (L818), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung im Grunde keine Bedenken. Es wirken jedoch Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der L818, auf den Geltungsbereich ein. Der Straßenbaulastträger der L818 ist, vor allem hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Um-/Ausbauten größeren Umfanges, von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.	Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Landesstraße L 818 ein. Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen, bereits bebauten Siedlungsbereiches von Obenstrohe; für die überplanten Flächen besteht bereits Baurecht. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergeben sich im Verhältnis zur L 818 keine zusätzlichen Betroffenheiten und insgesamt ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Dies gilt auch mit Blick auf die Entfernung zur L 818: Die nördlichste Baugrenze der 4. Änderung weist einen Abstand von rund 55 m zum Fahrbahnrand auf. In den aktuellen Bebauungsplänen entlang der L 818 (2021) endet der Lärmpegelbereich II im Bebauungsplan Nr. 250 „Kronenweg“ in 33 m, im Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, in 35 m und im Bebauungsplan Nr. 240 in 36 m Entfernung zum Fahrbahnrand. Die überbaubaren Grundstücksflächen der 4. Änderung liegen damit deutlich außerhalb der in vergleichbarer Lage ermittelten Lärmpegelbereiche, so dass weder eine gesonderte schalltechnische Untersuchung noch Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 818 können aus der Planung nicht abgeleitet werden; der Straßenbaulastträger wird von Forderungen, die auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind (insbesondere Lärmschutz), freigestellt. Die Begründung wurde in Kap. 6.2.5 entsprechend ergänzt.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Eine Ablichtung der wirksamen Bauleitplanung wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.

5 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie		17.07.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist als Hinweis Nr. 2 Bestandteil der Planunterlagen und der Begründung und wird bei der Umsetzung der Planung beachtet.	

Oldenburg, den 20.08.2026

M. Lux - Dipl. Ing.