



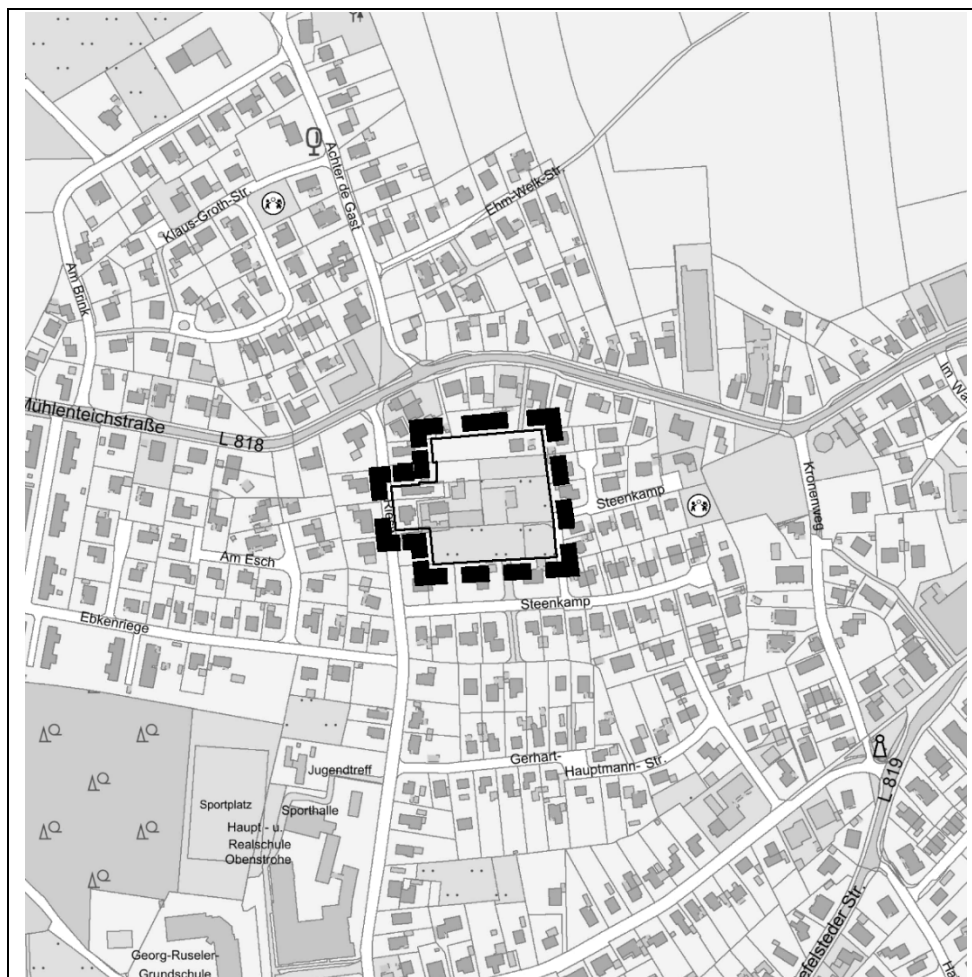
Stadt Varel

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

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

- Fassung zum Satzungsbeschluss -



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	ERSCHLIEßUNG	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	ERSCHLIEßUNG	12
4.5	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
4.6	BEGRÜNUNG	12
4.7	SOLARENERGIE.....	13
4.8	FLÄCHENBILANZ	13
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO.....	14
5.1	GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT.....	14
5.2	FLACHDÄCHER	14
5.3	EINFRIEDUNGEN	14
6	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	15
6.1	VERSIEGELUNG, FLÄCHE	15
6.2	SCHUTZGÜTER.....	15
6.2.1	<i>Boden</i>	15
6.2.2	<i>Biotopen</i>	15
6.2.3	<i>Wasser</i>	16
6.2.4	<i>Landschaftsbild</i>	16
6.2.5	<i>Mensch und Gesundheit</i>	16
6.3	EINGRIFF	16
6.4	KLIMASCHUTZ.....	16
6.5	ARTENSCHUTZ.....	17
6.6	FAZIT	17
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	18
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	19
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	19
7.5	STROMVERSORGUNG	19
7.6	TELEKOMMUNIKATION	19
8	HINWEISE.....	20
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	20
8.2	UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE	20
8.3	SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN/ ALTLASTEN	20
8.4	KAMPFMITTEL	20
8.5	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ.....	20
8.6	SOLARENERGIEANLAGEN ZUR STROMERZEUGUNG AUF DÄCHERN.....	21
8.7	BRANDSCHUTZ	21
8.8	ERDVERLEGTE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	22
8.9	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	22

8.10	DIN UND ISO- VORSCHRIFTEN.....	22
8.11	ÜBERLAGERUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE.....	22
9	VERFAHRENSBETREUUNG.....	22
10	VERFAHRENSSTAND	23

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

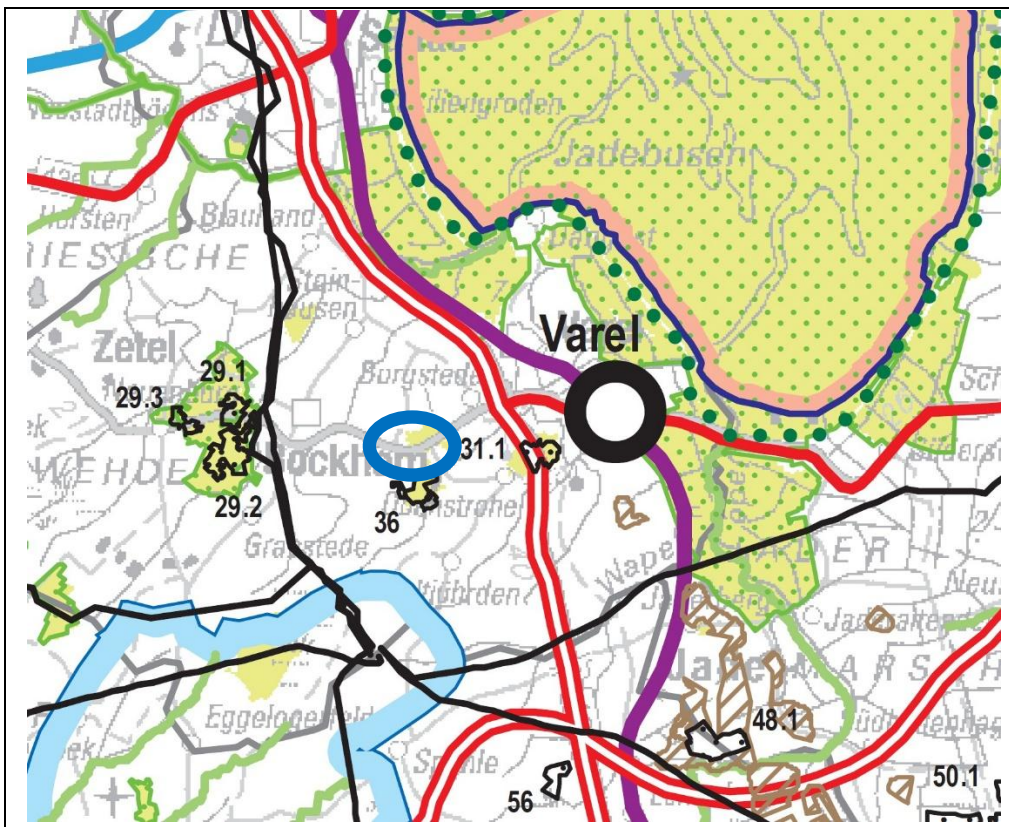
2.1 Landesraumordnungsprogramm

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)

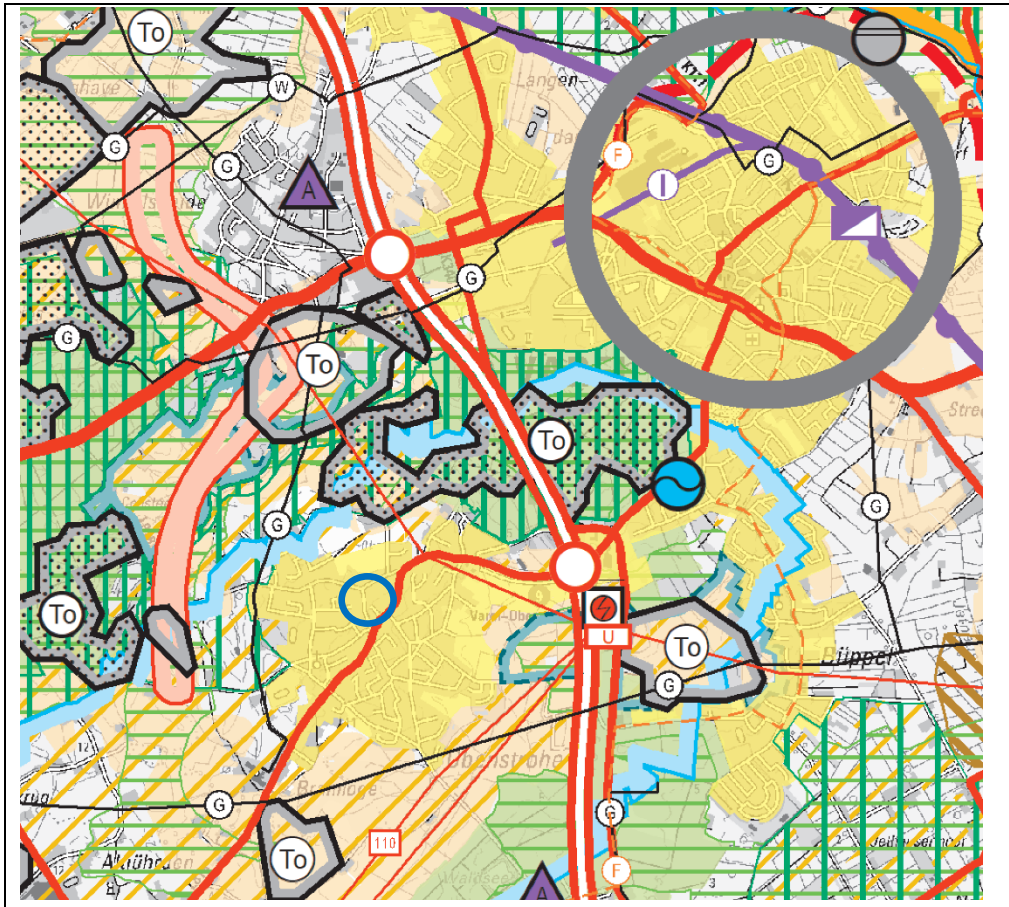


Die Stadt Varel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung.

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.

Starkregenereignisse

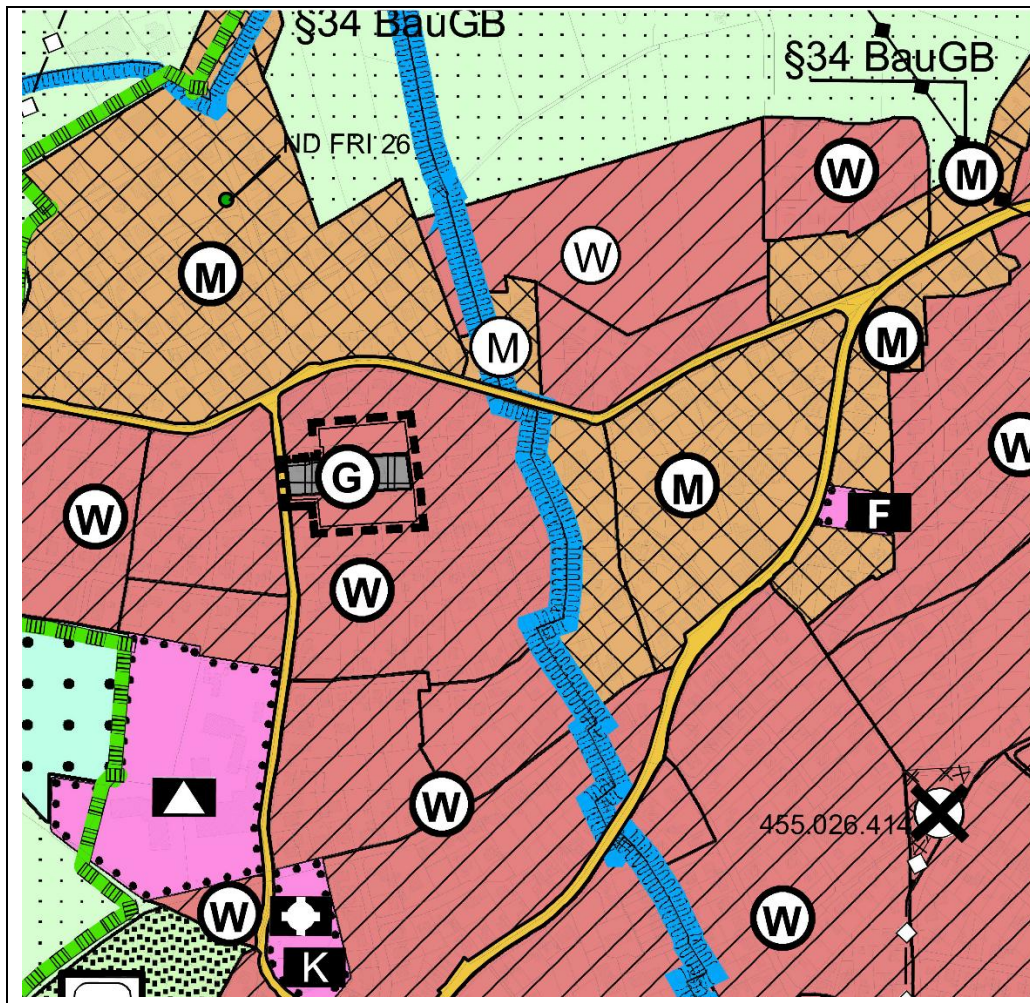
Das Plangebiet liegt wegen seiner Höhenlage außerhalb von Überflutungsbereichen.



(Geoportal Niedersachsen, Auszug: Starkregen Gefahrenkarte Niedersachsen).

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



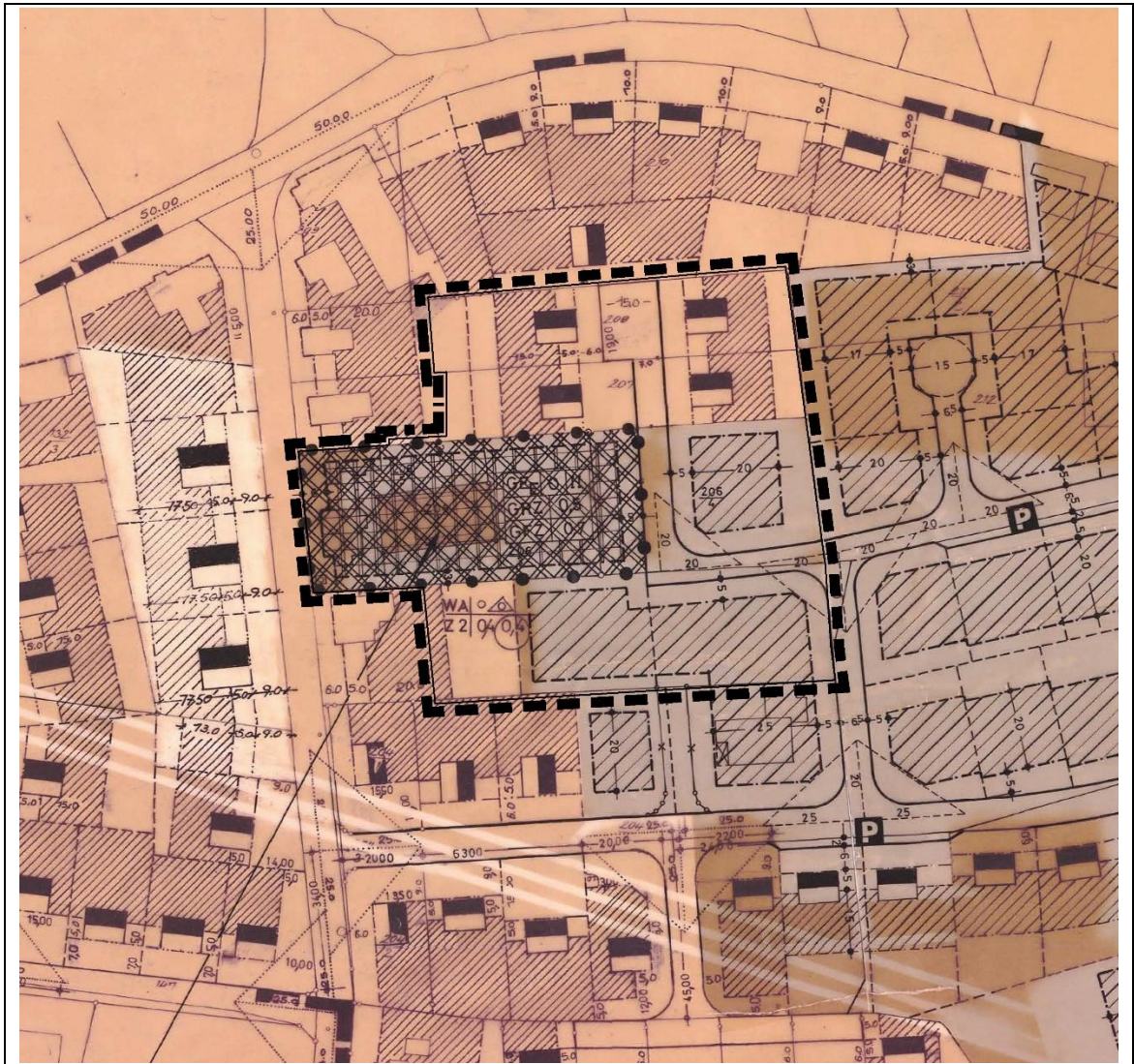
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W und zentral eine gewerbliche Baufläche G dar. Die Planungsabsicht stimmt somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Zuge eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan 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 sollte als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE überplant werden, wurde aber vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Daher ist dieser Bereich nicht 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 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Es ist in der Straße Steenkamp ein Höhenbezugspunkt mit 13,01 m NHN festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen bemessen sich jeweils ab der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

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. Im östlichen Straßenabschnitt wird zudem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Stellfläche für Abfallbehälter mit einer Größe von 16,0 m x 1,0 m festgesetzt (vgl. Kap. 7.3).

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches wird im inneren Kurvenbereich eine größere Ausbuchtung des Straßenraumes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und dient der Aufnahme von ein bis zwei Straßenbäumen sowie der optischen Gliederung und der Verkehrsberuhigung des Straßenraumes. Die Fläche ist so bemessen, dass ein ausreichend großer durchwurzelbarer Wurzelraum zur Verfügung steht; je nach Ausführungsplanung können dort ein oder zwei Bäume gepflanzt werden. Die Lage der Ausbuchtung ist auf die künftige Parzellierung abgestimmt, so dass die Zufahrten zu den Baugrundstücken nicht eingeschränkt werden. Die Pflanzung der Bäume selbst erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung; einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht, da die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche in der Verfügung der Stadt Varel steht.

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 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der nur bedingten Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Regenwassernetzes wird festgesetzt, dass das auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern ist (textliche Festsetzung Nr. 8). Eine Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist damit ausgeschlossen; an den vorhandenen Regenwasserkanal wird lediglich die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden ist durch den Geotechnischen Bericht Nr. 26.427 des Ingenieurbüros Norman Jongbloed GmbH vom 30.07.2026 nachgewiesen (vgl. Kap. 7.1).

4.6 Begrünung

Zur Siedlungsbegrünung 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).

Ergänzend werden im Zuge der Erschließung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein bis zwei Straßenbäume gepflanzt; hierfür ist in der Planzeichnung im Kurvenbereich eine entsprechend groß bemessene Ausbuchtung des Straßenraumes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. Kap. 4.4). Einer gesonderten Festsetzung der Baumstandorte bedarf es nicht, da die Umsetzung über die Erschließungsplanung der Stadt Varel gesichert ist. Die Straßenbäume tragen zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes bei und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

4.7 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 erneute 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.

4.8 Flächenbilanz

Plangebiet	1,06 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	0,99 ha
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Stellfläche 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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 6) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Als sichtbare Materialien sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein 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 Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

6.2.3 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit dem OOWV abgestimmt. Das auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden sandigen Böden ist durch den Geotechnischen Bericht Nr. 26.427 belegt. Das Niederschlagswasser verbleibt damit weitgehend im örtlichen Wasserhaushalt und trägt zur Grundwasserneubildung bei, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden.

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.

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. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 818 können aus der Planung nicht abgeleitet werden.

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. Im Straßenraum wird zudem ein Baum gepflanzt.

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 ist 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

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet (IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, April 2026) und mit dem OOWV vorabgestimmt; eine Regenrückhaltung im Plangebiet ist danach nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der OOWV mit Stellungnahme vom 13.07.2026 mitgeteilt, dass das weiterführende Regenwassernetz im Bereich des Rieswegs einen hydraulischen Engpass aufweist und daher nur eine bedingte Aufnahmefähigkeit besitzt. An den vorhandenen Regenwasserkanal kann danach nur die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist eigenständig zu bewirtschaften und gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen; eine Ableitung in den öffentlichen Kanal kann nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass das auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern ist (textliche Festsetzung Nr. 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB). Eine Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist damit ausgeschlossen; an den vorhandenen Regenwasserkanal wird lediglich die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Da das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist, ist auch eine oberflächige Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke ausgeschlossen. Die hierfür erforderliche Höhen- und Gefällegestaltung bzw. die Anordnung von Entwässerungsrinnen ist Gegenstand der Objekt- und Genehmigungsplanung auf dem jeweiligen Baugrundstück; einer weitergehenden Festsetzung bedarf es hierfür nicht.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist durch eine Baugrunduntersuchung nachgewiesen. Danach stehen unterhalb der rd. 0,5 bis 0,85 m mächtigen Mutterbodenauflage durchgehend gut wasserdurchlässige Fein- und Mittelsande an, die gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 für eine Versickerung geeignet sind. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben auf den Baugrundstücken zudem ausreichende unversiegelte Flächen für die Anordnung von Versickerungsanlagen.

Die Bemessung und Ausführung der einzelnen Versickerungsanlagen (z. B. Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) erfolgt auf der Genehmigungs- bzw. Ausführungsebene auf der Grundlage grundstücksbezogener Baugrunduntersuchungen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland einzuholen.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

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

Für die Weiterleitung und Reinigung des anfallenden Schmutzwassers stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung. Ein Pumpwerk ist nachzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

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 ist in der Planzeichnung im östlichen Abschnitt der Erschließungsstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Stellfläche für Abfallbehälter mit einer Größe von 16,0 m x 1,0 m festgesetzt. Die Länge von 16,0 m ist für die Aufstellung der Abfallbehälter der anliegenden Grundstücke ausreichend; die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14,0 m ist mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt.

7.4 Trinkwasserversorgung

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

Der Versorgungsdruck reicht nach Angaben des OOWV im Regelfall aus, um die vorgesehene zweigeschossige Bebauung druckgerecht zu versorgen; Verstärkungen im Versorgungsnetz sind bereits vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist über den Bestandshydranten vor dem Haus Steenkamp 8 mit einem Grundschutz von 48 m³/h aus der Trinkwasserversorgung gesichert.

7.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen. Eine Transformatorenstation ist für das kleinteilige Wohngebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich; im Bedarfsfall sind Nebenanlagen der Versorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, so dass es hierfür keiner gesonderten Festsetzung bedarf.

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 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken sind grundstücksbezogen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen; hierzu wird die Erstellung grundstücksbezogener Baugrundgutachten mit Bestimmung des kf-Wertes und des Schichtenaufbaus empfohlen. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu beantragen.

8.10 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.

8.11 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 20.08.2026

M. Lux - Dipl. Ing. -