

Bebauungsplan Nr. 34

„Steenkamp“

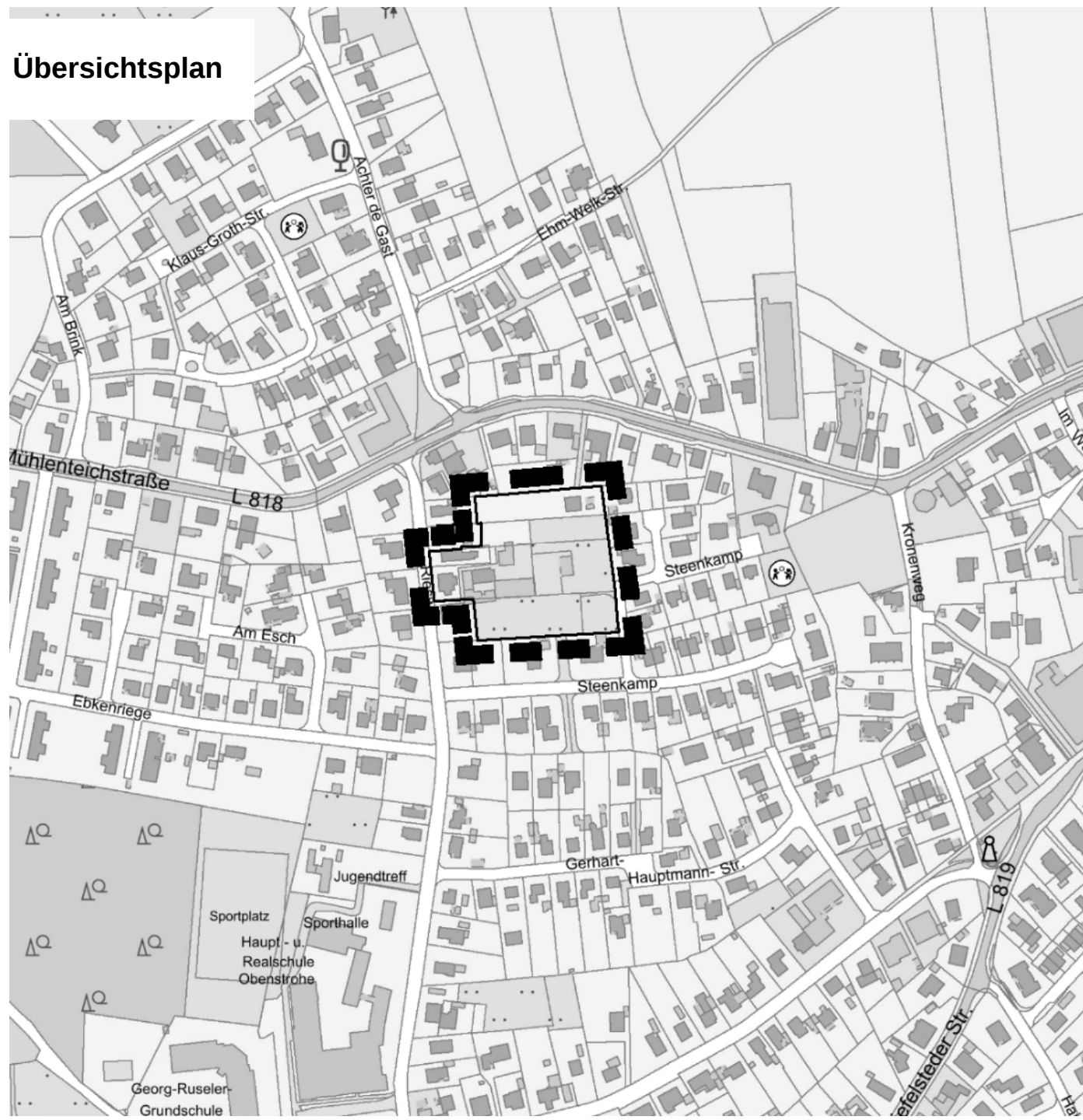
4. Änderung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

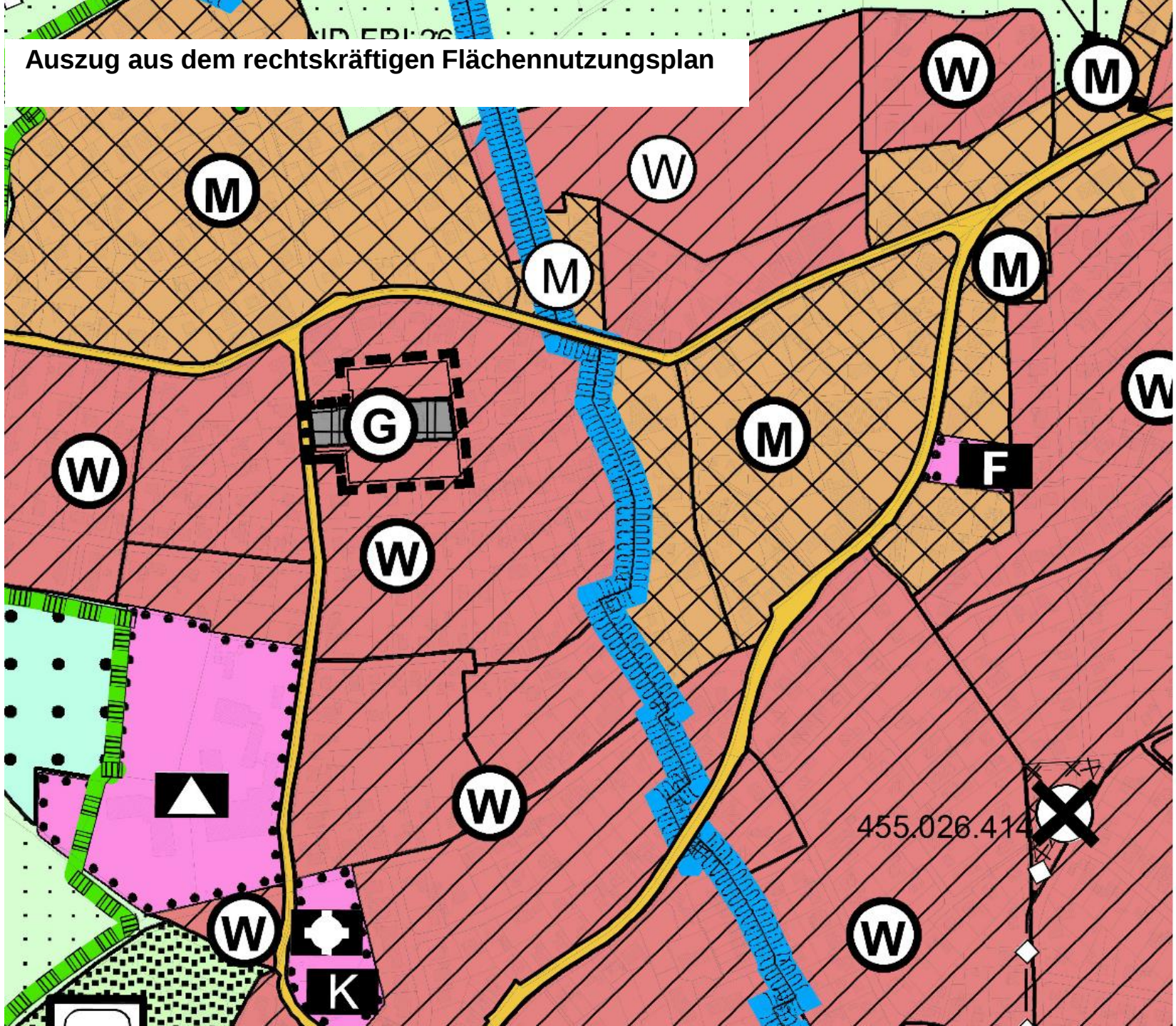
01.09.2026, 17:00 Uhr

Abwägung und Satzungsbeschluss

Übersichtsplan



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Luftbild mit Geltungsbereich



Ergebnis der Beteiligung

Stellungnahmen von fünf Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 29.06.2026
- EWE NETZ GmbH, 01.07.2026
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), 13.07.2026 – Punkt „Niederschlagswasser“ neu gefasst mit E-Mail vom 31.08.2026
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), 13.07.2026
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie, 17.07.2026

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung – OOWV: Niederschlagswasser

Stellungnahme OOWV vom 13.07.2026 neu gefasst am 31.08.2026

- Der OOWV zieht seine Aussagen vom 13.07.2026 zum Punkt „Niederschlagswasser“ zurück: Ein Anschluss der neu entstehenden Bauplätze an die Regenwasserkanalisation des OOWV ist möglich und zulässig.
- Voraussetzung sind die technischen Rahmenbedingungen (Kanalanlagen); die Planungen sind im Zuge der Erschließung mit dem OOWV abzustimmen.
- Kanalbestand: Regenwasserkanal DN 400 in der Straße Steenkamp (Kanaltiefe ca. 1,4 m im Bereich von Schacht 23341).
- Regenwasser darf nicht oberflächlich von Privatgrundstücken auf öffentliche oder sonstige Flächen geleitet werden.

Abwägungsvorschlag

- Der geänderten Stellungnahme wird gefolgt: Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird neu gefasst – das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern oder an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Beide Entwässerungswege sind damit gesichert; die Abstimmung mit dem OOWV erfolgt im Zuge der Erschließung. Begründung, Abwägung und textliche Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.
- Nachweis der Versickerungsfähigkeit: Geotechnischer Bericht Nr. 26.427 (Ingenieurbüro Norman Jongebloed GmbH, 30.07.2026) – gut durchlässige Fein- und Mittelsande, kein Grundwasser bis 4,0 m unter Gelände.
- Bemessung nach DWA-A 138 auf der Genehmigungsebene; ein Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

Abwägung – OOWV: Ver- und Entsorgung

Stellungnahme OOWV vom 13.07.2026

- Trinkwasser: Anschluss über eine Rohrnetzerweiterung; der Versorgungsdruck reicht für zwei Vollgeschosse im Regelfall knapp aus.
- Schmutzwasser: Freigefällekanal DN 200 im Steenkamp; ein etwaiges Pumpwerk wäre im Bebauungsplan festzusetzen.
- Anregung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung (Gründächer, wasserdurchlässige Beläge, Begrünung).

Abwägungsvorschlag

- Netzerweiterung erfolgt vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten; Netzverstärkungen sind bereits vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist über den Bestandshydranten Steenkamp 8 mit 48 m³/h gesichert.
- Eine Entwässerung im Freigefälle ist möglich; ein Pumpwerk ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.
- Den Anregungen wird weitgehend entsprochen: Gründachpflicht für flach geneigte Dächer, ein Laub- oder Obstbaum je angefangene 600 m², Erhalt von drei Eichen; das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert oder an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Abwägung – EWE NETZ GmbH und LBEG

Stellungnahmen

- EWE NETZ GmbH
Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen,
Schutzstreifen und Planauskunft;
ggf. Flächenbedarf für eine Trafostation.
- LBEG
Hinweise auf den NIBIS-Kartenserver; die Angaben
ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Abwägungsvorschlag

- Die Hinweise werden auf der Erschließungs- und Ausführungsebene beachtet.
- Für das kleinteilige Wohngebiet ist keine Transformatorenstation erforderlich; im Bedarfsfall sind Nebenanlagen der Versorgung allgemein zulässig.
- Für das Plangebiet liegt mit dem Geotechnischen Bericht Nr. 26.427 bereits eine standortbezogene Baugrunduntersuchung mit sechs Bohrsondierungen bis 4,0 m Tiefe vor.

Abwägung – NLStBV und Denkmalpflege

Stellungnahmen

- NLStBV
Keine grundsätzlichen Bedenken;
- es wirken jedoch Verkehrslärmimmissionen der L 818 auf den Geltungsbereich ein. Der Straßenbaulastträger der L 818 ist von jeglichen Forderungen – insbesondere zum Lärmschutz – freizustellen.
- Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie
Keine Bedenken; Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden.

Abwägungsvorschlag

- Die nördlichste Baugrenze liegt rund 55 m vom Fahrbahnrand entfernt. In den aktuellen Bebauungsplänen entlang der L 818 endet der Lärmpegelbereich II bereits in 33 bis 36 m Entfernung – schalltechnische Untersuchungen oder Schallschutzfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.
- Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können aus der Planung nicht abgeleitet werden.
- Die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 14 NDSchG ist als Hinweis Nr. 2 bereits Bestandteil der Planunterlagen.

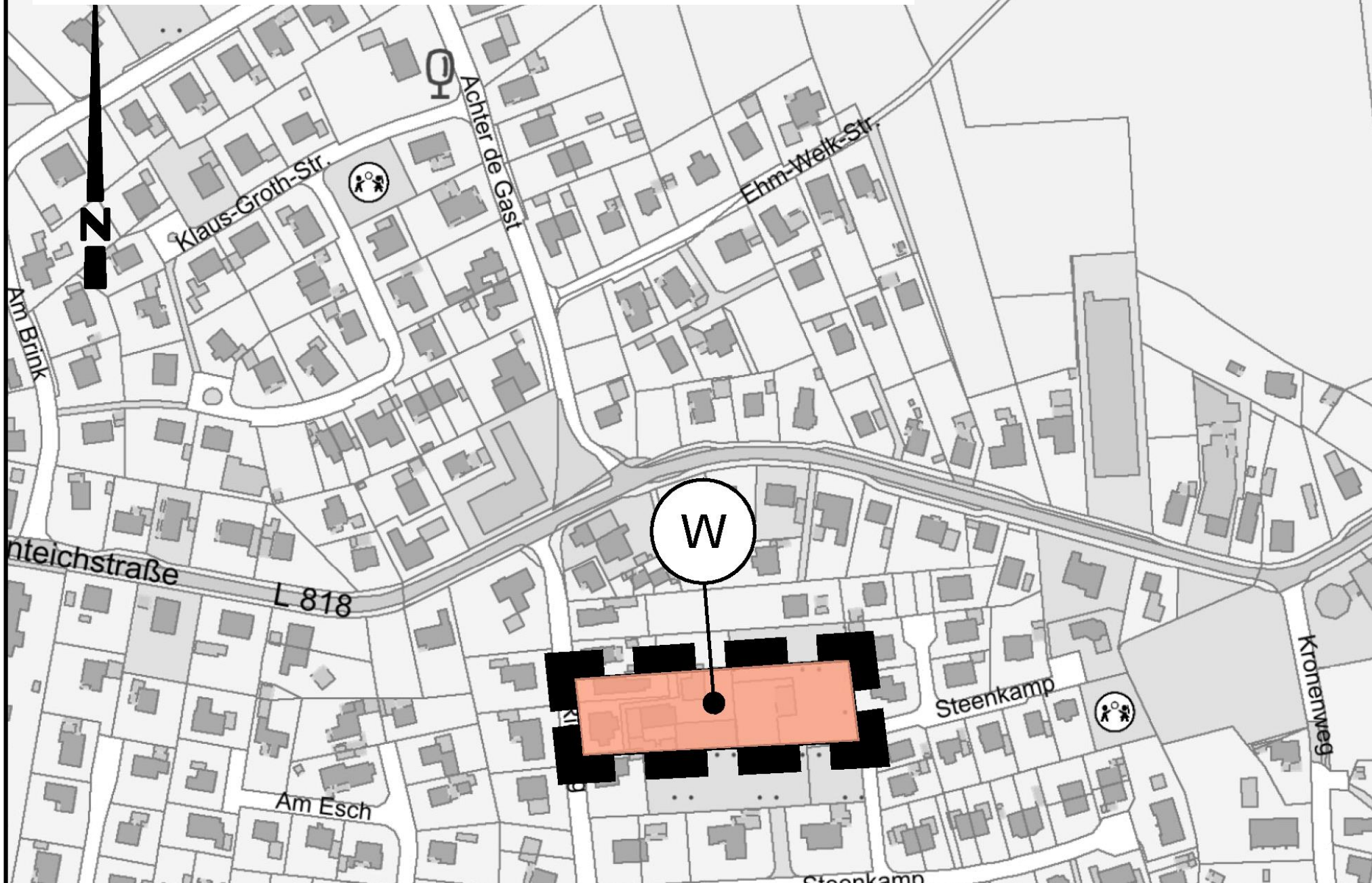
Neufassung „Oberflächenentwässerung“ (OOWV-Mitteilung vom 31.08.2026)

- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück oder Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation (textliche Festsetzung Nr. 8)
- bei Versickerung: Bemessung nach DWA-A 138, grundstücksbezogene Baugrundgutachten, ggf. wasserrechtliche Erlaubnis

Straßenraum (Abstimmung mit der Stadt Varel)

- Stellfläche für Abfallbehälter nur noch einseitig, 16,0 m x 1,0 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Im inneren Kurvenbereich eine vergrößerte Ausbuchtung des Straßenraumes für ein bis zwei Straßenbäume

20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan Nr. 34 – 4. Änderung

4. Änderung "Steenkamp"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan
Nr. 68
"Am Brink"

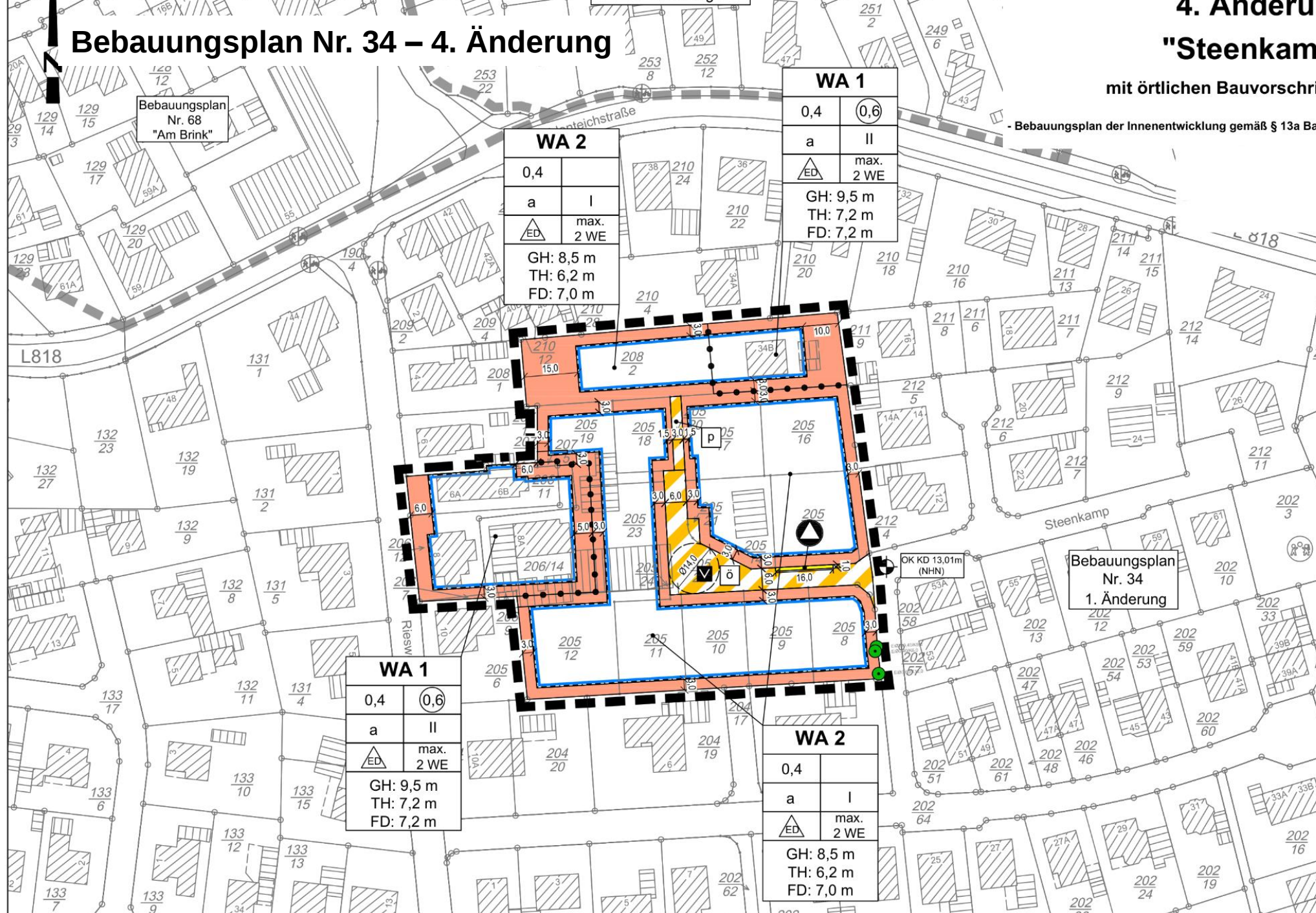
WA 2	
0,4	
a	I
	max. 2 WE
GH: 8,5 m TH: 6,2 m FD: 7,0 m	

WA 1	
0,4	0,6
a	II
	max. 2 WE
GH: 9,5 m TH: 7,2 m FD: 7,2 m	

WA 1	
0,4	0,6
a	II
	max. 2 WE
GH: 9,5 m TH: 7,2 m FD: 7,2 m	

WA 2	
0,4	
a	I
	max. 2 WE
GH: 8,5 m TH: 6,2 m FD: 7,0 m	

Bebauungsplan
Nr. 34
1. Änderung



7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Auf Baugrundstücken ist 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.

7.2 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)

8. Oberflächenentwässerung

Das auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern **oder an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Regenwasser darf nicht oberflächlich von den Baugrundstücken auf öffentliche oder sonstige Flächen geleitet werden.**

Hinweis

Beseitigung von Niederschlagswasser

Soweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert wird, sind die Versickerungsanlagen 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. **Soweit ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt, sind die Planungen im Zuge der Erschließung mit dem OOWV abzustimmen.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit