

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

sowie

aus der Veröffentlichung des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: 24.09.2026

**Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung
Abwägung zum Entwurf**

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Wenn eine Stellungnahme zur frühzeitigen Unterrichtung bzw. Beteiligung Gegenstand der endgültigen Abwägung ist, wird sie im Anschluss an die jeweilige Stellungnahme zur Veröffentlichung des Entwurfs aufgeführt und beachtet.

Sofern während der Veröffentlichung des Entwurfs keine erneute Stellungnahme abgegeben wurde, wird die Stellungnahme der frühzeitigen Unterrichtung bzw. Beteiligung im Folgenden weiter aufgeführt und beachtet. Die Stellungnahmen auf die das zutrifft sind untenstehend unter der Überschrift „Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgeführt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Amprion GmbH, Dortmund vom 28.08.2026	5
2.	Avacon Netz GmbH, Lüneburg vom 26.08.2026	5
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 24.08.2026	5
4.	Entwässerungsverband Varel, Wasser- und Bodenverbände, Jever vom 11.09.2026	6
5.	EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 25.08.2026	6
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 25.08.2026	8
7.	Landkreis Friesland, Jever vom 21.09.2026	9
8.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 24.08.2026..	12
9.	Vodafone GmbH, Hannover vom 21.09.2026	17
	OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN	17
10.	Gemeinde Wiefelstede vom 10.09.2026	17
	STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
11.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 26.11.2025.....	18
12.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Bad Zwischenahn vom 23.12.2025.....	18
13.	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Oldenburg vom 16.12.2025..	19
14.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich vom 16.12.2025	20

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
1. Amprion GmbH, Dortmund		vom 28.08.2026
1.1.	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2.	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Annahme trifft zu. Andere Leitungsträger wurden am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.
2. Avacon Netz GmbH, Lüneburg		vom 26.08.2026
2.1.	Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.2.	Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Andere Leitungsträger wurden am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück		vom 24.08.2026
3.1.	Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.2.	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren[...]. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
4. Entwässerungsverband Varel, Wasser- und Bodenverbände, Jever	
	vom 11.09.2026
Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5. EWE Netz GmbH, Oldenburg	
	vom 25.08.2026
5.1. 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". 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Hauptleitungen verkaufen innerhalb der Straßenparzellen und bleiben somit von der vorliegenden Planung in Bestand und Funktion unberührt.
5.2. Leitungspläne Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
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. 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.	
5.3. Abschließende Informationen Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Beteiligung der EWE Netz hat in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren zu erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover	vom 25.08.2026
6.1. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS®-Kartenserver. 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 1997-1 020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.
6.2. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den der Stadt vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der vorliegenden Planung nicht entgegen.
6.3. 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 NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hoch-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kompensationsflächen und -maßnahmen sind kein Gegenstand des laufenden Verfahrens.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
druckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	
6.4. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Landkreis Friesland, Jever	vom 21.09.2026
7.1. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Vorgehensweise im Sinne einer Innenentwicklung wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche kann der zusätzliche Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden. Aus Sicht der Klimaanpassung wird angeregt, die im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anregungen können im Rahmen der Fachplanung und der Bauausführung Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine Einschränkungen.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
und zum Umgang mit Niederschlagswasser weiter zu stärken. Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird begrüßt. Ergänzend wird angeregt, die Errichtung einer Regenwasserzisterne zu prüfen. Durch das gespeicherte Regenwasser kann Trinkwasser eingespart und zugleich Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die vorgesehene Dachbegrünung bei Flachdächern wird ebenfalls begrüßt. Darüber hinaus wird angeregt, die zusätzliche Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für Zufahrten, Stellplätze und Wege sollten, soweit technisch möglich, wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Dadurch können Versickerung und Grundwasserneubildung unterstützt und der Oberflächenabfluss reduziert werden.	
7.2. <u>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde sowie Wasser- und Deichbehörde:</u> <u>Wasser- und Deichbehörde:</u> Durch die Neubebauung ist eine negative Auswirkung der Oberflächenentwässerung auf die Bestandsbebauung auszuschließen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Das anfallende Niederschlagswasser ist lediglich auf dem eigenen Grundstück zu behandeln und der Versickerung zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass eine Versickerung am Standort möglich ist (Abstand zum Grundwas-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung, die Bauausführung und die Grundstücksnutzung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sind im Plangebiet erfüllt (vgl. Kap. 10 der Begründung).

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
ser, Bodendurchlässigkeit, Sickerfläche, ...). Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden.	
7.3. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Durch die o.g. Bauleitplanung werden Belange des Fachbereiches 36 nicht tangiert, weder Verkehrsbehörde, denn die Stadt Varel ist in eigener Zuständigkeit Verkehrsbehörde, noch als Straßenbaulastträger, denn Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7.4. <u>Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde:</u> <u>Fachbereich Umwelt – Boden- und Immissionsschutz-behörde:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.5. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des laufenden Verfahrens wird die Stadtverwaltung die nebenstehend angeforderten Daten übersenden.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake		vom 24.08.2026	
8.1.	In unseren Stellungnahme vom 17.12.2025 [...] haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge zur nebenstehend genannten Stellungnahme sind nachstehend aufgeführt.	
Stellungnahme vom 17.12.2025			
8.2.	Im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend 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 betreffenden Hauptleitungen verlaufen innerhalb der Straßenparzellen und bleiben somit von der vorliegenden Planung in Bestand und Funktion unberührt.	
8.3.	Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: · Versorgungssicherheit · Abwasserbeseitigung Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung im Einzelnen siehe nachfolgend.	

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8.4. Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können 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. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <i>Versorgungsdruck</i> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. <i>Löschwasserversorgung</i> Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Löschbereich der zukünftigen Bebauung des Plangebietes befinden sich die Hydranten Nr. 014254 und Nr. 014397 vor Brunsdamm 44 bzw. 28. Über diese Hydranten kann bei einer Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser für den Grundschutz der Bebauung aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus diesen wird geschlossen, dass die Wasserversorgung gesichert ist.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8.5. Abwasserbeseitigung Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserbeseitigungsnetz im Bereich der Straßen Haidweg oder Brunsdamm angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung 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. <u>Schmutzwasser</u> <u>Kanalbestand</u> Im Bereich der Straße Haidweg befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefe liegt bei ca.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der anzunehmenden Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort ist ein Anschluss der neu hinzukommenden Baugrundstücke an die Regenwasserkanalisation absehbar nicht notwendig. Daher muss im Zuge der Genehmigungsplanung ein Regenwassermanagement über Rückhaltung und Versickerung auf Kosten der jeweiligen Bauherren erfolgen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, ist der nebenstehend in Aussicht gestellte Anschluss an den Regenwasserkanal gemäß der Entwässerungssatzung Stadt Varel auf Kosten der jeweiligen Bauherren herzustellen. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation kann wie nebenstehend angegeben vom „Brunsdamm“ aus erfolgen. Gemäß der Entwässerungssatzung Stadt Varel trägt der jeweilige Bauherr die Kosten für die Herstellung einer Kanalnetzerweiterung über das städtische Flurstück 133/53 in Flur 33 der Gemarkung Varel-Land (Wendeanlage am Ende des „Brunsdamms“) sowie die laut Entwässerungssatzung ebenfalls erforderlichen Übergabeschächte auf dem privaten Grundstück. Die Begründung wurde zum Entwurf um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2,1 m. Im Bereich der Straße Brunsdamm befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefe ist unbekannt. <u>Klärkapazitäten</u> Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung. <u>Niederschlagswasser</u> Sollte aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, kann der OOWV das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Im Bereich der Straße Haidweg befindet sich ein Regenwasser-Freigefällekanal DN 400. Die Kanaltiefe liegt bei ca. 1,5 m. Im Bereich der Straße Brunsdamm befindet sich ein Regenwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefe ist unbekannt. Bei der Einleitung in die Kanalisation ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung vorzusehen. Der Drosselabfluss darf nicht mehr als 2 l/(s·ha) betragen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen.	
8.6. <u>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</u> 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 wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind teilweise bereits im Bebauungsplan enthalten (z. B. Gründächer) oder können im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden. In diesem Rahmen entfaltet auch die Entwässerungssatzung der Stadt unmittelbare Verbindlichkeit (vgl. Hinweis Nr. 7).

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
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.	
8.7. 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 Dienststellenleiter [...] von unserer Betriebsstelle in Schortens [...] vor Ort an. [Anm. die genannten Lagepläne werden hier aus Platzgründen nicht abgebildet. Sie können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.]	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

9. Vodafone GmbH, Hannover		vom 21.09.2026
9.1.	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.2.	In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

10. Gemeinde Wiefelstede	vom 10.09.2026
--------------------------	----------------

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			
11. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg		vom 26.11.2025	
11.1.	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
11.2.	Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des laufenden Verfahrens wird die Stadtverwaltung die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.	
12. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Bad Zwischenahn		vom 23.12.2025	
	Da es sich bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“ um schon beplante bzw. bebaute Bereiche handelt, werden durch das o. g. Verfahren landwirtschaftliche Belange daher nicht nachteilig berührt. Gegen die o. g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
13. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Oldenburg	vom 16.12.2025
13.1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings fehlt die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg. Diese lautet 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend ergänzt werden. Der Hinweis sollte auch in die Begründung einbezogen werden. 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 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.	Den Anregungen wird entsprochen. Planzeichnung und Begründung wurden zum Entwurf entsprechend ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 5 „Brunsdamm-Haidweg“, 1. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
13.2.	Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die untere Denkmalschutzbehörde wurde am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.	
14.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich	vom 16.12.2025	
14.1.	Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
14.2.	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des laufenden Verfahrens wird die Stadtverwaltung die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.	

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 24.09.2026

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Varel\12728_BP_Brunsdamm_Haidweg_1_Aenderung\07_Abwaegung\02_Entwurf\2026_09_24_12728_Abwaeg_E.docx