

Stadt Varel

56. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“

Verfahrensstand

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover | 02.07.2025 |
| 2. Deutsche Telekom Technik GmbH | 08.07.2025 |
| 3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 18.07.2025 |
| 4. Landkreis Friesland | 22.07.2025 |
| 5. Entwässerungsverband Varel | 23.07.2025 |
| 6. OOWV | 25.07.2025 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 7. EWE Netz GmbH | 27.06.2025 |
| 8. Amprion GmbH | 02.07.2025 |
| 9. DMT Engineering | 04.07.2025 |
| 10. Vodafone Deutschland GmbH | 25.07.2025 |

Folgende Bürger haben Bedenken oder Anregungen geäußert

- | | |
|-------------|------------|
| 1. Bürger 1 | 23.07.2025 |
|-------------|------------|

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		02.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: </p> <p>Rohstoffe</p> <p>Das Plangebiet der Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelbetrieb“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel überlagert sich teilweise mit einem Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Rohstoff Sand) aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland. Beide Belange sind nicht miteinander vereinbar. Die Stadt Varel folgt in ihren Planungen den Ausweisungen im Flächennutzungsplan zu Ungunsten der Rohstoffsicherung. Eine Überbauung des Plangebietes bedeutet, dass der Rohstoff (Sand) dort nicht mehr gewinnbar ist. Das Plangebiet ist im Südosten und Nordosten durch Straßen begrenzt und liegt durch diese räumlich isoliert von angrenzender Bebauung, u.a. einem Gewerbegebiet. Erweiterungsflächen würden daher vollständig im besagten Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung liegen. Weitere raumordnerische Festlegungen gibt es für diese im Südwesten und Nordwesten angrenzenden Flächenbereiche nicht.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es bei einem zukünftig möglichen Rohstoffabbau in der Nachbarschaft des geplanten Indoorspielparks Altjührden mit Lärm- und Staubemissionen kommen kann, die Auswirkungen auf den Planungsraum haben können.</p>	<p>Die Ausführungen zur Überlagerung des Vorbehaltsgebietes Rohstoffgewinnung (Rohstoff Sand) aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) mit dem Sondergebiet Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelbetrieb“ werden zur Kenntnis genommen. Mit der damaligen Überplanung wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen. Die Nutzung als Stellplatzanlage ist seit Jahren baulich umgesetzt worden. Insofern sind die Festlegungen des RROP's für einen Sandabbau für das Grundstück nicht mehr aktuell.</p> <p>Die vorrangige Nutzung durch die neuerliche Überplanung der Fläche führt lediglich dazu, dass statt einer Stellplatzanlage nunmehr eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ ausgewiesen wird. In Bezug auf die Rohstoffgewinnungsgebiet ergibt sich durch die Planung der Stadt Varel keine neue Situation.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche Lärm- und Staubemissionen bei einem potentiellen Rohstoffabbau in der Nachbarschaft des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Hinweise</p> <p>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.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits ein Geotechnischer Bericht vor. Die Ergebnisse werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	

<p>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.</p> <p>In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann.</p>	<p>Die Festlegungen der Regionalen Raumplanung werden bei Kompensationsmaßnahmen beachtet. Die externe Kompensationsmaßnahme wird vor Übernahme in die Planunterlagen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
<p>Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den <u>NIBIS® Kartenserver</u> des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst 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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen ggf. beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen ggf. beachtet.</p>

<p>2 Deutsche Telekom Technik GmbH 08.07.2025</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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 vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
--	---

<p>3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 18.07.2025</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Das Plangebiet grenzt an die Südwestseite der Kreisstraße 104 (K104) deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung für den Landkreis Friesland vertritt.</p> <p>Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 haben bereits Vorabstimmungen zwischen der Stadt Varel und meiner Dienststelle stattgefunden. Mit Bezug auf Punkt 4.4.2 der Begründung werden die Belange der K104 im Grunde bereits berücksichtigt. Ich weise dennoch auf die folgenden Belange hin.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) im Zuge der K104. Mit Bezug auf § 24 (1) Nr. 1 NStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der K104 von der Bebauung freizuhalten. Aufgrund des Bestandes im (Nah-)Bereich des Plangebietes wird von hier mit Bezug auf § 24 (6) NStrG die Anlage der geplanten Fahrradabstellanlage sowie der Stellplätze (entsprechend der Darstellung im Lageplan) innerhalb der Bauverbotszone der K104 ausnahmsweise zugestimmt. Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme der Bauverbotszone der K104 kann seitens der NLStBV-GB Aurich allerdings nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Entlang der K104 ist mit Bezug auf die Festsetzung Nr. 6.3 die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen. Diese ist außerhalb des Straßengrundstücks und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Rand des Straßenseitengrabens anzulegen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der K104, insbesondere des Straßenseitengrabens, darf durch die o. a. Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist ausschließlich über die Gemeindestraße <i>Grünenkamper Weg</i> vorgesehen. Zufahrten zur K104 sind nicht geplant und können von hier auch nicht in Aussicht gestellt werden. Dementsprechend wird die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der K104 seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt.</p> <p>Im Bereich des Knotenpunktes <i>K104 / Grünenkamper-Weg</i> sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den <i>Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL 2012</i> von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Stellplätze, Werbeschilder, Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Es wird beabsichtigt, Bäume entlang der K104 anzupflanzen. Die konkreten Baumstandorte etc. sind noch mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise zur Heckenanpflanzung und zur Unterhaltung des Straßenseitengrabens werden beachtet, das Anpflanzgebot ist in der Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beim späteren Betrieb des Indoor-Spielparks und bei der Grünpflege und bei Anpflanzungen beachtet.</p> <p>Es werden entlang der Kreisstraße 5 Bäume - aber innerhalb des Plangebietes - angepflanzt. Die konkreten Baumstandorte wurden mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.</p>
<p>Mit Bezug auf Punkt 5.7.1 der Begründung soll der Eingriff in die Natur und Landschaft im weiteren Verfahren erfolgen. Sofern (externe) Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der K104, auf den Geltungsbereich ein. Der Straßenbaulastträger der K104 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung (Punkt 7.10) aufgenommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Es sind keine externe Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

4 Landkreis Friesland		22.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Regionalplanung:</u></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung wird auf folgende Planungsgrundlagen hingewiesen: Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße Auszug LROP 2025 Anlage 6</p>	<p>Aus der geänderten zeichnerischen Darstellung (vorher: keine Darstellung; jetzt: Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße) ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	
<p>Neben dem sind die Festsetzungen aus dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm 2020 und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und für die niedersächsischen Küstenlandkreise anzuwenden.</p> <p>Im Netzentwicklungsplan 2023 ist durch den Umweltbericht ein Korridor für den Rhein-Main-Link der Amprion (türkis) mit aufgenommen worden. Dieser verläuft durch das Gebiet des Planvorhabens.</p> <p>Ebenfalls quert die Trasse Korridor B (pink) der Amprion diesen Bereich.</p>	<p>Die Begründung wird um den Aspekt Hochwasserschutz ergänzt.</p> <p>Die Stadt Varel und das Plangebiet liegen innerhalb des sehr großräumigen Präferenzraumes für die Trasse bzw. der Suchräume für den Netzverknüpfungspunkte (NVP). Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 74A sowie im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche überplant, dies muss in den weiteren Trassenplanungen berücksichtigt werden.</p> <p>Das Plangebiet lag im Alternativkorridor für das Vorhaben Korridor B der Amprion, der Vorschlagskorridor verläuft weiter westlich durch andere Gemeinden. Die Bundesfachplanung wurde Ende Oktober 2025 abgeschlossen: Die Entscheidung über den Verlauf des Trassenkorridors wurde getroffen und ist auf den Vorschlagskorridor gefallen, damit ist das Plangebiet nicht betroffen. Zudem ist das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 74A sowie im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche überplant, was in den Trassenplanungen berücksichtigt werden musste.</p>	

**Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und Waldbe-
 hörde:**

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern folgende Inhalts- und Nebenbestimmungen eingehalten werden:

1. In dem Vorentwurf der 'Planzeichnung des B-Plans unter der Überschrift Hinweise ist unter Punkt 6 eine Pflanzliste enthalten. Diese Pflanzliste findet sich auch in dem Vorentwurf der Begründung des B-Plans wieder. Von einer Pflanzung der Arten Felsenbirne [*Amelanchier ovalis*] und Feldahorn (*Acer campestre*) aus der Pflanzliste ist abzusehen, da sie nicht in Friesland heimisch sind.
2. Zwischen den geplanten Fahrradständern und Räumstreifen soll gemäß Kapitel 4.7.1 des Vorentwurfs der Begründung des B-Plans eine Blühwiese mit extensiver Pflege angelegt werden. Für die Anlage dieser Blühwiese als Verminderungsmaßnahme ist Regiosaatgut zu nutzen.
3. Die Erfassung der Biotoptypen wird noch durchgeführt. Vor der Auslegung des B-Plans ist die Bestandserhebung der Biotoptypen nachzureichen.
4. Anhand der Biotoptypen-Erfassung ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten und die Eingriffe zu bilanzieren. Im Rahmen der Bilanzierung ist auch das Landschaftsbild zu betrachten. Dies ist vor Auslegung des B-Plans nachzureichen.
5. Die Auswirkungen der Bauphase auf die Avifauna sind auf ein Minimum zu begrenzen (vgl. Kapitel 5.7.4 Umweltbericht im Vorentwurf der Begründung des B-Plans).
6. Die Wallhecke im Norden des B-Plans sowie die Baumreihe am Grünenkamper Weg sind wie im Umweltbericht beschrieben zu erhalten. Weiterhin sind die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie im Umweltbericht beschrieben entsprechend umzusetzen.

Die Arten Felsenbirne und Feldahorn werden aus der Pflanzliste gestrichen.

Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich um die Bestandserhebung der Biotoptypen ergänzt und der Eingriff bewertet. Es wurde eine externe Kompensationsmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturbehörde zur Verfügung gestellt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Der Umweltbericht wird ergänzt.

Die Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie im Umweltbericht beschrieben, werden im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.

<p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Fachbereiches 36 als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 104 keine Bedenken. Die Belange der Kreisstraße werden durch die in Auftragsverwaltung des Landkreises tätige Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) - GB Aurich - wahrgenommen, so dass wir auf deren Stellungnahme verweisen. Konkrete Abstimmungen wurden bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen, so dass die einschlägigen Formulierungen in Ziffer 4.4.2 der Begründung des Bebauungsplanes zutreffen und die daraus resultierenden Festsetzungen (Bauverbotszone entlang der K 104) erfolgt sind. Verkehrsbehördliche Belange werden in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt, ist die Stadt Varel doch Verkehrsbehörde in eigener Zuständigkeit.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> Hinweis: Flugbereich Jade-Weser-Airport</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Inhalts- und Nebenbestimmungen: <u>Bodenschutz</u> 1. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Punkt „Bodenschutz“ zu ergänzen: „Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).“</p>	<p>Der Hinweis in der Planzeichnung wird ergänzt.</p>

<p>2. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>3. Das Schallgutachten (Bericht-Nr. 317-25-b-hi) vom 08.04.2025 von I+B Akustik GmbH, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg, ist Bestandteil der Genehmigung und somit zu beachten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen des Schallgutachten sind zu befolgen und umzusetzen um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu verhindern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Umwelt-Wasser- und Deichbehörde:</u></p> <p>Gegen das Vorhaben liegen aus Sicht der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Vor Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde frühzeitig ein abschließendes Oberflächenentwässerungskonzept inkl. eines Regenwasserbehandlungskonzeptes vorzulegen. 2) Der Abstand von mindestens 10 m zu Verbandsgewässern ab Böschungsoberkante (auch nach möglicher Geländeauffüllung) ist zwingend einzuhalten. 3) Durch die Neubebauung ist eine negative Auswirkung der Oberflächenentwässerung auf die Bestandsbebauung auszuschließen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. 4) Für folgende geplante Maßnahmen sind frühzeitig gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. <ol style="list-style-type: none"> a. Verbreiterung von vorhandenen Dammstellen und Verrohrungen b. Herstellung von Dammstellen und Verrohrungen c. Verlegen von Gewässern d. Herstellung und Beseitigung von Gewässern e. Einleitung von Oberflächenwasser von versiegelten Flächen 	<p>Zwischenzeitlich wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, es ist Bestandteil der Auslegungunterlagen.</p>

<p>Hinweis: Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“ steht unter Punkt 4.5 folgender Text: 4.5 Gräben Im Norden verläuft ein Entwässerungsgraben, daher sind hier 10 m für die Gewässerräumung freizuhalten. Es wird in der Planzeichnung ein entsprechend breiter Uferstreifen festgesetzt. Der Räumuferstreifen ist von jeglicher Bebauung und dauerhaftem Bewuchs freizuhalten. Es gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel. An der Westgrenze verläuft ein Grenzgraben, dieser wird von der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Fläche aus geräumt. Dies wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 A im Jahr 1989 vertraglich geregelt. Der Eigentümer der angrenzenden Fläche hat für die Gewässerräumung seinerzeit eine Verpflichtungserklärung abgegeben, die in dem Gewässerbuch des Entwässerungsverbandes übernommen wurde. Daher ist im Plangebiet kein Räumuferstreifen erforderlich. In der Planzeichenerklärung BPlan Nr. 268 steht unter Hinweise Punkt 12 folgender Text: 12. Überdeckung von Bebauungsplänen Der Bebauungsplanes Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“ überlagert einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 74 A „Altjühdener Straße/Grünenkamper Weg“. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“ tritt der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 74A außer Kraft. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 A die Verpflichtungserklärung von 1989 nicht mehr rechtswirksam und somit ist der 10 m Räumuferstreifen auch an der westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da die Verpflichtungserklärung laut Entwässerungsverband nicht mehr ausreicht, wurden die Planunterlagen zur Sicherstellung des Räumuferstreifens angepasst.</p>
<p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement — Klimaschutz und -anpassung; Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauplanung; Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung; Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Denkmalschutz:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

5 Entwässerungsverband Varel		23.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die geplante Baumaßnahme betrifft das Gewässer II. Ordnung Nr. 23 "Kluser Graben".</p> <p>Die Verpflichtungserklärung aus dem Jahre 1989 wurde seinerzeit auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 74 A erstellt. Dieser Bebauungsplan wurde mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 268 außer Kraft gesetzt. Folglich ist die Verpflichtungserklärung ebenfalls nicht mehr gültig. Darüber hinaus ist der Inhaber der Verpflichtungserklärung bereits 2018 verstorben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist der Räumuferstreifen nördlich des Kluser Grabens frei von jeglicher Bebauung und Anpflanzung zu halten. Der Räumuferstreifen beginnt an der Böschungsoberkante und verläuft in einer Breite von 10,0 m entlang des Gewässers.</p> <p>Im Sinne der Oberflächenentwässerung und Einleitung in die Vorflut gilt das Verschlechterungsverbot gemäß § 27 WHG. Hierzu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu stellen.</p> <p>Es gelten weiterhin die satzungsgemäßen Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da die Verpflichtungserklärung laut Entwässerungsverband nicht mehr ausreicht, wurden die Planunterlagen zur Sicherstellung des Räumuferstreifens angepasst.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, es ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>	

6 OOWV		25.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Angrenzend sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	

<p>Versorgungssicherheit</p> <p>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 (AV-BWasserV) 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.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eine Bebauung mit bis zu 3 Geschossen (EG+ 20G) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,8 bar überschreiten, obliegt es ihm, eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegenen Hydrant Nr. 014436 befindet sich im Kreuzungsbereich Altjührdener Str. / Kleihörn, und kann 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung werden beachtet. Es ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz erforderlich, dazu muss das Netz des OOWV erweitert werden.</p> <p>Der Löschwasseranschluss erfolgt über den Löschteich der bereits von der Fa. Maschal genutzt wird. Er liegt auf der dem Firmengelände Maschal gegenüberliegenden Straßenseite (K 105, Westersteder Straße), es handelt sich um das Flurstück 54/4, Flur 29 der Gemarkung Varel-Land. Die Nutzung wird über eine Baulast zwischen Vorhabenträger und Eigentümer abgesichert.</p>
<p>Entsorgungssicherheit</p> <p>Nach den Unterlagen des OOWV ist das Plangebiet noch nicht erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz 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.</p> <p>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.</p>	<p>Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt. Die Kleinkläranlage hat eine Fläche von etwa 20 x 4 Meter, sie wird südlich der Halle unter der Stellplatzanlage errichtet. Die Kleinkläranlage ist überfahrbar. Die weitere Genehmigung für die Kleinkläranlage mit der Einleitung der Schmutzwässer erteilt die Untere Wasserbehörde (Landkreis Friesland).</p> <p>Es findet derzeit eine Vorabstimmung mit dem OOWV, der Unteren Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Varel statt, um die grundsätzliche Zustimmung zu klären.</p>

<p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Ein möglicher Anschluss der Rohrnetzerweiterung könnte am Pumpwerk 80024 bei der Carlo-Collodi-Mädchenschule erfolgen. Um die benötigte Kapazität des Pumpwerks für einen weiteren Anschluss zu ermitteln, wird hier eine Berechnung der anfallenden Schmutzwassermenge benötigt.</p> <p>Klärkapazitäten</p> <p>Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.</p> <p>Indirekteinleitung</p> <p><u>Bistro:</u></p> <p>Für den „<u>Küchenbereich</u>“ bedarf es einer Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht.</p> <p>Die Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt wird das Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage entsorgt. Die weitere Genehmigung für die Kleinkläranlage mit der Einleitung der Schmutzwässer erteilt die Untere Wasserbehörde (Landkreis Friesland).</p> <p>Es findet derzeit eine Vorabstimmung mit dem OOWV, der Unteren Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Varel statt, um die grundsätzliche Zustimmung zu klären.</p> <p>Da eine Kleinkläranlage installiert wird, werden keine zusätzlichen Klärkapazitäten durch das Vorhaben benötigt.</p> <p>Die Ausführungen zur Abscheideranlage werden im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet und fachgerecht umgesetzt.</p>

<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Laut Vorentwurf der Stadt Varel soll das anfallende Oberflächenwasser weiterhin über die bestehenden Vorfluter abgeleitet werden.</p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad schlagen wir vor, in das Oberflächenentwässerungskonzept einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986 aufzunehmen, um die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.</p> <p>Sollte eine Entwässerung über die bestehenden Vorfluter nicht ausreichen, ist bitte umgehend Kontakt zum OOWV aufzunehmen.</p>	<p>Es liegt zwischenzeitlich ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, danach werden die Starkregenereignisse durch unterirdische Rigolen gedrosselt. Es findet derzeit eine Vorabstimmung mit dem OOWV und der Unteren Wasserbehörde statt, um die grundsätzliche Zustimmung zu klären.</p>
<p>Gründächer und Photovoltaikanlagen lassen sich sehr gut kombinieren. So können Gründächer die Leistung der Anlagen durch ihren Kühlungseffekt im Sommer steigern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungs- und Abwasserbehandlungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Ziegs von unserer Betriebsstelle in Schortens, Tel: 044619810211, vor Ort an.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.</p>

Folgende Bürger haben Bedenken oder Anregungen geäußert

1 Bürger 1		23.07.2025
Stellungnahme I	Abwägungsvorschlag	
<p>Einwendungen gegen die beabsichtigte 56. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>I. Das beabsichtigte Vorhaben verstößt jedenfalls zum Teil gegen höherrangiges Planungsrecht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft und teilweise innerhalb, eines Vorsorgegebietes für Sandabbau. Offensichtlich ist der Sandabbau nicht damit kompatibel. Auch die landwirtschaftliche Nutzung ist damit nicht kompatibel, Die bisherigen Ausgleichflächen werden überplant, obwohl diese ebenfalls mindestens im regionalen RROP festgesetzt wurden. Auch das LROP sieht an diesem Bereich widerstreitende Planungen vor.</p>	<p>Mit der damaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 74A wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen. Die Nutzung als Stellplatzanlage ist seit Jahren baulich umgesetzt. Insofern sind die Festlegungen des RROP's für einen Sandabbau für das Grundstück nicht mehr aktuell. Es wurden die Belange der Raumordnung in der damaligen Planung bereits abschließend zugunsten der Stellplatzanlage abgewogen. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan und durch externe Kompensation nach wie vor gewürdigt.</p> <p>Die Stadt Varel bleibt bei dem Vorrang für eine bauliche Nutzung für das Grundstück und weist nunmehr statt einer Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ aus. Insofern berührt das aktuelle Vorhaben die Belange der Raumordnung nicht negativ.</p>	

<p>II.</p> <p>Es wird eine Fläche von 0,8 Hektar überplant. Die Fläche umfasst deutlich mehr als die bisher nicht befestigte Stellplatzanlage, aber weniger als der bisherige B-Plan Nr. 74.</p> <p>Es stellt sich daher die grundsätzliche Frage der Notwendigkeit.</p> <p>1.</p> <p>Der bisherige Stellplatz ist für das angrenzende Möbelhaus vorgesehen. Das Möbelhaus ist sowohl tatsächlich vorhanden wie als auch planungsrechtlich bis hin zum RROP gesichert. Eine alternative Stellplatzregelung ist nicht vorgesehen. Es handelt sich daher um einen aufdrängenden Konflikt, der weder damit weder an gesprochen noch geregelt ist.</p> <p>Die auf dem Gelände des Möbelmarkts befindliche Stellplatzanlage hat schon bisher nicht ausgereicht, weshalb die hier betroffene Fläche überhaupt von einer landwirtschaftlichen Fläche zu der Stellplatzfläche gemacht wurde. Da es keinen öffentlichen Nahverkehr gibt; und das Möbelhaus wie die beabsichtigte Indoor-Freizeitanlage auf Individualverkehr angewiesen ist, sind Stellplätze offensichtlich erforderlich. Der Konflikt ist nicht benannt und nicht gelöst.</p> <p>2.</p> <p>Die Erschließung soll über den Grünenkamper Weg erfolgen, so die beabsichtigte Begründung. Dies ist allerdings weder textlich noch zeichnerisch derart festgelegt.</p> <p>3.</p> <p>Meinen Mandanten gehören die angrenzenden Ländereien und sie werden von diesen auch selbst landwirtschaftlich genutzt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Möbelhaus hat keinen Bedarf für die überplante Stellplatzfläche. Zum Zeitpunkt der damaligen Stellplatzplanung wurde von einem höheren Bedarf seitens des Möbelhauses ausgegangen. Eine geplante bauliche Erweiterung des Möbelhauses, für die die Stellplatzfläche vorgesehen war, wurde nicht realisiert und somit sind diese faktisch nicht als Nachweis erforderlich. Insofern ist kein Konflikt in Bezug auf die Stellplatznutzung erkennbar.</p> <p>Die Erschließung über den Grünenkamper Weg ist aus den Planunterlagen ersichtlich. Entlang der K 104 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Planzeichen für den Einfahrbereich am Grünenkamper Weg wird in der Planzeichnung Teil A im weiteren Verfahren deutlich erkennbarer dargestellt. Im Planteil B ist die Lage der Zufahrt eindeutig erkennbar.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Es ist offensichtlich, dass die Ausweichparksuche dazu führen wird, dass ihre angrenzenden Ländereien entlang der Altjührden Str. oder der K 104 oder unmittelbar vor ihrem Grundstück Kleihörn verwendet werden. Dies führt sowohl zu einer erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit und damit Nutzung wie auch zu erheblichen Lärmbelastigungen und tatsächlichen Zerstörungen ihres Eigentums.</p> <p>4. Versiegelung</p> <p>Bisher findet keine wirkliche Versiegelung statt, zudem wurde nur 70 % der Fläche als Stellplatzanlage genutzt. Zukünftig sind 70 % der Fläche vollständig versiegelt durch die Halle und die Stellplatzanlage, sodass eine erheblich gesteigerte Versiegelung stattfindet. Das ist eine komplette Veränderung des Mikroklimas. Es kommt zu einer erheblichen lokalen Erwärmung aufgrund der Strahlungswärme der Steine.</p> <p>5. Lärm</p> <p>Zudem kommt es zu einer erheblich gesteigerten Lärmbelastigung, weil der Zu- und Abgangsverkehr und der sich im Außenbereich befindlichen Funktionen sich an den senkrechten Wänden reflektierend und in der Landschaft verbreitet, was wiederum dazu führt, dass zwischen dem großflächigen Möbelmarkt und der Indoor-Sporthalle weitere Lärmimmissionen hin und her pendeln und sich verstärken, einschließlich des dazwischen stattfindenden Verkehrs.</p> <p>6.</p> <p>Da die Baumreihe am Grünenkamper Weg erhalten bleiben, soll so Seite 10 der beabsichtigten Begründung ist offensichtlich, dass die Zuwegung auch alternativ gestaltet wird und der Zu- und Abgangsverkehr über die Altjührden Str. stattfinden wird und Ausweichparkplätze tatsächlich entlang der Straße Kleihörn sich ergeben werden.</p> <p>7.</p> <p>Die bestehende Ruderalrasenhabitate werden zerstört, sodass es doch zu erheblichen Eingriffen kommt.</p> <p>8.</p> <p>Unter 5.5.8 ward mitgeteilt, dass Mensch und Gesundheit weder in der Nachbarschaft noch sonst belastet werden. Dies ist offensichtlich unzutreffend, da an 7-</p>	<p>Da für den Indoorspielpark ausreichend Stellplätze vorgesehen sind, ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht ersichtlich.</p> <p>Die Stellplatzanlage hat eine Fläche von etwa 5.100 m², somit sind derzeit 5.100 m² des Grundstücks versiegelt. Das Sondergebiet können überschlägig 6.200 m² versiegelt werden. Somit erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Stellplatzanlage nicht maßgeblich. Aufgrund der Vorprägung mit der Stellplatzanlage und des relativ kleinen Plangebietes wird es zu keiner erheblichen lokalen Erwärmung gegenüber der bestehenden Situation kommen. Zudem sind im Bebauungsplanentwurf Anpflanzgebote für Laubbäume, eine Hecke und eine extensive Blühwiese festgesetzt.</p> <p>Für das Vorhaben liegt ein Schallgutachten vor. Im Ergebnis kommt es zu keinen relevanten Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld. Die gesetzlichen Grenzwerte werden deutlich eingehalten.</p> <p>Die Zufahrt über den Grünenkamper Weg erfolgt mit einem ausreichenden Abstand zwischen den beiden Bestandsbäumen, ähnlich wie bereits in der Bestandsituation der Stellplatzanlage.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Die Aussage bezieht sich auf die gesetzlich zulässigen Grenzwerte, diese werden gemäß Schallgutachten deutlich eingehalten.</p>
---	---

<p>Tagen in der Woche Zu- und Abgangsverkehr hinzukommt, der zu mindestens 62 Parkplätzen führt plus Mitarbeiter und damit die bisherige Situation total verändert. Die bisherigen Parkplätze können nicht mehr von den Möbelmarkt-Besuchern benutzt werden, sodass es zu Konkurrenzen kommt. Parken wird also in der Umgebung stattfinden, ein sogenanntes wildes-Parken, dies findet auf den Grundstücksflächen meiner Mandanten statt. Das ist nicht hinnehmbar.</p>	<p>Es wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Parken auf privaten Grundstücken ist ohnehin nicht zulässig; die Reglementierung dessen ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>9. Im Übrigen fehlen alle Mitteilungen hinsichtlich der Luftqualität und der Eingriff in Natur und Landschaft.</p>	<p>In Kap. 5.6.4 des Umweltberichtes wird auf den Aspekt Luftqualität eingegangen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht beschrieben, bilanziert und kompensiert.</p>
<p>10. Alternativ wäre die Möglichkeit gegeben, die Indoor-Sportanlage auf das Gelände des vorhandenen Möbelmarktes zu positionieren, da ausreichend Fläche zur Verfügung steht und die Stellplatzanlage für beide Einrichtungen zu verwenden. Auf der Fläche des Möbelmarktes und angrenzend in dem Dreieck Grünenkamper Weg, Westersteder Straße, K 104 ist ausreichend Fläche vorhanden und wird nicht benutzt bzw. führt zu keiner weiteren Zersiedelung. Insbesondere im rückwärtigen Bereich vom Eingang, des Möbelmarkts aus (betrachtet) ist ausreichend Fläche vorhanden, sodass die Zuwegung Grünenkamper Weg genutzt werden könnte, um den Indoor-Spielplatz anzulegen. Dies stellt ein erheblich geringerer Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Fläche komplett versiegelt ist und der rückwärtige Bereich offensichtlich nicht genutzt wird.</p>	<p>Auf der Fläche des Möbelmarktes steht keine ausreichende Fläche für das Vorhaben zur Verfügung. Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ist relativ gering, da sich hier schon die Stellplatzanlage befindet. Aufgrund der baulichen Vorbelastung des Plangebietes durch die Stellplatzanlage und dem direkten Anschluss an den Möbelmarkt kann von keiner Zersiedelung die Rede sein.</p>
<p>III. Nach alldem ist die Planung alternativ neu zu gestalten. Meine Mandanten wünschen eine entsprechende weitere Beteiligung.</p>	<p>Abstimmungen zur alternativen Plangestaltung fanden intensiv statt, führten jedoch zu keinem Ergebnis.</p>

23.07.2025	
Stellungnahme II	Abwägungsvorschlag
<p>namens und mit Vollmacht meiner Mandanten beide wohnhaft: erhebe ich nachfolgende</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>Gegen den vorhaben bezogenen- Bebauungsplan, Nr., 2 68 Indoor Spielplatz Altjührden</p> <p>I. Die Planzeichnung stimmt nicht mit der Detailzeichnung überein. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>II. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben überplant und auf einen Durchführungsvertrag bezug nimmt. Dieser liegt nicht aus.</p>	<p>Planzeichnung und Architektenplan stimmen überein, zeichnerische Unklarheiten werden zum Entwurf beseitigt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung wird noch durchgeführt. Die Inhalte des Durchführungsvertrages werden erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach Veröffentlichungszeitraum, mit der Satzung beschlossen, da sich die Vertragsinhalte aus der finalen Planung ergeben. Mit dem Satzungsbeschluss wird im Rat der Stadt Varel auch der Durchführungsvertrag beschlossen. Als Teil dieser Beschlussvorlage werden die Inhalte zusammenfassend dargestellt und sind darüber für die Öffentlichkeit ersichtlich.</p>

<p>1. Es sollen 62 neue Parkstellflächen für Pkw errichtet werden, ohne dass eine entsprechende Überdachung durch Fotovoltaik-Anlagen erfolgt. Dies entspricht nicht der geltenden niedersächsischen Bauregelung. Bereits ab etwa der Hälfte der Stellplätze ist eine entsprechende Regelung vorzusehen, daran fehlt es.</p> <p>2. Die Kennzeichnung sieht eine Begrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen vor. Ohne diese näher zu bezeichnen. Welche Gemeinschaften sind gemeint? Garagen sind ebenso wenig vorgesehen oder gekennzeichnet.</p> <p>3. Nach der bestehenden Regelung soll der Bebauungsplan Nr. 74a Altjührdener Straße, Grünenkamper Weg für den Grünenkamper Weg und die Altjührdener Straße bestehen bleiben. Wie soll das erklärt werden, mit welchem Zweck?</p> <p>4. Ausweislich der Regelung sind die Emissionen der Kreisstraße 104 als gegeben anzusehen. Im Hinblick auf das Schalleistungspegelprognosegutachten; das im erheblichen Umfang den Verkehr nicht berücksichtigt; dort sind die Lärmwerte offensichtlich überschritten. Es wird auf die Einwendungen hinsichtlich des Flächennutzungsplanes verwiesen, die hier in Bezug genommen werden. Wohin werden die bisherigen Stellplätze für den Möbelfachmarkt 2 erlegt., der weiterhin vollumfänglich in Betrieb ist. Es wird zu Pkw-Suchverkehr kommen und es wird zu wildem Parken auf- dem Grundstück meiner Mandantschaft kommen.</p> <p>5. Es fehlt eine Umweltbegründung, sodass insoweit keine Stellung: genommen werden kann. Es sind allerdings im erheblichen Umfang Fledermäuse bekannt und der Magerrasen enthält eine hohe Biodiversität. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine 11 m. hohe Halle ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden. Die Eingrünung ändert daran nichts, Da sie sich nur auf einer. Fassadenseite und nur zu einem 1/4 befindet:</p>	<p>Carports und Nebenanlagen auf Stellplatzflächen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Erhaltungsgebote und Pflanzfestsetzungen machen als entgegenstehendes öffentliches Recht die Anwendung der NBauO obsolet.</p> <p>Die Bezeichnung der Gemeinschaftsstellplätze ist der Planzeichenerklärung entnommen, sie bezieht sich zudem auf textliche Festsetzung Nr. 4. Die Bezeichnung in der Legende wird eindeutiger formuliert.</p> <p>Es wird nur der Teilbereich des privaten Grundstücks überplant, da sich an den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 74A im Bereich der beiden öffentlichen Verkehrsflächen nichts ändert.</p> <p>Das Schallgutachten berücksichtigt die erforderlichen Parameter, die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten.</p> <p>Die Stellplatzanlage im Plangebiet werden seitens des Möbelmarktes nicht benötigt. Für den Indoor-Spiel-park wird im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen. Somit sind Pkw-Suchver-kehre nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen liegt ein Umweltbericht vor, indem die Belange von Natur und Landschaft dargelegt werden. Das Plangebiet ist heute bereits in erheblichem Umfang versiegelt und alle Bäume werden als zu erhalten festgesetzt, somit sind artenschutzrechtliche Belange wie z.B. Fledermäuse nicht berührt. Es werden keine Nahrungsgrundlagen beseitigt, durch Pflanzgebote werden neue Grünbereiche geschaffen. Das Landschaftsbild bzw. die Einwirkung hierauf wird ebenfalls im Entwurf behandelt.</p>
---	--

<p>III. Das Schallgutachten geht davon aus, dass ausschließlich Fahrzeugbewegungen auf dem eigenen Grundstück und Zuliefererverkehr und Palettenverkehr sowie die aus den Dachöffnungen austretenden Geräuschemissionen zu berücksichtigen sind.</p> <p>1. Das Schallgutachten beachtet nicht das gegenüber, liegende Möbelhaus und berücksichtigt nicht die Tatsache, dass an Sonn- und Feiertagen es aufgrund von Schautagen zu erhöhtem Verkehr und Publikumsbesuch kommt. Es geht zudem davon aus, dass es zu keinen zusätzlichen Verkehrsströmen kommt, obwohl 300 Fahrzeuge, zusätzlich auf der Altjührdener Str. fahren sollen. Dies entspricht nicht den Festsetzungen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und auch nicht den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 74.</p> <p>2. Es fehlen komplett Angaben zu den Lautäußerungen von Menschen, die am Schluss der Hallenöffnungszeit gegen 21.00 Uhr oder nach einem Besuch im Bistro sich vor ihren Autos unterhalten werden, bevor sie losfahren oder aus dem Möbelhaus kommen oder dorthin wollen.</p> <p>3. Es fehlt vollständig der PKW-Parkplatzsuchverkehr, da die bisherige Stellplatzfläche für die Menschen, die den Möbelmarkt betreten wollen, entfällt. Es wird so getan, als ob die Möbelmarktfäche komplett geräuschlos ist, d.h. keinerlei Geräusche emittiert. Der Eingangsbereich des Möbelmarktes ist ebenfalls eine Geräuschquelle und befindet sich gegenüber dem Eingangsbereich der beabsichtigten Indoor-Spielhalle. Dies ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherlich auch so geplant, führt allerdings dazu, dass eine Wechselbeziehung der Geräuschimmission stattfindet und während der Öffnungszeiten des Möbelmarktes auch und insbesondere an sonntäglichen Schautagen es zu völlig anderen Lärmimmissionen kommt. Dies sind nicht berücksichtigt worden.</p> <p>4. Schon aus der Schallpegelprognoseberechnung und der Emissionsrasterabbildung C1 des Schallgutachtens ergibt sich, dass am Wohnhaus meiner Mandanten auf 3 Seiten die zulässigen Grenzwerte während der Nacht und/oder während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen überschritten wird. Die Anlage soll aber auch zu</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schallgutachten beruht auf dem Kriterium der Irrelevanz nach Abschnitt 3.2.1 TA Lärm. Hier muss die Vorbelastung nicht betrachtet werden, allerdings müssen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, was laut Gutachten Fakt ist. Die Aussage trifft nicht zu. Die Erhöhung des Bestandsverkehrs durch das Vorhaben ist nur nicht maßgeblich im Sinne der Anforderungen der 16. BImSchV (siehe Kapitel 3.2 des Schallgutachtens).</p> <p>Laut Aussagen des Schallgutachtens sind in der Regel dauerhaft einwirkende Geräuscheinwirkungen durch Kommunikation auf den Parkflächen nicht zu erwarten und sind erfahrungsgemäß höchstens nur in Einzelfällen zu erwarten. Normale Unterhaltungen werden aufgrund des Abstands zum benachbarten Wohnhaus in der Regel kaum wahrnehmbar sein und damit auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die ermittelten Beurteilungspegel haben. Insofern wurde dieser Aspekt schalltechnisch im Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits oben ausgesagt, beruht das Schallgutachten auf dem Kriterium der Irrelevanz nach Abschnitt 3.2.1 TA Lärm. Hier muss die Vorbelastung (Stellplatzanlage Möbelmarkt und sonstige Lärmquellen wie auch mögliche Schautage des Möbelmarktes) nicht betrachtet werden. Allerdings müssen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, was laut Gutachten Fakt ist.</p> <p>Die Aussage trifft nicht zu. Nachts liegen keine Immissionen durch das Vorhaben vor.</p>
--	---

<p>diesen Zeiten geöffnet haben dürfen. Dies resultiert allein aus den Emissionen der Halle, nicht aus dem zusätzlichen Verkehrslärm. Der Parkplatzsuchverkehr fehlt vollständig.</p> <p>Auch zusätzliche Sportereignisse in der südlich angrenzenden Sporthalle fehlen vollständig.</p> <p>5. Nach alledem ist offenkundig, dass die Anlage zu unzumutbaren Lärmsituationen am Wohnhaus meiner Mandanten und zahlreicher weiterer Gebäude führen wird.</p> <p>6. Darüber hinaus befasst sich das Schalleistungspegelprognosegutachten nicht mit dem beantragten und in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben. Der Jumpcenter richtet sich ausdrücklich an Jugendliche und Erwachsene. Diese haben einen eigenen Zu- und Abgangsverkehr, der selbstverständliche Selbstfahrer, d.h. erwachsene Menschen einschließt. Dieser zusätzliche Fahrzeugverkehr, in dem Erwachsene nicht eine Begleitperson sind, sondern tatsächlich die Nutzer fehlen, obwohl die Nutzungszeiten in den Abendstunden und am Wochenende vorherrschend sein werden. Diese sind mit zahlreicheren Pkw-Fahrten verbunden, einschließlich von Gesprächssituationen auf dem Parkplatz. Das ist vollständig unbeachtet geblieben. Das ist unverständlich, wodurch dieser Teil des Indoor-Spielplatzes die Hälfte der Nutzer umfassen soll.</p> <p>Immerhin umfasst dieser Teil des Indoor-Spielplatzes die Hälfte der Nutzer.</p>	<p>Die Immissionsrichtwerte werden an allen Fassaden um mindestens 6 dB unterschritten. Die Ruhezeitenzuschläge werden bei Wohnnutzungen im Außenbereich mit dem Schutzanspruch MI nicht berücksichtigt.</p> <p>Auch diese Aussage trifft nicht zu. Das gewählte zusammengefasste Verfahren gemäß Parkplatzlärmstudie beinhaltet Parkplatzsuchverkehr. Der Ansatz ist als sehr konservativ zu bewerten.</p> <p>Wie bereits oben ausgesagt, beruht das Schallgutachten auf der Irrelevanz nach Abschnitt 3.2.1 TA Lärm. Hier muss die Vorbelastung wie z.B. durch die Sporthalle nicht betrachtet werden. Allerdings müssen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, was laut Gutachten Fakt ist.</p> <p>Wie zuvor dargelegt ist anhand der Planunterlagen durch das Schallgutachten belegt, dass die Aussage nicht zutrifft.</p> <p>Mit Bezug auf die vorliegende Betriebsbeschreibung wurden 300 Pkw-Bewegungen pro Tag berücksichtigt. Die ermittelte Frequentierung von knapp 0,5 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde stellen auf Basis der Ermittlung vergleichbarer Anlagen einen typischen Wert dar.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, sind die Gesprächssituationen über Zuschläge in der Parkplatzberechnung enthalten.</p>
<p>IV. Nach alledem ist der beabsichtigte vorhabenbezogene B-Plan offensichtlich inkohärent, defizitär und unzulässig.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

Oldenburg, den 20.01.2026