

## **56. Änderung des Flächennutzungsplanes**

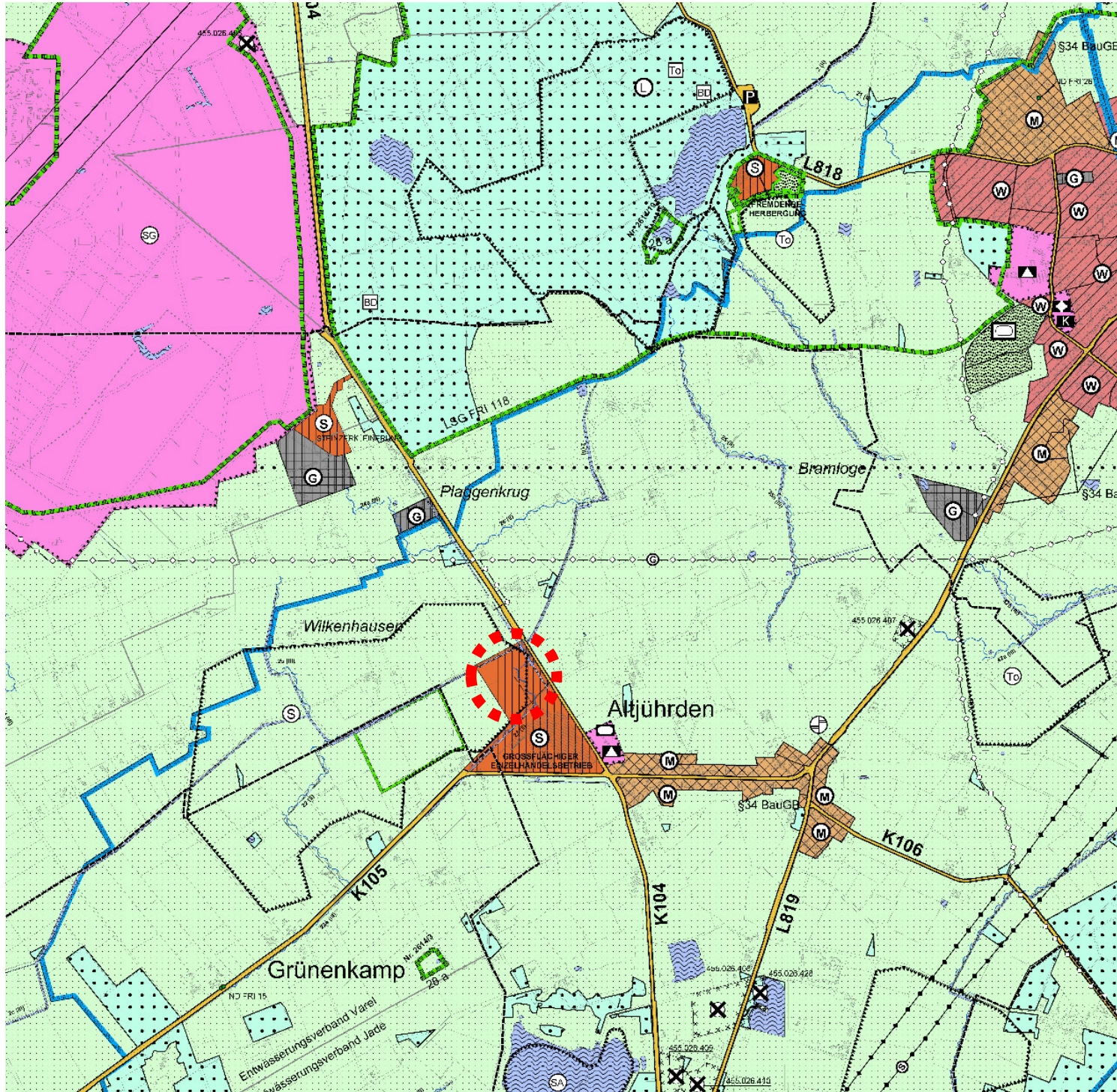
### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“**

+ Abwägung der frühzeitigen Beteiligung +  
+ Entwurfsvorstellung zum  
Veröffentlichungsbeschluss +

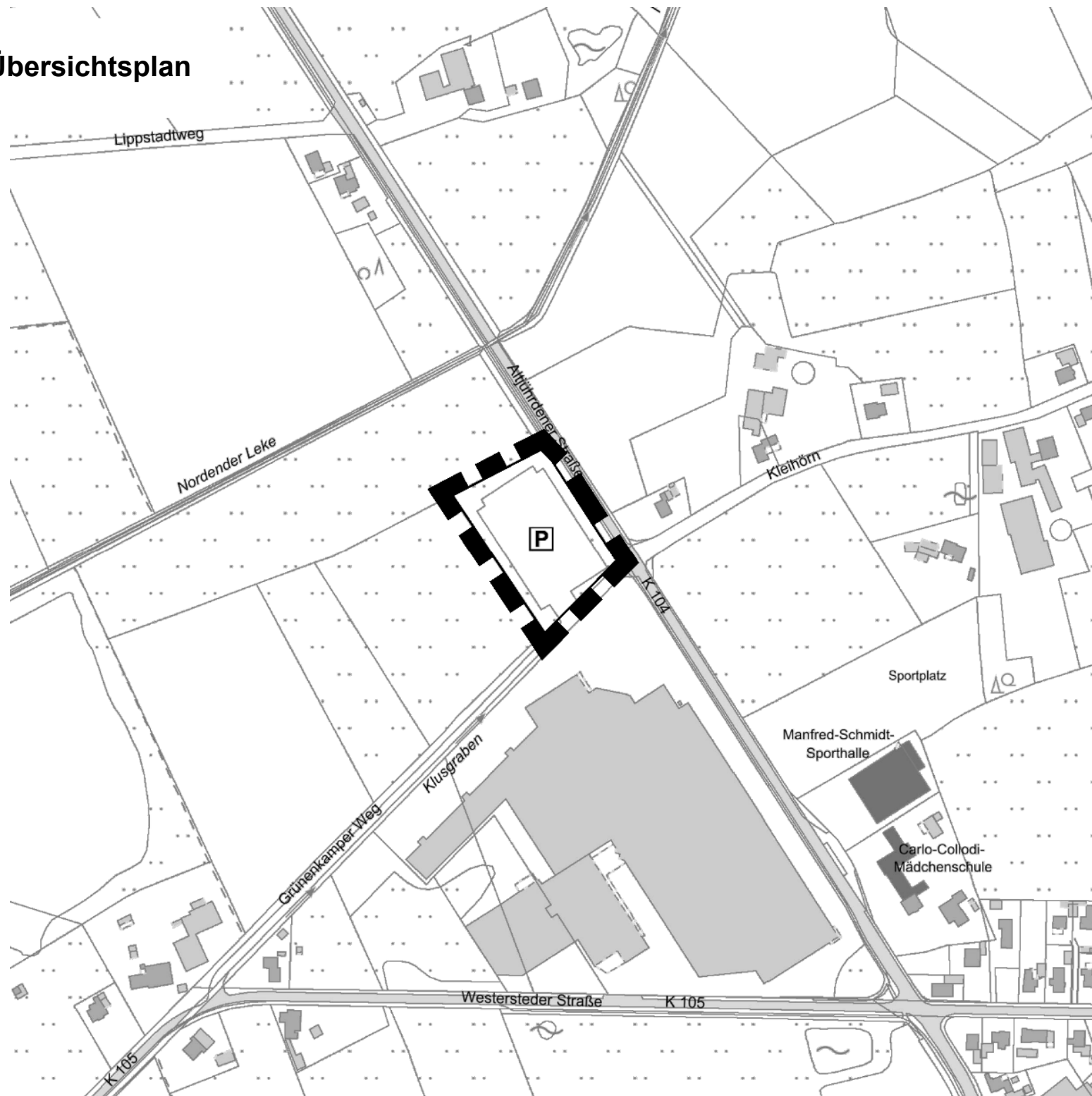
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

03.02.2026

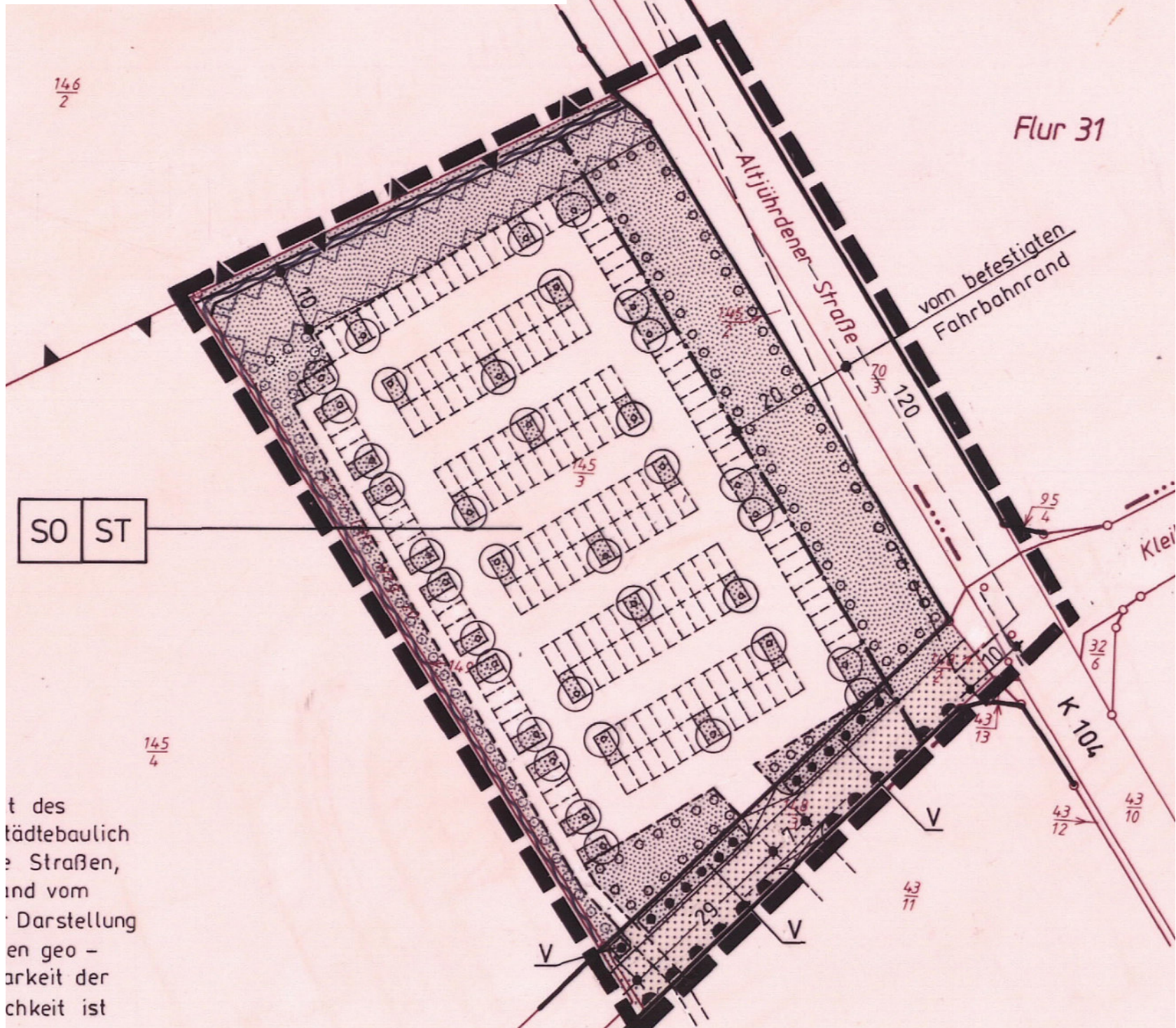
# Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



# Übersichtsplan



# Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 74 A



t des  
 tädtebaulich  
 e Straßen,  
 und vom  
 Darstellung  
 en geo -  
 arkeit der  
 chkeit ist

## Landesamt für Bergbau und Energie (LBEG)

### Hinweise

Das Plangebiet überlagert sich teilweise mit einem Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung (Rohstoff Sand) und widerspricht somit der Planung.

### Abwägungsvorschlag

Mit der damaligen Überplanung durch den BP 74A 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.

In Bezug auf die Rohstoffgewinnungsgebiet ergibt sich durch die Planung der Stadt Varel keine neue Situation.

## Deutsche Telekom

### Hinweise

allgemeine Hinweise

### Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet.

# Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

## Hinweise

Hinweise zur Einhaltung der 20 m Bauverbotszone und zur Genehmigung der Ausnahmen für die Stellplatz- und Fahrradstellplatzanlage, sowie Auflagen zu den Pflanzgeboten.

## Abwägungsvorschlag

Die Stellplatz- und Fahrradstellplatzanlage wird entsprechend der Ausnahme teils innerhalb der Bauverbotszone liegen.

Die Heckenanpflanzung hält die entsprechenden Abstände ein.

Die 5 Bäume längs der Kreisstraße werden innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

# Landkreis Friesland

## Hinweise

Hinweise zu Suchräumen zum Korridor für den Rhein-Main-Link und zu einem weiteren Korridor der Amprion.

Hinweise zu Natur und Landschaft und zum noch nicht vorliegenden Umweltbericht.

## Abwägungsvorschlag

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.

Das Plangebiet lag im Alternativkorridor für das Vorhaben Korridor B der Amprion. Die Entscheidung über den Verlauf des Trassenkorridors wurde getroffen und ist auf den Vorschlagskorridor gefallen, damit ist das Plangebiet nicht betroffen.

Die Hinweise zu Natur und Landschaft werden beachtet und berücksichtigt. Es liegt jetzt ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung vor. Es wird eine externe Kompensationsfläche im Stadtgebiet nachgewiesen.

# Landkreis Friesland

## Hinweise

Hinweise zur Oberflächenentwässerung

## Abwägungsvorschlag

Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor. Das Oberflächenwasser wird durch unterirdische Rigolen (östlich, nördlich und westlich der Halle) gedrosselt und dann in die Vorfluter eingeleitet.

# Entwässerungsverband Varel

## Hinweise

Hinweise zur Oberflächenentwässerung und zum Graben II. Ordnung im Westen: es muss ein Gewässerräumstreifen von 10 m festgesetzt werden (da eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers nicht mehr gilt).

## Abwägungsvorschlag

Es wird auch an der Westseite ein Gewässerräumstreifen von 10 m festgesetzt, infolgedessen musste die Lage der Halle angepasst werden.

Es liegt zwischenzeitlich ein Oberflächenentwässerungskonzept vor: Die Starkregenereignisse werden durch unterirdische Rigolen (östlich, nördlich und westlich der Halle) gedrosselt und dann in die Vorfluter eingeleitet..

# OOWV

## Hinweise

zum Trinkwasseranschluss,

zur Löschwasserversorgung,

zum Schmutzwasser und

zur Oberflächenentwässerung

## Abwägungsvorschlag

Es ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz erforderlich, der Indoorspielpark wird angeschlossen. Dazu muss das Netz für das Vorhaben des OOWV erweitert werden.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserteich (der auch bereits von der Fa. Maschal genutzt wird) mitgenutzt. Dies hat der Vorhabenträger rechtlich abgesichert

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

Es liegt zwischenzeitlich ein Oberflächenentwässerungskonzept vor: Die Starkregenereignisse werden durch unterirdische Rigolen (östlich, nördlich und westlich der Halle) gedrosselt und anschließend wird das Regenwasser in die Vorfluter eingeleitet.

## Eine Bürgereinwendung

### Bedenken

Das beabsichtigte Vorhaben verstößt zum Teil gegen höherrangiges Planungsrecht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft und teilweise innerhalb, eines Vorsorgegebietes für Sandabbau. Ausgleichsmaßnahmen werden überplant.

### Abwägungsvorschlag

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 und Landwirtschaft für das Grundstück nicht mehr aktuell. Es wurden die Belange der Raumordnung in der damaligen Planung bereits abschließend zugunsten der Stellplatzanlage abgewogen. Insofern berührt das aktuelle Vorhaben die Belange der Raumordnung nicht negativ. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan und durch eine externe Kompensationsmaßnahme gewürdigt.

## Bedenken

Der bisherige Stellplatz ist für das angrenzende Möbelhaus vorgesehen. Die auf dem Gelände des Möbelmarkts befindliche Stellplatzanlage hat schon bisher nicht ausgereicht, weshalb die hier betroffene Fläche Stellplatzfläche gemacht wurde. Da das Möbelhaus wie die beabsichtigte Indoor-Freizeitanlage auf Individualverkehr angewiesen ist, sind Stellplätze offensichtlich erforderlich.

Ausweichparksuche führen bei den angrenzenden Ländereien entlang der Altjührender Str. oder der K 104 oder unmittelbar dem Grundstück Kleihörn sowohl zu einer erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit und auch zu erheblichen Lärmbelastigungen

## Abwägungsvorschlag

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.

Da für den Indoorspielpark ausreichend Stellplätze vorgesehen sind, ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht ersichtlich.

## Bedenken

Wegen der zusätzlichen Versiegelung kommt zu einer Änderung des Mikroklimas.

Erheblich gesteigerte Lärmbelästigung, weil der Zu- und Abgangsverkehr sich über die senkrechten Wände reflektierend und in der Landschaft verbreitet.

Durch das Hin- und Herpendeln zwischen dem großflächigen Möbelmarkt und der Indoor-Sporthalle für zu weiteren Lärmimmissionen.

Es werden auch Zu- und Abgangsverkehr über die Altjühdener Straße stattfinden.

## Abwägungsvorschlag

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.

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.

Die Zufahrt über den Grünenkamper Weg erfolgt mit einem ausreichenden Abstand zwischen den beiden Bestandsbäumen, ähnlich wie bereits in der Bestandssituation der Stellplatzanlage.

## Bedenken

Die bestehende Ruderalrasenhabitate werden zerstört, sodass es doch zu erheblichen Eingriffen kommt.

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 des Einwender statt.

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. Dann ergäbe sich keine Zersiedlung und ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft

## Abwägungsvorschlag

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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.

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 ergibt sich keine Zersiedelung.

## Bedenken

Es sollen neue Parkstellflächen für Pkw errichtet werden, ohne dass eine entsprechende Überdachung durch Fotovoltaik-Anlagen erfolgt. Dies entspricht nicht der geltenden niedersächsischen Bauregelung.

Ausweislich der Regelung sind die Emissionen der Kreisstraße 104 als gegeben anzusehen. Im Hinblick auf das Schallprognosegutachten; das im erheblichen Umfang den Verkehr nicht berücksichtigt; dort sind die Lärmwerte offensichtlich überschritten.

Wohin werden die bisherigen Stellplätze für den Möbelfachmarkt 2 verlegt, der weiterhin vollumfänglich in Betrieb ist. Es wird zu Pkw-Suchverkehr kommen und es wird zu wildem Parken auf- dem Grundstück meiner Mandantschaft kommen.

## Abwägungsvorschlag

Carports und Nebenanlagen auf Stellplatzflächen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Erhaltungsgebote und Pflanzfestsetzungen machen als entgegenstehendes öffentliches Recht die Anwendung der NBauO obsolet.

Das Schallgutachten berücksichtigt die erforderlichen Parameter, die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten.

Die Stellplatzanlage im Plangebiet wird seitens des Möbelmarktes nicht benötigt. Für den Indoor-Spielpark wird im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen. Somit sind Pkw-Suchverkehre nicht zu erwarten.

## Bedenken

Es fehlt eine Umweltbegründung. Es wird auf Fledermäuse und Magerrasen verwiesen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine 11 m hohe Halle ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

## Abwägungsvorschlag

Zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen liegt der Umweltbericht vor. Die Belange von Natur und Landschaft sind hier dargelegt.

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. Das Landschaftsbild bzw. die Einwirkung hierauf wird ebenfalls im Entwurf des Umweltberichtes behandelt.

## Bedenken

Das Schallgutachten beachtet nicht das gegenüberliegende Möbelhaus und berücksichtigt nicht die Tatsache, dass an Sonn- und Feiertagen es aufgrund von Schautagen zu erhöhtem Verkehr und Publikumsbesuch kommt.

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.

## Abwägungsvorschlag

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.

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.

## Bedenken

Es fehlt vollständig der PKW-Parkplatzsuchverkehr, da die bisherige Stellplatzfläche für die Menschen, die den Möbelmarkt betreten wollen, entfällt.

Die Grenzwerte werden nachts überschritten.

Die Sporthalle wird beim Lärm nicht berücksichtigt.

.

Es werden die beim Schallgutachten zugrunde gelegten Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage als falsch angesehen.

Des Weiteren wird auf die Gespräche auf der Stellplatzanlage als zusätzliche Lärmquelle verwiesen.

## Abwägungsvorschlag

Die Aussage trifft nicht zu. Die Erhöhung des Bestandsverkehrs durch das Vorhaben ist nicht maßgeblich im Sinne der Anforderungen der 16. BImSchV (siehe Kapitel 3.2 des Schallgutachtens).

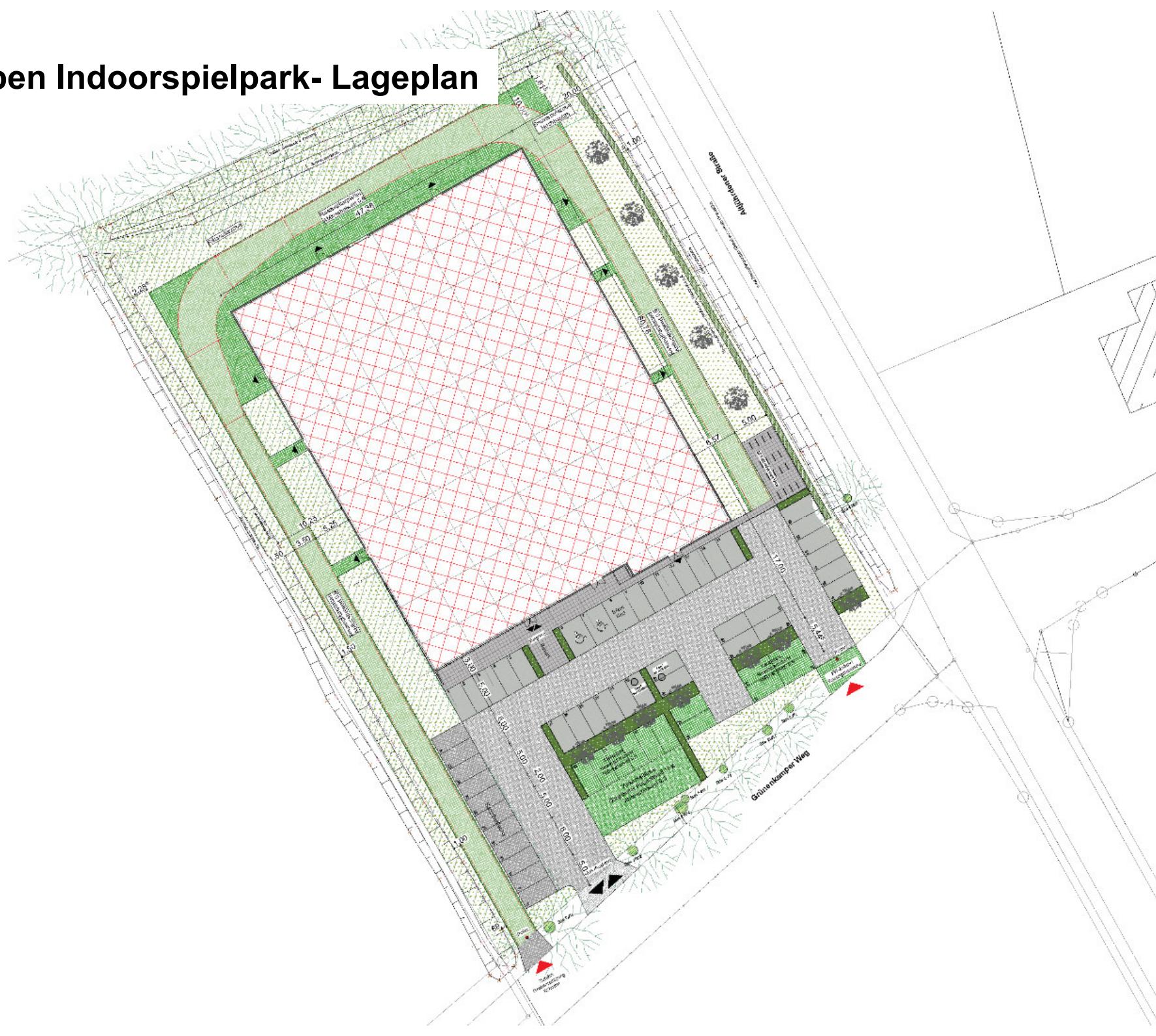
Die Aussage trifft nicht zu. Nachts liegen keine Immissionen durch das Vorhaben vor.

Das Schallgutachten beruht auf dem Kriterium der Irrelevanz nach Abschnitt 3.2.1 TA Lärm. Daher muss die Vorbelastung nicht betrachtet werden.

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.

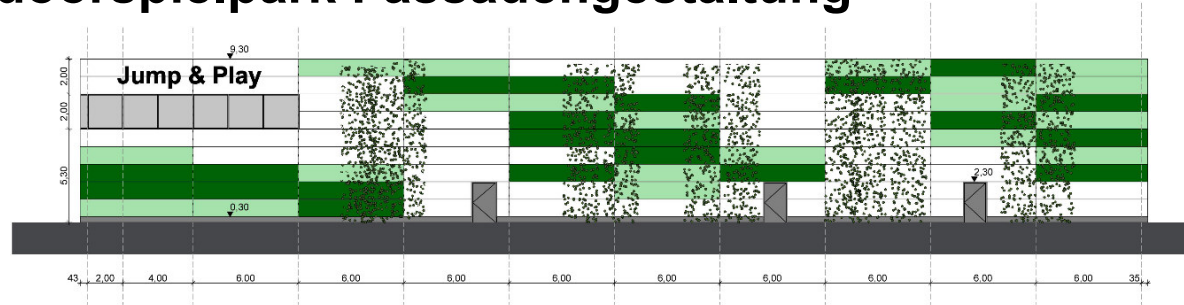
Wie bereits oben ausgeführt, sind die Gesprächssituationen über Zuschläge in der Parkplatzberechnung enthalten.

# Vorhaben Indoorspielpark- Lageplan

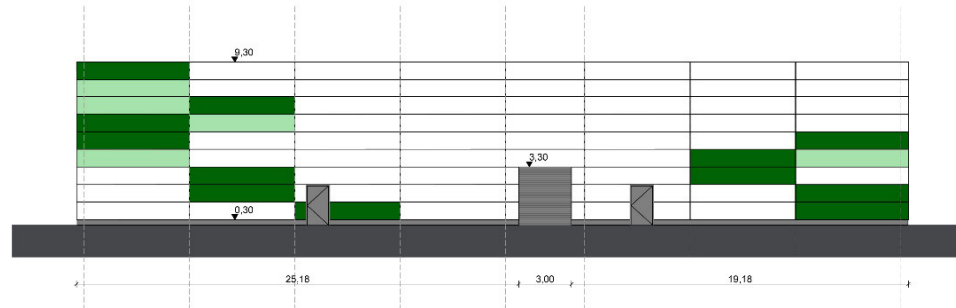


# Vorhaben Indoorspielpark Fassadengestaltung

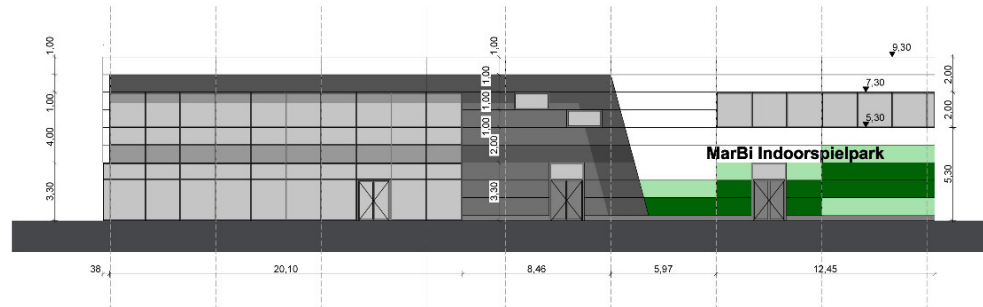
Nordosten



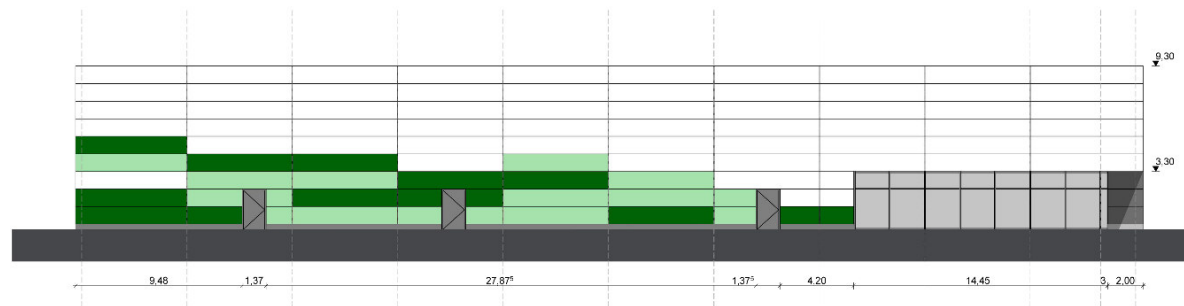
Nordwesten



Südosten



Südwesten



## • Vorhabenbeschreibung

**Arena sowie Bistro und einer Stellplatzanlage mit 56 Kfz-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage.**

Fassadengestaltung:

- Sandwichpaneel in Farbtöne angelehnt an RAL 9010 (reinweiß), RAL 6005 (moosgrün), RAL 6011 (resedagrün),

- alle Paneelen in matt

- Die zurückspringende Fassade des Eingangsbereiches: Farbton angelehnt an RAL 9007 (graualuminium), matt, überwiegend besteht der Eingangsbereich aus einer Pfosten-Riegel-Fassade, Aluminium, RAL 7016, Verglasung als Sonnenschutzverglasung, Farbton grau

Die Nordostfassade ist zu 25% mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu bepflanzen, als Rankpflanze ist die Gewöhnliche Waldrebe zu verwenden.

Das Hallendach wird zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen belegt.

Entlang der Altjühdener Straße werden auf der Blühwiese 5 Stieleichen (*Quercus robour*) in einem Abstand von etwa 15 m gepflanzt (Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm; 3 x verpflanzt).

Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten gem. Pflanzliste in Hinweis 6 des B-Plans; Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm; 3 x verpflanzt).

Entlang der Altjühdener Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen wie z.B. Weißdorn, Rotbuche, oder Hainbuche angelegt (Pflanzqualität: mind. 60 cm, 2 x verpflanzt). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Sichtdreiecks und innerhalb der Stellplatzflächen darf die Wuchshöhe zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf 0,8 m Mindesthöhe durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.

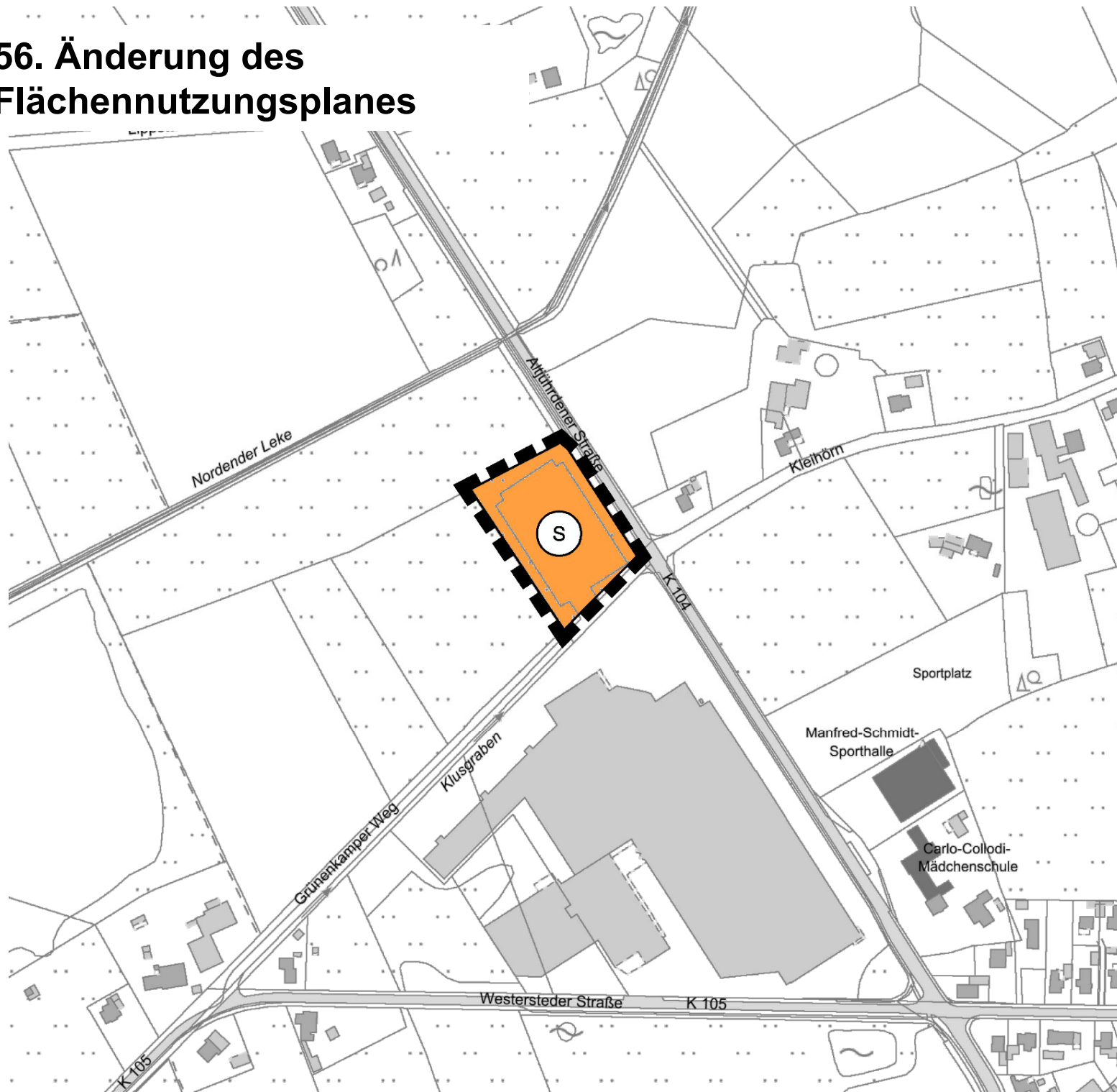
•

Die Stellplätze werden in Betonstein-Verbundpflaster angelegt, die Fahrgassen in Pflaster. Im Kronentraufbereich von Bäumen werden versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) verwendet. Stellplätze innerhalb des Räumuferstreifens werden als befestigte Schotterfläche ausgebildet.

Die Umfahrung wird in Rasengitterplatten hergestellt, die Zwischenräume werden mit Schotterrasen angelegt.

Die zeichnerischen Darstellungen sind verbindlich. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Varel und sind im Durchführungsvertrag mit Zustimmung der Stadt Varel anzupassen.

## 56. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stadt Varel  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 268  
"Indoorspielpark Altjührden"

-Entwurf-  
M. 1 : 500



## Textliche Festsetzungen

### 1. Sonstiges Sondergebiet SO „Indoorspielpark“ gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Indoorspielparks. Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Indoorspielpark-Gebäude
- Gastronomiebereich für den Indoorspielpark
- zugeordnete Nebenanlagen
- Stellplätze und Verkehrsflächen

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO

- 2.1 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.
- 2.2 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen können zugelassen werden.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.

### 3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 4. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind unzulässig.

### 5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)

Es sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

### 6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB

- 6.1 Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Die Nordostfassade der Halle (längs der K 104) ist zu mindestens 25 % mit einer Rankpflanzenart gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 6.3 Entlang der Altjühdener Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen (Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Sichtdreiecks und innerhalb der Stellplatzflächen darf die Wuchshöhe zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf 0,8 m Mindesthöhe durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.
- 6.4 Die gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist als Blühwiese anzulegen, es ist Regio-Saatgut zu verwenden. Die Grünfläche ist extensiv bei maximal zweimaliger Mahd im Jahr zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem 5 Stieleichen (*Quercus robour*) anzupflanzen (Hochstamm, 3xv, Durchmesser mind. 14-16 cm). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

## 7. Wallheckenschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die gekennzeichnete Wallhecke ist in allen ihren Bestandteilen (Walkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Walkörper ist bei Abgang oder Zerstörung wiederherzustellen.

Bäume und Sträucher sind bei Ausfall im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Hochstamm 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

(Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6).

## 8. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 8.1 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).
- 8.2 Bei Abgang des gekennzeichneten Baumes hat eine entsprechende Neuanpflanzung in Abstimmung mit der Stadt Varel zu erfolgen. Die Neuanpflanzung ist dann vom Graben geringfügig abzurücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 25 b BauGB).

## 9. Außenbeleuchtung

- 9.1 Die maximale Leuchtpunkthöhe beträgt 5,0 m, es sich mehrere Leuchtmasten auf der Stellplatzanlage zulässig. Eine nächtliche Beleuchtung ist nur bedarfsorientiert, aber nicht zwischen 22 und 6 Uhr zulässig.
- 9.2 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 - 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

## 10. Feuerwehreinfaht

Von dem Zu- und Ausfahrverbot ist die Anlage einer Feuerwehreinfaht über den Grünenkamper Weg für den Einsatzfall ausgenommen.

## 11. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:

- die Lage der Indoor Spiel- und Freizeithalle,
- die Lage der 56 Stellplätze
- die Bepflanzungen und Fassadenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8

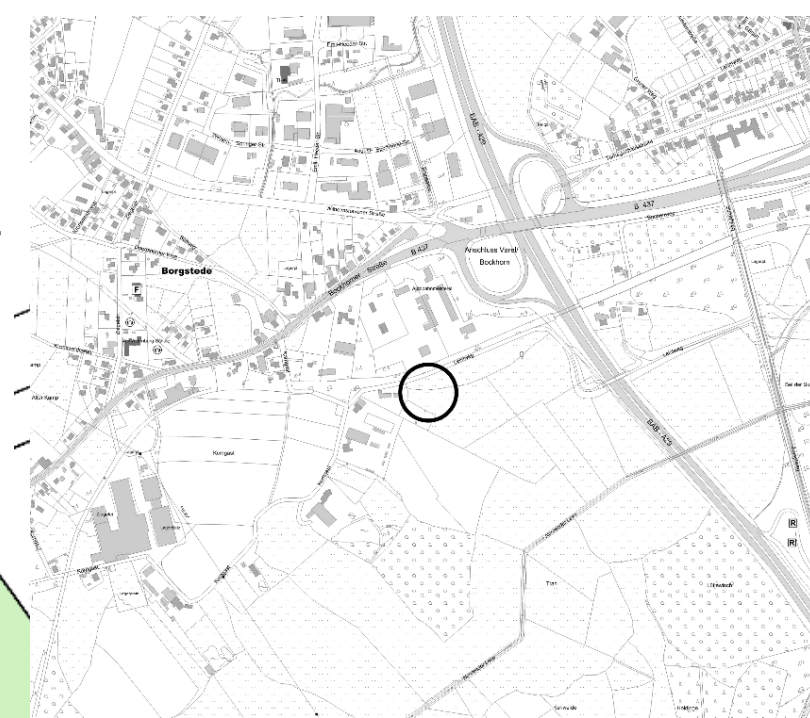
# Externe Kompensationsfläche

## 12. Externe Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

Zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Biotoptypen sind Maßnahmen auf einer externen Fläche durchzuführen. Als Kompensationspool stehen die beiden Flurstücke 151/3 und 176/1 (Flur 12, Gemarkung Varel-Land) in Varel zur Verfügung.

Bei den Flurstücken handelt es sich derzeit um eine Pferdeweide. Diese werden durch Extensivierungsmaßnahmen zu Extensivgrünland trockener Standorte entwickelt. Im Westen ist zudem die Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen vorgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“ werden 3.066 Werteinheiten gemäß Städtetag benötigt.



Biotoptypen:	
GET	- Intensivgrünland trockener Standorte
HFS	- Strauch-Baum-Hecke
PSR	- Reitsportanlage
Kartierung: Dipl. Bio-Geograf Peter Hertrampf	
Technische Bearbeitung: J. Davis	
Bearbeitungsstand: 20.01.2026	
In Technostadt Nr. 4 20130 Göttingen T 0541 318-402 TD info@lucastiering.de www.lucastiering.de	