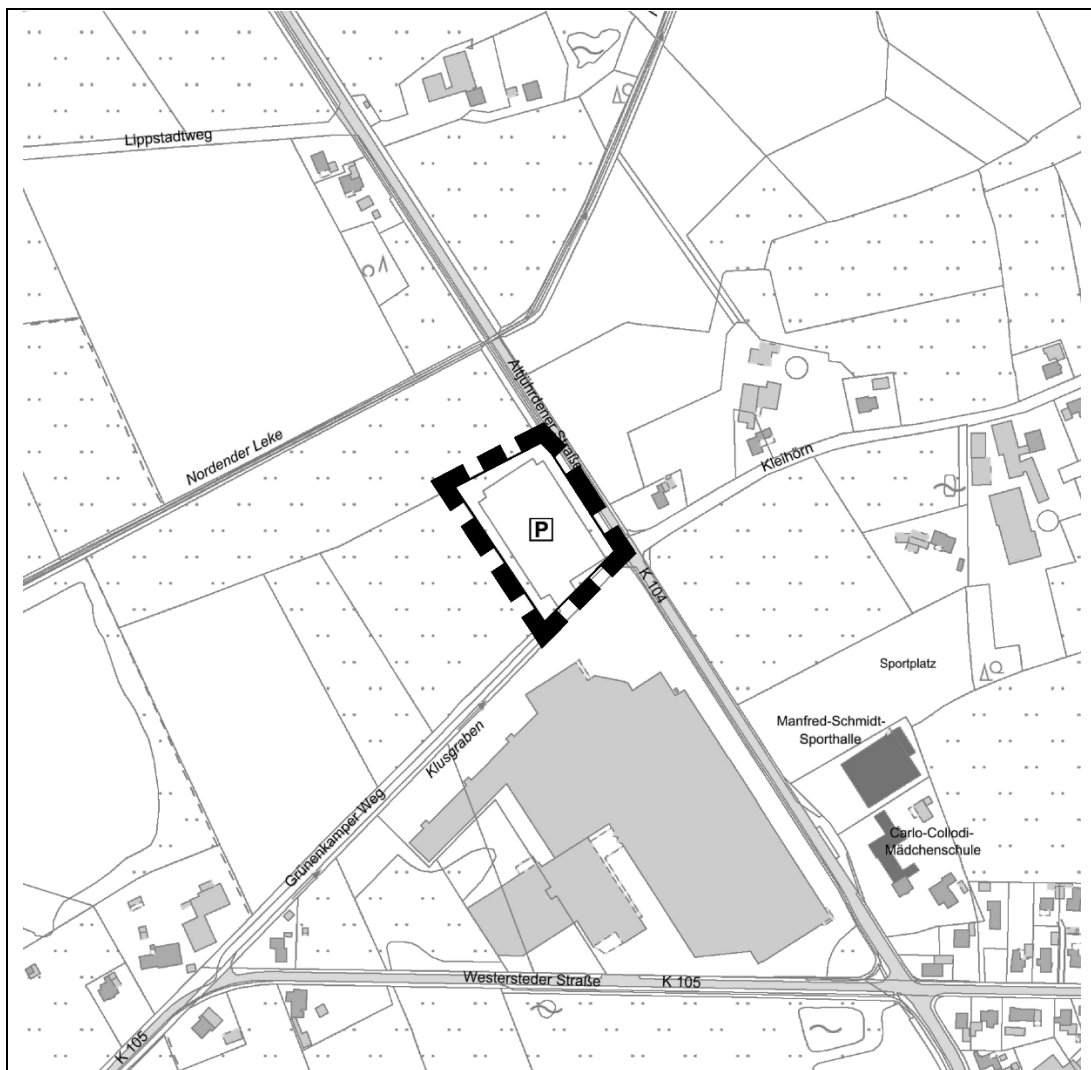




Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 74A	8
3	BESTANDSSTRUKTUREN	10
3.1	BESTAND	10
3.2	ERSCHLIEßUNG	10
3.3	SCHALLIMMISSIONEN	10
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1	VORHABENBESCHREIBUNG IM RAHMEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES	12
4.2	SONSTIGES SONDERGEBIET SO „INDOORSPIELPARK“ GEMÄß § 11 BAUNVO	15
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
4.4	VERKEHRSFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG	15
4.4.1	<i>Stellplatzanlage</i>	15
4.4.2	<i>Kreisstraße</i>	16
4.5	GRÄBEN	16
4.6	SOLARENERGIE	17
4.7	GRÜNFESTSETZUNGEN	17
4.7.1	<i>Pflanzgebote</i>	17
4.7.2	<i>Außenbeleuchtung</i>	19
4.8	FLÄCHENBILANZ	20
5	UMWELTBERICHT	21
5.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	21
5.1.1	<i>Angaben zum Standort</i>	21
5.1.2	<i>Art und Umfang der Planung</i>	21
5.1.3	<i>Fläche - Bedarf an Grund und Boden</i>	21
5.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	21
5.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete</i>	21
5.2.2	<i>Fachbeiträge</i>	21
5.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
5.4	BESTANDSERHEBUNG BIOTOPTYPEN	22
5.5	SCHUTZGÜTER	24
5.5.1	<i>Boden</i>	24
5.5.2	<i>Tiere</i>	24
5.5.3	<i>Pflanzen</i>	25
5.5.4	<i>Wasser</i>	25
5.5.5	<i>Luft/Klima</i>	25
5.5.6	<i>Landschaftsraum und -bild</i>	25
5.5.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	25
5.5.8	<i>Mensch, Gesundheit</i>	26
5.5.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	26
5.5.10	<i>Wechselwirkungen</i>	26
5.6	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	26
5.6.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	26
5.6.2	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft</i>	26
5.6.3	<i>Besonders geschützte Biotop</i>	26
5.6.4	<i>Luftqualität</i>	26
5.7	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	27
5.7.1	<i>Eingriff</i>	27
5.7.2	<i>Externe Kompensation</i>	28
5.7.3	<i>Eingriff in das Landschaftsbild</i>	30
5.7.4	<i>Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	31

5.7.5	Planung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....	31
5.7.6	Bauphase.....	31
5.7.7	Alternativen - Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten 32	
5.7.8	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	32
5.7.9	Monitoring-Maßnahmen	32
5.7.10	Abfälle.....	32
5.7.11	Abwässer.....	32
5.7.12	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	32
5.8	ARTENSCHUTZ.....	32
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	33
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	35
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	35
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	35
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	35
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	35
6.5	ENERGIEVERSORGUNG	35
6.6	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	35
6.7	TELEKOMMUNIKATION.....	36
6.8	LADEINFRASTRUKTUR.....	36
7	HINWEISE.....	37
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	37
7.2	BODENFUNDE	37
7.3	SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN/ ALTLASTEN	37
7.4	KAMPFMITTEL	37
7.5	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ.....	37
7.6	PFLANZLISTE	38
7.7	WALLHECKEN	39
7.8	BRANDSCHUTZ	39
7.9	ERDVERLEGTE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	39
7.10	BELANGE DER KREISSTRAßE 104.....	40
7.11	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	40
7.12	VERFAHRENSBETREUUNG.....	40
7.13	KARTENGRUNDLAGE	40
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	40
8.1	BAULICHE ANLAGEN AN DER K 104 GEMÄß NSTRG	40
8.2	GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN	40
9	VERFAHRENSSTAND	41

ANHANG

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 268 „Indoorspielpark“ der Stadt Varel“, 8. April 2025, ib Akustik Oldenburg)

Oberflächenentwässerungskonzept – Indoor Spiel- und Freizeithalle Stadt Varel, OT Altjührden, Marbi Jump & Play GmbH, Version 01 – Dezember 25, Schortens

Errichtung und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in Varel-Borgstede – Untersuchungen zur Verbreitung und Bewertung eines Moorkörpers sowie zur Nutzung als Rohstoffvorkommen, Leistweg Stadt Varel, Juli 2023 Ingenieurbüro Linnemann Hude-Wüstring

Stadt Varel „Planung von Kompensationsflächen“ von Svenja Bergner Korngast 4 und 6, 26316 Varel, Diplom-Biogeograf Peter Hertrampf, Bremen

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Vareler Ortsteil Altjührden. Es umfasst ein Grundstück, das bisher als Stellplatzanlage des südlich gelegenen Möbelhauses dient.

Es ist geplant auf dieser Fläche eine Indoor Spiel- und Freizeithalle mit Stellplatzanlage zu errichten. Das Gebäude soll aus einer Indoor Spiel- und Freizeithalle mit Spielbereich / Jump Arena sowie Bistro bestehen. Es ist eine Stellplatzanlage mit 56 Kfz-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage geplant.

Das Grundstück ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74A Varel-Altjührden – „Altjührdener Str./Grünenkamper Weg“ überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet zentral eine große Stellplatzfläche („Sondergebiet – Möbelgroßmarkt ohne Lebensmittel“ mit der Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze) fest. Randlich sind verschiedene Grünflächen und im Norden eine Räumuferzone festgesetzt.

Die Planungsabsicht erfordert ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es wird hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Sicherung gestalterischer Belange und von Elementen zur Wahrung des Einfügens in das Landschaftsbild wird hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bei der Planaufstellung gewählt (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Fassadengestaltung einschl. Farbgebung festgelegt. Das Hallendach wird zu mindestens mit 50 % Photovoltaikanlagen belegt. Die Stellplätze werden gepflastert. Die Nordostfassade zur Kreisstraße 104 wird zu 25% mit Rankpflanzen bepflanzt. Entlang der Altjührdener Straße werden innerhalb des Plangebietes 5 Stieleichen in einem Abstand von etwa 15 m angepflanzt. Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume angepflanzt, wie dem Vorhabenplan zu entnehmen ist.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das mit einer Stellplatzanlage bebaute Grundstück, östlich der Altjührdener Straße und nördlich des Grünenkamper Weges gelegen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,8 ha.

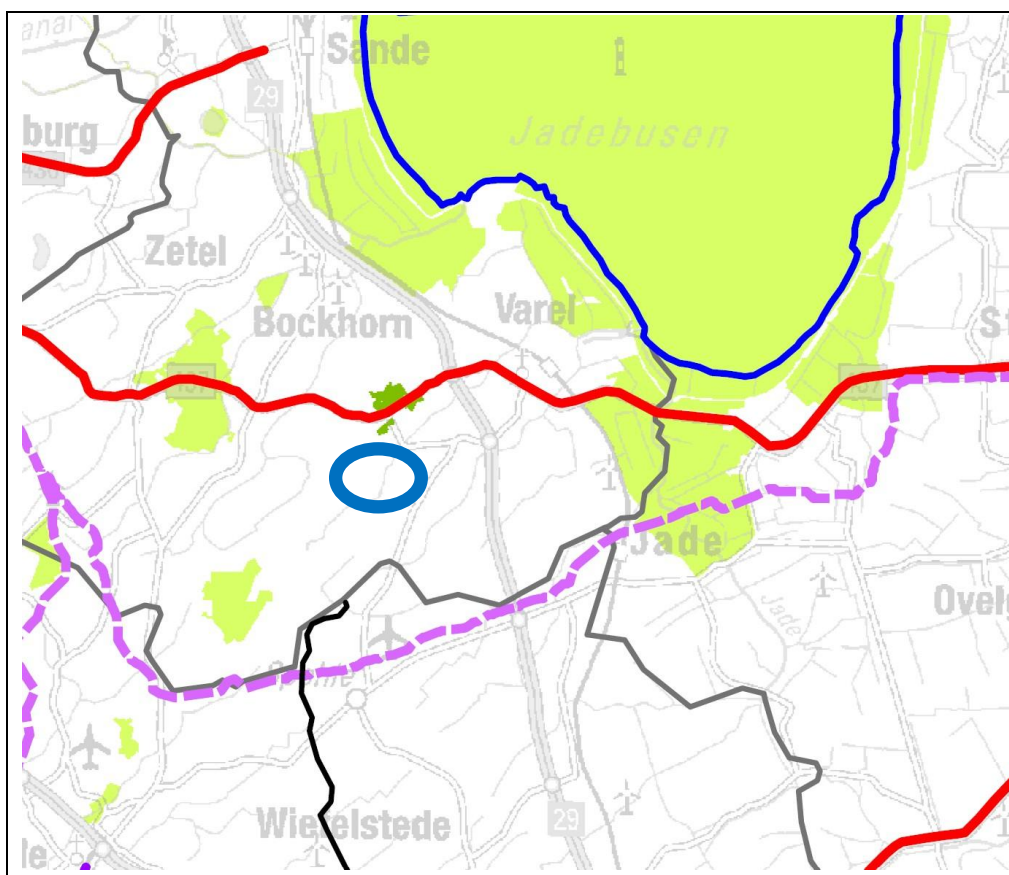
2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht.

LROP 2025 Auszug

(Anlage 6 der Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung, Entwurf Stand März 2025)



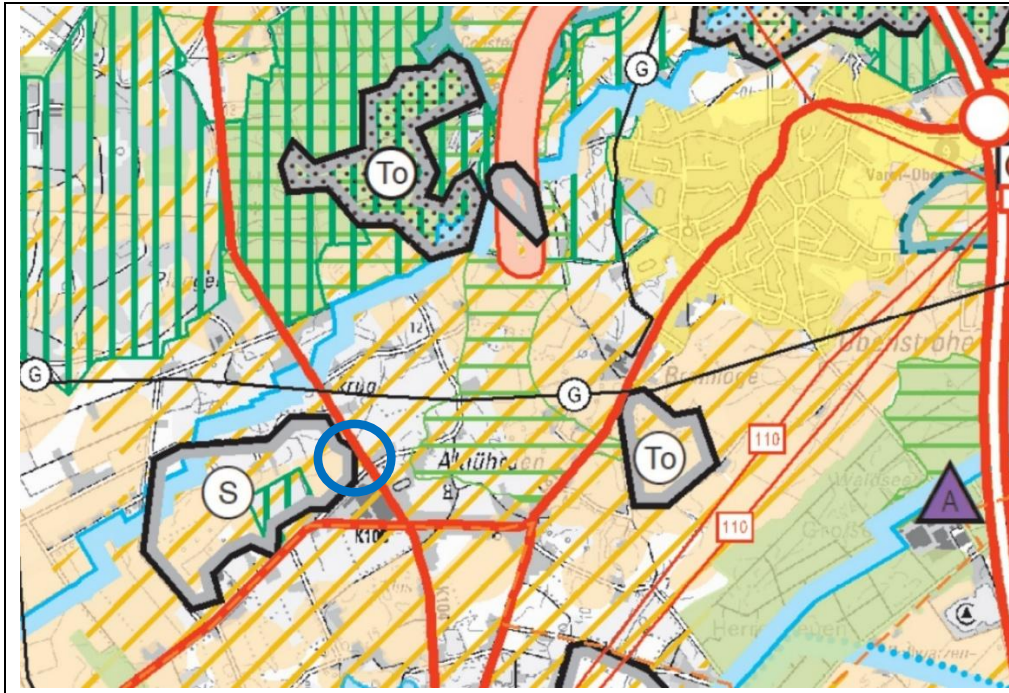
Nördlich des Plangebietes verläuft die B 437, sie ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Stadt Varel ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum festgelegt.

Die Stadt Varel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Varel die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung. Die Entwicklungsaufgabe Tourismus bezieht sich auf das Nordseebad Dangast. Als sinnvolle Ergänzung zum küstenbezogenen Tourismusangebot sind besonders auch witterungsunabhängige Angebote zentral für die touristische Entwicklung. Zudem wäre eine dem Planungsanlass vergleichbare Ansiedlung in Dangast aufgrund raumordnerischer bzw. naturschutzfachlicher Restriktionen voraussichtlich nicht umsetzbar.

Südlich des Grünenkamper Weges ist ein bebauter Bereich (Möbel Maschal) festgelegt und nördlich der K 104. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen (G).

Östlich verläuft mit der K 104 eine Vorrangstraße von regionaler Bedeutung.

Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (Auszug)



Nordwestlich grenzt ein Vorranggebiet für den Sandabbau S an, welches bis in das Plangebiet hineinreicht. Durch die mit dem Bebauungsplan 74A vollzogene Überplanung wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen, eine Nutzung zur Rohstoffgewinnung (Rohstoff Sand) ist damit bereits jetzt ausgeschlossen. Die somit festgesetzte Nutzung als Stellplatzanlage ist seit Jahren über 20 Jahren baulich umgesetzt worden. Insofern sind die Festlegungen des RROP's für einen Sandabbau für das Grundstück nicht mehr aktuell. Die Stadt Varel bleibt bei dem Vorrang für eine bauliche Nutzung für das Grundstück und weist nunmehr statt einer Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ aus.

Da es sich um die Überplanung einer vorhandenen Stellplatzanlage handelt, werden keine Ziele der Raumordnung berührt.

Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) ist festzustellen, dass das Plangebiet im Risikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit der niedersächsischen Nordseeküste liegt. Das Risikogewässer ist hier die Flutquelle Küste. Das Plangebiet liegt wie alle binnendeichs befindlichen Flächen in einem geschützten Bereich. Dies bedeutet, dass Schäden durch extremes Hochwasser nur dann eintreten, wenn die entsprechenden Schutzanlagen (Siele, Deiche u. ä) versagen.

Starkregenereignisse

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil mit einem Überflutungsrisiko von 10 bis 30 cm gekennzeichnet, an zwei kleineren Stellen mit 30 bis 50 cm. Die beiden Grenzgräben sind als bei Starkregen belastete Gewässer gekennzeichnet (Geoportal Niedersachsen).

Trassenkorridore

Im Netzentwicklungsplan 2023 ist durch den Umweltbericht ein Korridor für den Rhein-Main-Link der Amprion mit aufgenommen worden. 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 zudem 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.

Kompensationsfläche

Die Kompensationsfläche für das Plangebiet liegt randlich in einem Vorranggebiet für Tonabbau (vgl. Kap. 5.7.2).

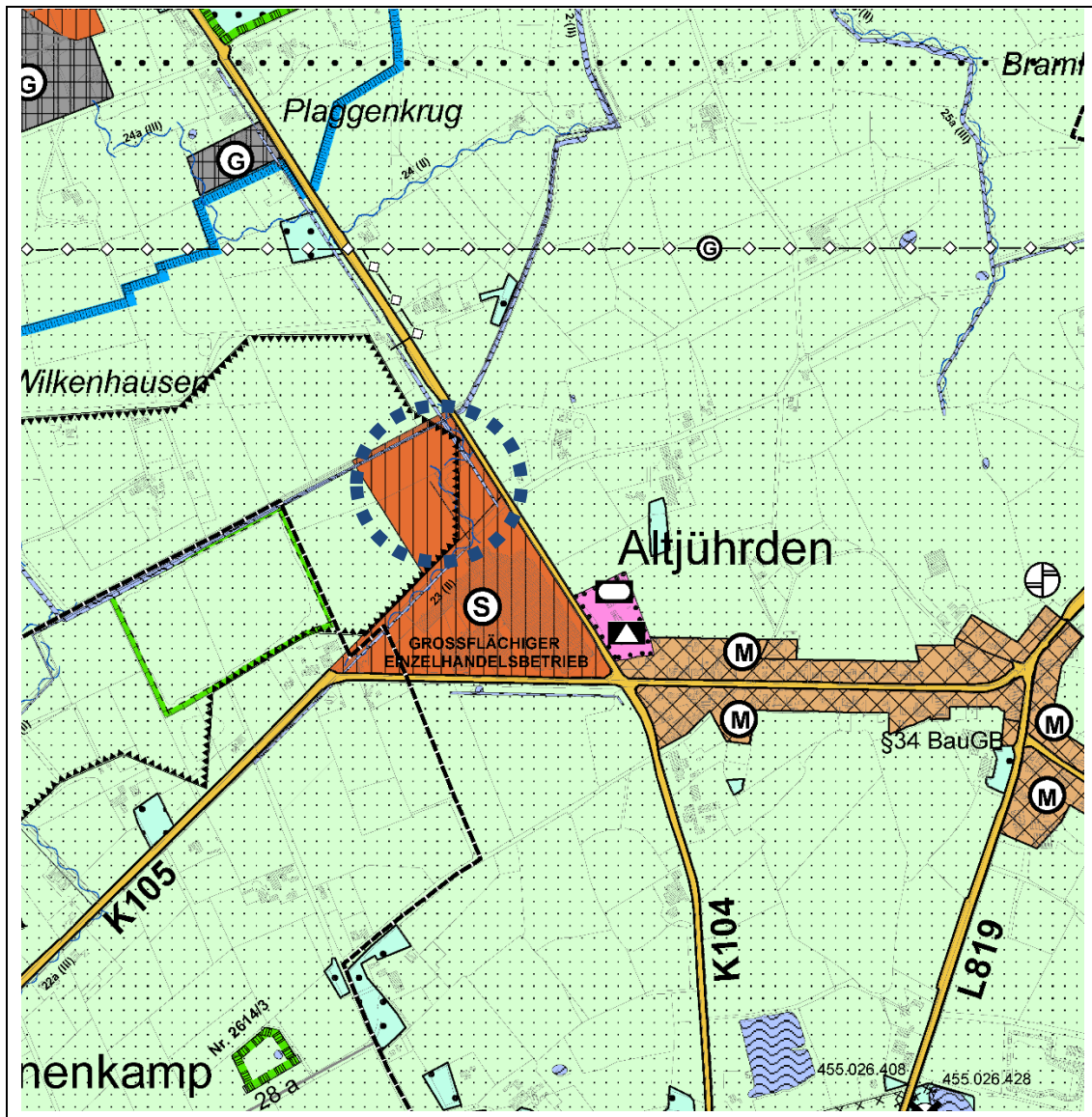
Im Zuge einer Photovoltaik-Planung für einen 200 m–Streifen längs der BAB 29 wurde für den Bereich ein Gutachten zur Qualität des Tonvorkommens erstellt. Das Gutachten kommt in Kap. 7 „Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis:

„Vorangegangene Untersuchungen haben gezeigt, dass im Plangebiet trotz der Ausweisung als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung Ton (RROP) größtenteils kein verwertbares Material für die Ziegelherstellung vorliegt. Im Norden wurde in einem kleinen Bereich bedingt geeignetes Material erbohrt. Ein Abbau nur dieses Flächenabschnitts ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht rentabel.“ (Errichtung und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in Varel-Borgstede Leistweg Stadt Varel, Juli 2023 Ingenieurbüro Linnemann Hude-Wüsting)

Da es sich bei der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 268 um eine randliche und kleine Fläche handelt, ist die Ausweisung als Kompensationsfläche mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelbetrieb“ dar. Zudem wird das Plangebiet teilweise von einem Vorsorgegebiet für Sandabbau S überdeckt.

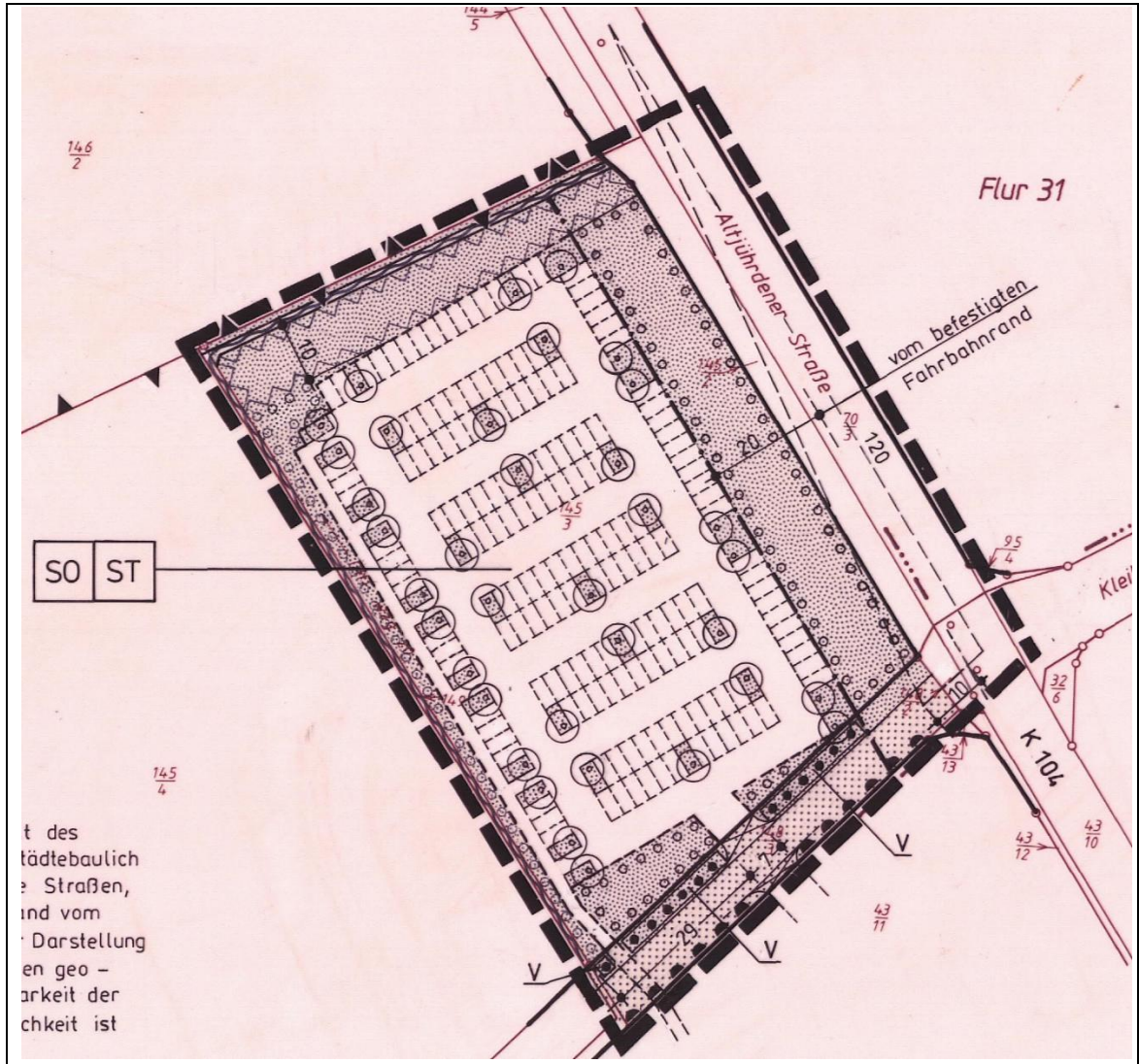
Die Planungsabsicht stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 56. Änderung.

2.3 Bebauungsplan Nr. 74A

Der Bebauungsplan Nr. 74A Varel-Altjührden – Altjühdener Str./Grünenkamper Weg“ wurde am 06.04.1990 rechtskräftig. Er setzt für das Plangebiet zentral ein „Sondergebiet – Möbelgroßmarkt ohne Lebensmittel“ mit der Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze fest. Randlich sind

verschiedene Grünflächen und im Norden eine Räumuferzone festgesetzt. Die Anpflanzgebote im bestehenden B-Plan wurden im Wesentlichen nicht umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 74A (Auszug)



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich als große Stellplatzanlage mit randlichen Grünbereichen dar.

Im Norden verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung) und nördlich an den Graben angrenzend befindet sich eine Wallhecke mit Eichenbestand, der Graben verläuft dann abknickend an der westlichen Plangebietsgrenze weiter. Entlang des Grünenkamper Weges steht eine lockere Baumreihe aus Eichen.

Das Plangebiet wird im Süden vom Grünenkamper Weg und im Osten von der Altjührdener Straße begrenzt. Südlich des Grünenkamper Weges befindet sich ein großer Möbelmarkt. Die nördlichen Flächen schließen nicht unmittelbar an, sondern werden als Zäsur von der bestehenden Wallhecke abgetrennt. Die westlich gelegenen Flächen schließen, nur durch das Gewässer II. Ordnung getrennt, unmittelbar an das Plangebiet an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Grünenkamper Weg erschlossen. Dieser ist in unmittelbarer Nähe direkt an die K 104 angeschlossen, vergleichbar mit den Stellplatzflächen des benachbarten Möbelhandels.

3.3 Schallimmissionen

Für die Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die potentielle Geräuschbelastung durch das Vorhaben auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung zu ermitteln.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„6. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung auf dem Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen organisatorischer sowie technischer Art erforderlich. Zum einen wurde ermittelt, dass die Belüftung über die vollständig geöffneten Dachöffnungen nicht länger als 5 Stunden erfolgen darf. Hierbei ist zu beachten, dass diese Vorgabe aus der Annahme sehr hoher, dauerhaft über die gesamte Betriebszeit vorherrschende Halleninnenpegel resultiert. Die genannten Maßnahmen stellen einen wesentlichen Bestandteil der Argumentation für den gesamten Abwägungsprozess dar und können zudem ggf. direkt auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren übertragen werden.

- Die Belüftung über die vollständig geöffneten Dachöffnungen darf nicht länger als 5 Stunden pro Tag erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass diese Vorgabe aus der Annahme sehr hoher, dauerhaft über die gesamte Betriebszeit vorherrschende Halleninnenpegel resultiert.*
- Die ggf. erforderliche RLT-Anlage darf (unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung ausgehend vom Aufstellort auf dem Dach des Betriebsgebäudes) einen Gesamtschallleistungspegel von $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.*

7. Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz sind keine gesonderten textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen erforderlich. Die vorliegende Untersuchung stellt heraus, dass die Genehmigungsfähigkeit der zukünftigen Anlagen auf dem Plangebiet mithilfe der unter Kapitel 6 aufgeführten technischen bzw. organisatorischen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann. Derartige Maßnahmen lassen sich jedoch nicht durch textliche Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans abbilden. Die weiterführenden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind demzufolge im Zuge der Ausführungsplanung und den entsprechenden Antragsverfahren auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen.“

„9. Zusammenfassung

Im vorliegenden Prognose-Gutachten wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 „Indoorspielpark“ der Stadt Varel die aus schalltechnischer Sicht immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des geplanten Neubaus eines Indoorspielparks geprüft.

Der Vergleich der, in Kapitel 5.4 aufgeführten, prognostisch ermittelten Beurteilungspegel an den umliegenden Immissionsorten mit den jeweiligen Immissionsrichtwerten zeigt, dass die Richtwerte nach TA Lärm im Tagzeitraum um mindestens 6 dB unterschritten werde, sodass eine schalltechnische Irrelevanz gemäß Abschnitt 3.2.1 TA Lärm /3/ vorliegt. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der untersuchten Bauleitplanung bzw. des konkreten Vorhabens ist unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 genannten Schallschutzmaßnahmen aus gutachterlicher Sicht hinreichend gegeben.“ (aus: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 268 „Indoorspielpark“ der Stadt Varel“, 8. April 2025, ib Akustik Oldenburg)

Somit sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Vorhabenbeschreibung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Gebäude soll aus einer Indoor Spiel- und Freizeithalle mit Spielbereich / Jump Arena sowie Bistro bestehen. Es ist eine Stellplatzanlage mit 56 Kfz-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage geplant:

Fassadengestaltung:

- Sandwichpaneele 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 wird zu 25% mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung aus Rankpflanzen bepflanzt, es wird die Gewöhnliche Waldrebe verwendet.

Das Hallendach wird zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen belegt.

Entlang der Altjührdener 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).

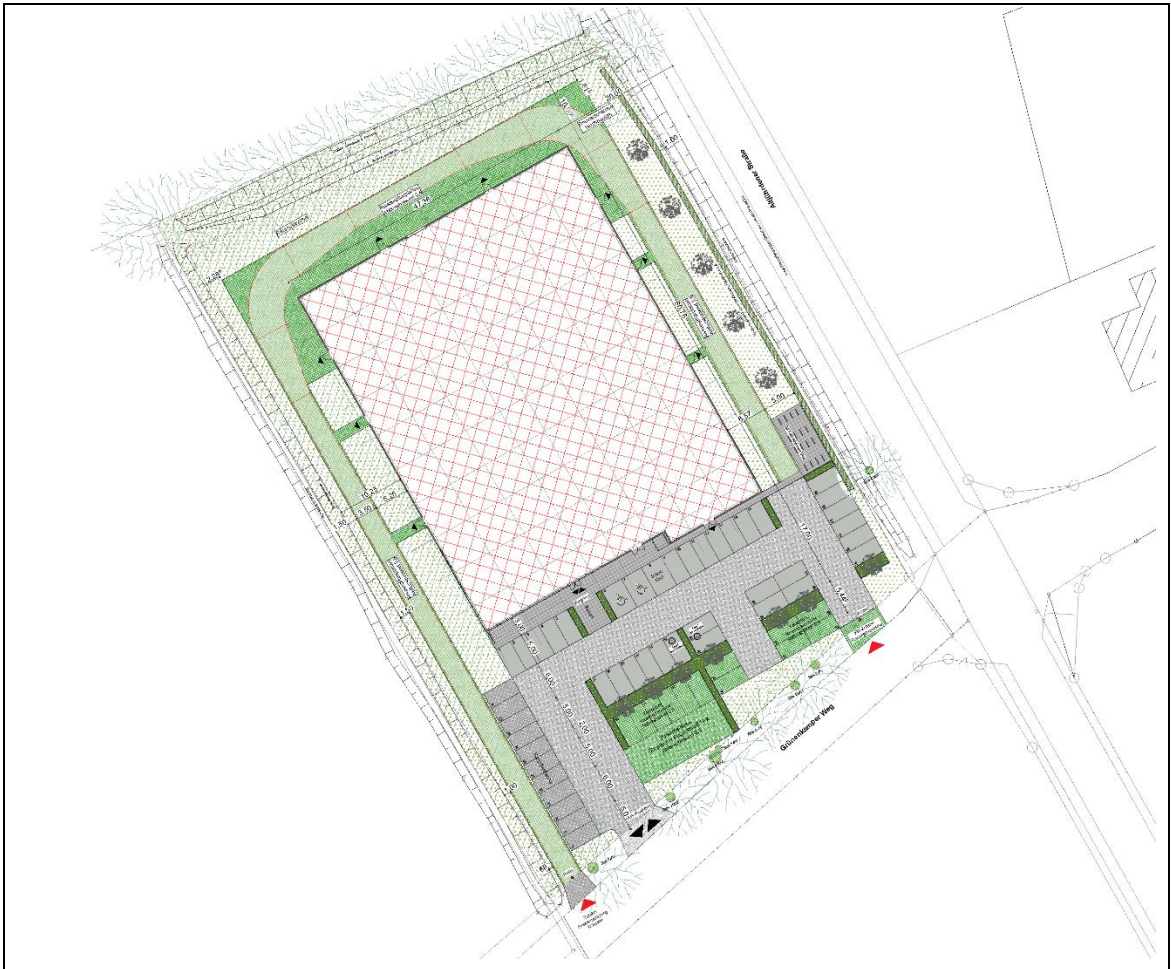
Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten gem. Pflanzliste in Hinweis 6 des B-Plans; Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm; 3 x verpflanzt).

Entlang der Altjührdener 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.

Lageplan (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

Vorhaben- und Erschließungsplan

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 Nr. 8

4.2 Sonstiges Sondergebiet SO „Indoorspielpark“ gemäß § 11 BauNVO

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Indoor Spiel- und Freizeitparks (vgl. Ausführungen in Kap. 4.1). Es wird ein Sondergebiet „Indoorspielpark“ festgesetzt.

Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Indoor Spiel- und Freizeitpark-Halle
- Gastronomiebereich für den Indoorspielpark
- zugeordnete Nebenanlagen
- Stellplätze und Verkehrsflächen

Die für die Nutzung als Indoorspielpark erforderlichen Stellplätze werden südlich der geplanten Halle bzw. des Baufeldes festgesetzt (vgl. Kap. 4.4.1). Bei den zugeordneten Nebenanlagen kann es sich beispielsweise um Fahrradabstellanlagen handeln.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung wird eine große Halle mit Stellplatzanlage benötigt. Daher sind entsprechend großzügige Nutzungskennziffern festzusetzen: Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es gilt eine abweichende Bauweise a, somit sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt. Als unterer Höhenbezugspunkt wird auf der Stellplatzanlage ein vorhandener Kanaldeckel festgesetzt (SD mit 12,26 über NHN).

Der für die Halle erforderliche überbaubare Bereich wird gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen, Erschließung

4.4.1 Stellplatzanlage

Die für den Indoorspielpark erforderlichen Stellplätze werden südlich der geplanten Halle bzw. des Baufeldes festgesetzt. Es sind 56 Pkw-Stellplätze vorgesehen, dafür wird eine Fläche für Stellplätze ST festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind aus Gesichtspunkten des Ortsbildes unzulässig. Da die bisherige Stellplatzfläche des Möbelmarktes zum Teil durch die Halle überplant wird, sollen im Bereich der neuen Stellplatzanlage südlich der Halle keine Nebenanlagen sowie Garagen und Carports – abgesehen vom Fahrradunterstand laut V+E-Plan – zulässig sein. Die Fahrradstellplatzanlage wird als Fläche für Fahrradstellplätze F-St gekennzeichnet.

Die Stellplatzanlage wird zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Verschattung des Parkplatzes mit Baumanpflanzungen begrünt. Das Gebäude wird mit Farbgestaltung und Fassadenbegrünung in die Landschaft integriert. Das Plangebiet wird über den Grünenkamper Weg erschlossen. Es wird die bestehende Stellplatzzufahrt im Südwesten als Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt. Somit besteht ein ausreichender Abstand der Einfahrt des Spiel- und Freizeitparks bis zur Kreuzung mit der Altjührdener Straße (K 104). Ansonsten gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) längs des Grünenkamper Weg, wie auch längs der Altjührdener Straße (K 104).

4.4.2 Kreisstraße

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) im Zuge der K104. Hier ist die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Nr. 1 NStrG in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der K104 von der Bebauung freizuhalten (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 1). Da eine Zufahrt über die Altjührdener Straße (K 104) nicht zulässig ist, wird grundsätzlich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen grundsätzlich auch keine Stellplätze angelegt werden. Reine Fahrwege sind hier hingegen zulässig.

Nach Rücksprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr können aufgrund der örtlichen Situation auch Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone ausnahmsweise angelegt werden. Die Vorhabenplanung weist den geplanten Fahrradabstellplatz innerhalb der Bauverbotszone aus, die Inanspruchnahme ist ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen entlang der K104 ist nach Rücksprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nur innerhalb des Plangebietes zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Gemeindestraße „Grünenkamper Weg“ zur K104. Die geplante Feuerwehreinfaht zum „Grünenkamper Weg“ befindet sich im Nahbereich zur K104, die Nutzungsbeschränkung kann beispielsweise durch die Installation eines Pollers sichergestellt werden (vgl. TF Nr. 10).

Im Bereich des Knotenpunktes K104 / Grünenkamper Weg sind ggfs. die erforderlichen Sichtfelder von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Stellplätze, Haufen, Bewuchs, Werbeschilder etc.) dauerhaft freizuhalten. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil der Planzeichnung werden diese Belange eingehalten. Somit treten bei Einhaltung des V+E-Plans keine Sichtbehinderungen auf.

4.5 Gräben

Im Norden und Westen verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung), daher sind hier 10 m für die Gewässerräumung freizuhalten. Es wird in der Planzeichnung ein entsprechend breiter Uferstreifen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung und dauerhaftem Bewuchs freizuhalten. Es gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

Im Osten verläuft weitgehend innerhalb der Parzelle der K104 ein Straßenseitengraben. Zur Vorhabenfläche ist ein 1 Meter breiter Streifen zur Bewirtschaftung freizuhalten. Dies wird auch beim Anpflanzgebot, den Stellplätzen und dem Fahrradunterstand berücksichtigt.

4.6 Solarenergie

Es wird zudem die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verwiesen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird festgelegt, dass mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage auszustatten ist. Es sind die Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern, im Sinne des Klimaschutzgesetzes zu beachten.

Auf den Stellplätzen sind aus Gesichtspunkten des Landschaftsbildes keine Carports für Solaranlagen vorgesehen (vgl. Kap. 4.4.1).

4.7 Grünfestsetzungen

4.7.1 Pflanzgebote

Um die große Halle mit der Stellplatzanlage in das Landschaftsbild zu integrieren sind verschiedene Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Stellplatzanlage

Entlang der Altjührdener 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.

Auf der Stellplatzanlage werden 7 Bäume angepflanzt. Weitere 5 Stieleichen (*Quercus robur*) (Hochstamm, 3xv, Durchmesser mind. 14-16 cm) werden als Ergänzung der von Norden heranreichenden Baumreihe entlang der Altjührdener Straße (K 104), innerhalb des Plangebietes auf der Maßnahmenfläche „Blühwiese“ angepflanzt.

Bei der Anpflanzung im Bereich der Stellplätze sind folgende Sorten zu verwenden:

Säulen-Hainbuche (carpinus betulus)

Kornelkirsche (cornus mas)

Säulen-/Pyramiden-Stieleiche (*quercus robur* „Fastigiata Koster“)

Säulen-Ulmen (*ulmus columella*, *ulmus*-hybride wie „new horizon“)

Fassadenbegrünung

Die Nordostfassade der Halle (längs der K 104) ist zu mindestens 25 % begrünen. Es wird hier die Gewöhnliche Waldrebe angepflanzt.

Eingrünung

An der Grundstücksgrenze zur K 104 ist eine Schnitthecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Es 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.

Zwischen geplantem Fahrradständer südlich und Räumstreifen nördlich ist entlang der K104 hinter dem Anpflanzgebot der Hecke eine Blühwiese in Breite von 5,5 m und einer Länge von mindestens 51 m anzulegen. Die Grünfläche ist extensiv mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr zu pflegen. Für die Ansaat wird gebietstypisches Regio-Saatgut des nordwestdeutschen Tieflandes verwendet. Hier wird eine Fläche für Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind zudem, wie bereits oben ausgeführt, 5 Bäume anzupflanzen (Arten und Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen, Baumreihe

Die Baumreihe entlang des Grünenkamper Weges wird als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume 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). Zur Sicherung des Baumbestandes sind die entsprechenden Regelwerke wie ZTV-Baumpflege, bei allen Maßnahmen an den Bäumen und in ihrem Umfeld zu beachten. Bei Entnahme von Bäumen ist zuvor die Freigabe der Stadt Varel über die Notwendigkeit und Art der Durchführung der Maßnahme rechtzeitig einzuholen.

Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind von Versiegelung freizuhalten; der Kronentraufbereich ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Wallheckenschutz

Wallhecken unterliegen gemäß § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

Die Wallhecke im Norden des Plangebietes ist in allen ihren Bestandteilen (Wallkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Wallkörper 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.

Für die Wallhecke sind folgende Bäume und Sträucher (gemäß Broschüre Wallhecken Landkreis Friesland) zu verwenden (vgl. Pflanzliste unter Hinweise Nr. 6):

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eingriffl. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Faulbaum	(Fraungula alnus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Heimische Weiden	(Salix alba/aurita/cinerea)
Hundsrose	(Rosa canina)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

4.7.2 Außenbeleuchtung

Das Plangebiet ragt in den Außenbereich hinein. Daher sollen die potentiellen Lichtimmissionen begrenzt werden. Daher darf die maximale Leuchtpunkthöhe nur im notwendigen Maße bis zu maximal 5,0 m betragen. Es sind mehrere Leuchtmasten auf der Stellplatzanlage zulässig. Eine nächtliche Beleuchtung ist nur bedarfsorientiert, aber nicht zwischen 22 und 6 Uhr zulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil verwendet werden.

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 und ausnahmsweise einem maximalen Wert von 2.700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

4.8 Flächenbilanz

Plangebiet	0,79 ha
Sondergebiet	0,73 ha
Graben	0,04 ha
Wallhecke	0,02 ha

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

5.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet stellt sich als große Stellplatzanlage des benachbarten Möbelmarktes mit randlichen Rasenflächen, direkt an der K 104 und dem Grünenkamper Weg gelegen, dar. Im Norden des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, längs des Grabens befindet sich am Nordufer eine Wallhecke mit altem Eichenbestand. Des Weiteren verläuft ein Graben an der westlichen Grenze.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich südlich des Grünenkamper Weges der große Möbelmarkt mit seinen umfangreichen Stellplatzanlagen an. Ansonsten wird das Plangebiet durch die K 104 und den Grünkamper Weg abgegrenzt.

5.1.2 Art und Umfang der Planung

Planungsziel ist es eine Halle mit Stellplatzanlage für den Betrieb eines Indoor-Spiel- und Freizeitparks zu errichten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grünenkamper Weg.

5.1.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden

Für das Vorhaben werden keine neuen Flächen baulich in Anspruch genommen. Es wird im Wesentlichen die bisherige Stellplatzanlage für die Halle und die neuen Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Das Grundstück ist bereits durch die vorhandene Stellplatzanlage weitgehend versiegelt. Somit erfolgt hier in Bezug auf den Boden kein zusätzlicher Eingriff.

5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

5.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen.

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

5.2.2 Fachbeiträge

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

Es wird auf die raumordnerischen Ausführungen zum Hochwasserschutz und zu Starkregenereignissen (Kap. 2.1 Landesraumordnungsprogramm) verwiesen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme und –erhebung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

5.4 Bestandserhebung Biotoptypen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einer großen Stellplatzanlage belegt, randlich sind ruderele Rasenflächen vorhanden. Im Norden verläuft ein Entwässerungsgraben, nördlich des Graben befindet sich eine geschützte Wallhecke mit Eichen-Altbaumbestand. Des Weiteren verläuft ein Graben an der westlichen Grenze.

Es wurden folgende Biotoptypen im Bebauungsplangebiet Nr. 268 „Indoorspielpark“ kartiert und zueinander abgegrenzt.

OVS Altjührdener Straße und Grünenkamper Weg

OVW Gepflasterte Wege: Fuß- und Radweg an der Altjührdener Straße und auf der westlichen Seite des Parkplatzes.

OVP Parkplatz der Maschal Einrichtungs- & Einkaufszentrum GmbH.

AL Streifen aus Roggen an der westlichen, nördlichen und östlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes, der als Gründüngung fungiert und als basenarmer Acker (AL) einzustufen ist.

GRR Es sind weniger intensiv genutzte und gepflegte, relativ artenreiche Rasenflächen in der Umfassung des Parkplatzes. Kennart: Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

FGR nährstoffreiche Gräben erstrecken sich an der westlichen, nördlichen und östlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes. Nur der Graben an der westlichen Begrenzung war zum

Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung wasserführend. Der Graben an der nördlichen Begrenzung ist trockengefallen. Der Straßenseitengraben an der östlichen Begrenzung führte nur wenig Wasser.

VERR Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Gewässer. Wächst im südlichen Abschnitt des Grabens an der westlichen Begrenzung. Kennart: Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*).

UHF Halbruderales Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) mit der Flatterbinse (*Juncus effusus*) als Feuchtezeiger wachsen im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes.

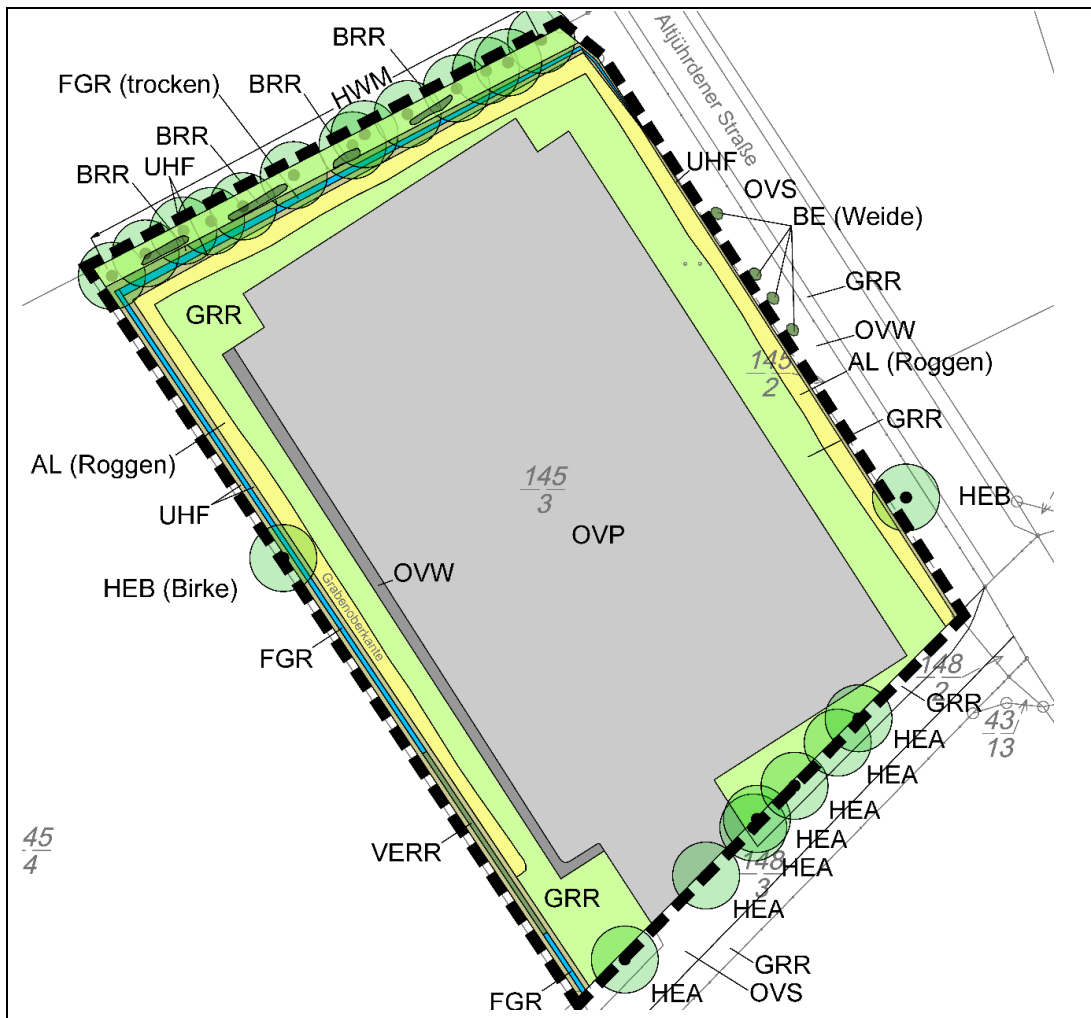
BRR Rubusgestrüpp. Wächst unterhalb der Baumreihe an der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes. Kennart: Brombeere (*Rubus sect. Rubus*).

HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches. Eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) wächst am östlichen Ufer des Klusergrabens.

HEA Baumreihe. Lineare Baumbestände aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) wachsen an der nördlichen und südlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes.

BE Einzelstrauch. Einzelsträucher am östlichen Ufer des Grabens. Festgestellte Art: Weide (*Salix spec.*).

Biotopkartierung



5.5 Schutzgüter

5.5.1 Boden

Das Grundstück ist zu etwa 70 % durch eine Stellplatzanlage versiegelt. Randlich sind ruderales Grasflächen, Gräben, eine Baumreihe und eine Wallhecke gelegen. Insgesamt ist dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktion eine geringe Bedeutung beizumessen. Vom Bodentyp handelt es sich laut NIBIS-Kartenserver (Bodenkarte BK 50) um Podsol mit Sanden.

Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung und Versiegelung des Bodens, da das Plangebiet bereits durch die Stellplatzanlage weitgehend versiegelt ist.

5.5.2 Tiere

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da die Fläche heute bereits weitgehend versiegelt ist. Die Gräben, die nördlich gelegene Wallhecke wie die Baumreihe am Grünenkammer Weg werden erhalten.

Somit ergeben sich hier für die Fauna und Avifauna keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.

5.5.3 Pflanzen

Die nördlich gelegene Wallhecke mit ihrem dichten Altbaumbestand an Eichen wird durch die Planung nicht berührt. Die südlich gelegene Baumreihe am Grünenkamper Weg wird ebenfalls erhalten.

Die randlichen Ruderal-Grasflächen bleiben nur in geringem Maße erhalten.

5.5.4 Wasser

Auf dem Grundstück verläuft im Norden ein breiter Entwässerungsgraben, der sich an der Westgrenze fortsetzt. Es handelt sich um Gewässer II. Ordnung und durch den Entwässerungsverband Varel in der Unterhaltung. Er wird durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. soweit im Plangebiet gelegen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen.

Es wird auf die raumordnerischen Ausführungen zum Hochwasserschutz und zu Starkregenereignissen (Kap. 2.1 Landesraumordnungsprogramm) verwiesen.

5.5.5 Luft/Klima

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Der Bau der Halle mit Stellplatzanlage wird durch Grünfestsetzungen im Bebauungsplan ergänzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

5.5.6 Landschaftsraum und -bild

Das Plangebiet liegt auf der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest.

Aufgrund der aktuellen Bestandssituation wird dem Schutzgut Landschaft eine mittlere Bedeutung beigemessen, es findet durch die Planung eine Veränderung statt. Die Stellplatzanlage wird durch ein Hallengebäude mit begrünter Stellplatzanlage ersetzt. Somit wird hier die südlich des Grünenkamper Weges bereits vorhandene Bebauung (Möbelhaus) leicht abgesetzt mit einer weiteren Halle nach Norden fortgesetzt.

Zur Verringerung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden daher im Bebauungsplan umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt und zusätzlich durch Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden über einen Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dezidiert in ihrer Ausführung dar- und sichergestellt.

5.5.7 Biologische Vielfalt

Das Vorkommen der Biotoptypen wurden untersucht (vgl. Biotopaufnahme Kap.5.4). Das Gebiet ist zentral mit der Stellplatzanlage überdeckt. Randlich befinden sich Rasenflächen und teils Gräben. An Baumbestand ist vor allem die nördlich gelegene Wallhecke und die südlich am Grünenkamper Weg gelegene Baumreihe zu nennen.

Eine biologische Vielfalt ist nur in den Randbereiche außerhalb der Stellplatzanlage festzustellen. Da einerseits die randlichen Bereiche weitgehend bleiben, sowie Wallhecke und der Baumbestand komplett erhalten bleiben und andererseits im Plangebiet künftig umfangreiche Grünfestsetzungen (wie Baumanpflanzungen, Heckenanpflanzung, Anlage einer Blühwiese) umgesetzt werden, wird die biologische Vielfalt tendenziell verbessert.

5.5.8 Mensch, Gesundheit

Die Nachbarschaft wird durch die Planung nicht belastet, laut dem Schallgutachten sind die potentiellen Emissionen des Indoorspielparks im gesetzlichen Sinne nicht relevant.

5.5.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.5.10 Wechselwirkungen

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung kein spürbarer Wandel (Große Stellplatzanlage hin zu einer Halle mit Stellplatzanlage) vollzieht.

Der Baumbestand und die Wallhecke werden durch die Planung gesichert. Zudem werden die Randbereiche zur Altjührdener Straße und die neue Stellplatzanlage durch Pflanz- und Bewirtschaftungsfestsetzungen weiter ökologisch aufgewertet.

5.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck

5.6.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Im Umfeld befinden sich keine Gebiete des Natura 2000 Netzwerkes.

5.6.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet ist eine gesetzlich geschützte Wallhecke gem. § 22 Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) vorhanden. Sie befindet sich im Norden des Plangebietes, es handelt sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil. Sie wird in der Planung durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert.

Das sich nördlich des Plangebiets befindliche Landschaftsschutzgebiet FRI 118 Varelener Geest wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Entfernung beträgt etwa 900 m.

5.6.3 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope.

5.6.4 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

Wegen des relativ kleinen Plangebietes sind ansonsten keine Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

5.7 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.7.1 Eingriff

Bestand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74A (die Anpflanzgebote im Bebauungsplan wurden allerdings nicht umgesetzt).

Stellplatz Wertfaktor 0

Pflanzflächen Wertfaktor 3

Pflanzbindungsfläche Wertfaktor 4

Grünflächen, Rasenflächen Wertfaktor 1

Graben Wertfaktor 2

Wallhecke Wertfaktor 5

Wertfaktor 5 – sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

Sondergebiete Wertfaktor 0/1

Scherrasen/Grünflächen Wertfaktor 1

Pflanzbindungsflächen mit HSE, HBE, HEB, HEA Wertfaktor 4

Wallhecke Wertfaktor 5

Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Gewässer VERR Wertfaktor 5

Halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte UHF Wertfaktor 3

Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da sie auch dem Aspekt des Lands- und Ortsbildes dienen.

Tabelle Bestand und Planung

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Parkplatz	5.200 / 0	0	Sondergebiet unversiegelt (10 %)	694 / 1	694
Artenreicher Scherrasen GRR	500 / 2	100	Sondergebiet versiegelt (90 % einschl. Stellplatzflächen, ..)	6.210 / 0	0
Pflanzflächen	1.750 / 3	5.250	Maßnahmenfläche - blühwiese	280 / 3	840
			Heckenanpflanzung	80 / 3	240
Nährstoffreicher Graben FGR mit	110/2	220	Wasserfläche Graben mit	110/2	220
			Erhalt UHF	270/3	810
			Erhalt VERR	20 / 5	100
Wallhecke HWB mit Rubusgestrüpp	220/ 5	1.100	Wallhecke	220 / 5	1.100
Pflanzbindungsflächen	100 / 4	400	Baumreihe	100/4	400
Summe	7.880 m²	7.070	Summe	7.880 m²	4.004
Kompensationsdefizit:				3.066 WE	

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 3.066 Werteinheiten gemäß Städtetagmodell.

5.7.2 Externe Kompensation

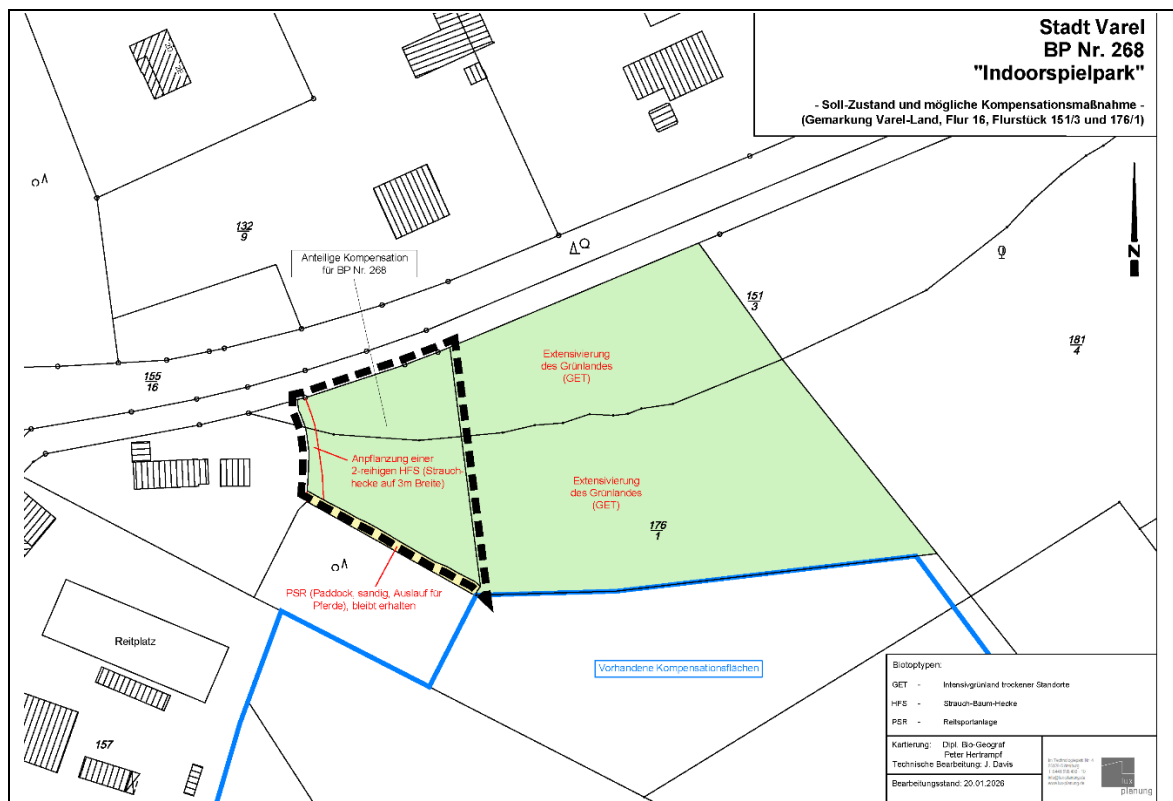
Es wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende externe Kompensation zur Verfügung gestellt.

Als Flächenpool stehen die beiden Flurstücke 151/3 und 176/1 (Flur 12, Gemarkung Varel-Land) in Varel zur Verfügung. Es handelt sich bei beiden Flurstücken um eine Pferdeweide (GITw). Auf den beiden Flurstücken sollen folgende Biotoptypen entwickelt werden:

- Das Intensivgrünland trockener Standorte (GIT, Wertstufe II) wird durch Extensivierungsmaßnahmen zu Extensivgrünland trockener Standorte (GET, Wertstufe III) entwickelt. Eine Entwicklung des Intensivgrünlandes zu Extensivgrünland wird wie folgt umgesetzt:
 - Nutzung als 2-3-schürige Mähwiese
 - Das Mähgut sollte abgetragen werden. Mulchen und Verrottung auf der Fläche ist wegen der Eutrophierung (Eigendüngung) nicht sinnvoll.

- Einsatz von Pflanzmischungen einheimischer Arten, um den Artenreichtum der Grünlandvegetation und von Blütenpflanzen, die Insekten anlocken, zu entwickeln und zu beschleunigen. Es ist Regio-Saatgut zu verwenden.
 - Keine Düngung des Grünlandes
 - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
2. Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke (HFS) aus einheimischen Gehölzen (z. B. Haselnuss) in einem Abstand von mindestens 1,5 m im westlichen Abschnitt der beiden Flurstücke. Somit ergibt sich eine Breite von mindestens 3 m für Bereich der Strauchhecke.

Planung (mit Flächenanteil von 3.066 WE für den BP 268)



Es stehen somit insgesamt 16.000 Werteinheiten zur Verfügung (vgl. Stadt Varel „Planung von Kompensationsflächen“ von Svenja Bergner Korngast 4 und 6, 26316 Varel, Diplom-Biogeograf Peter Hertrampf, Bremen).

Für den Bebauungsplan Nr. 268 „Indoor-Spielpark“ werden 3.066 Werteinheiten gemäß Städtetag benötigt (vgl. TF 12 Externe Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Es verbleiben dann noch 12.934 Werteinheiten für andere Maßnahmen.

5.7.3 Eingriff in das Landschaftsbild

Der Bau einer 9,30 m hohen Halle – mit maximal zulässiger Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens 0,50 m – auf einem bisherigen Stellplatz stellt einen mittleren Eingriff in das Landschaftsbild dar, insbesondere weil er neue, vertikal dominierende Strukturen in eine vorhandene von Freiflächen und Gebäuden geprägte Umgebung bringt. Gegenüber dem Möbelmarkt-Bereich östlich ergibt sich ein Veränderungspotenzial in Bezug auf Raumwirkung, und Sichtbeziehungen.

Beschrieben und bewertet:

Die Halle erhöht die vertikale Struktur und wirkt gegenüber dem offenen Parkplatzbereich und dem benachbarten Möbelmarkt stärker wahrnehmbar. Dadurch entsteht eine neue dominant-funktionale Silhouette, die das Landschaftsbild mitprägt.

Hinsichtlich des Maßstabes kann die Halle als Teil einer größeren Gebäudestruktur mit dem benachbarten Möbelmarkt gelesen werden. Die neue Halle beeinflusst Blickachsen zu bzw. von bestehenden Gebäuden, Straßen und Freiflächen.

Es handelt sich um einen mittleren Eingriff mit deutlicher Veränderung der Blickachsen, vertikale Dominanz, erkennbare Maßstabsverschiebung, Daher werden Maßnahmen zur Minderung wie Teil-Fassadenbegrünung, Heckenpflanzung, Baumpflanzungen und eine farblich gegliederte Fassade zur Auflockerung vorgegeben. Dies löst eine sonst möglicher Weise blockartig dominante Gebäudekubatur auf und lässt diese weniger voluminös wirken.

Maßnahmen:

- Der Erhalt der Bestandsbäume und der nördlich gelegenen Baum-Strauch-Wallhecke wahren das Landschaftsbild; durch Pflanzung weiterer Bäume längs der Kreisstraße 104 werden diese Landschaftselemente aufgegriffen und die Neupflanzung wertet das Landschaftsbild auf: Beides zusammen verringert die Wirkung der neuen Wandflächen effektiv;
- die Begrünung bietet neue Strukturelemente und Einbettung. Vertikale Strukturen bleiben vorhanden, doch die Vegetation bricht diese Linien und löst damit die künstlichen Raster des Gebäudes auf.
- Das Gebäude wird somit in die Umgebung eingebettet.
- Die Begrünung der Freiflächen wird zudem durch eine Fassadenbegrünung ergänzt, was gemeinsam die visuelle Dominanz der Halle reduziert. Blickbezüge zur Umgebung werden daher durch Grünstrukturen bestimmt und die visuelle Beeinträchtigung durch das Hallengebäude entscheidend reduziert.
- Begrünte Fassaden und Baumreihen gliedern wichtige Sichtachsen bzw. verdecken einen Teil der Halle statt einer isolierten Halle ohne Eingrünung.

Abschätzung der Restwirkung

Der Eingriff wird als punktueller Eingriff in die Landschaft wahrgenommen werden. Durch Fassadenbegrünung und Eingrünungsmaßnahmen wird ein Übergang von Stellplatzfläche zu Halle gestaltet. Zudem werden Gestaltungsmaßnahmen wie horizontale Gliederungen, passende Farben/Materialien vorgeschrieben.

Es handelt sich um einen mittleren Eingriff: Der Erhalt der Baum-Strauch-Wallhecke und der Bestandsbäume sowie die geplante Begrünung mit Fassadenbegrünung mindert die Dominanz, schafft grüne Räume und eine gute Integration. Es wird die visuelle Belastung reduziert.

Es wird auch ein schlüssiger Übergang zur benachbarten gewerblich geprägten Fläche des Möbelhauses geschaffen. Die neuen Grünstrukturen verbinden beide Bereiche, sodass gegenüber der leeren Parkplatzfläche nun vielmehr eine schlüssige städtebaulich einheitliche Einheit geschaffen wird.

5.7.4 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zur Vermeidung werden die Grünstrukturen (Wallhecke und Baumbestand) längs des Grünenkamper Weges gesichert.

Als Ausgleichmaßnahmen insbesondere hinsichtlich der Wahrung des Landschaftsbildes sind Bäume neu zu pflanzen (vgl. Ausführungen Kap. 5.7.4). Die Fassaden der Halle sind teilweise zu begrünen und es ist eine Heckeneingrünung längs der K 104 herzustellen.

Des Weiteren wird ein Blühstreifen zwischen Halle und Kreisstraße mit entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen zur Steigerung der Biodiversität angelegt. Zudem wird eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgeschrieben, was eine Verringerung störender Auswirkungen hinsichtlich der derzeitigen Festsetzung im Bebauungsplan 74A in Bezug auf ökologische Strukturen von Wallhecke und Bäumen bedeutet.

5.7.5 Planung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Aus der Planung resultieren keine Veränderungen hinsichtlich Natur und Landschaft, da das Plangebiet bereits weitgehend durch die Stellplatzanlage belegt ist.

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich gleichwohl. Durch die große Halle wird die südlich bereits vorhandene Bebauung des Möbelhauses fortgeführt. Die Stellplatzanlage wird mit Bäumen begrünt; hier sind entsprechende Baumscheiben fachgerecht vorzusehen. Für entsprechende Auswirkungen und Maßnahmen zu deren Reduzierung wird auf Kapitel 5.7.3 verwiesen.

5.7.6 Bauphase

Während der Bauphase sind gewisse Lärmeinwirkungen auf die benachbarten Wohnhäuser zu erwarten, die allerdings nicht in unmittelbarer Nachbarschaft stehen.

Punktuell kann es zu Störungen der Avifauna kommen, hier dürfte vor allem die nördlich des Grabens gelegenen Wallhecke mit Eichenbestand betroffen sein. Da der Baustellenverkehr von Süden über den Grünenkamper Weg erfolgt, dürften die Beeinträchtigungen im Bereich der Wallhecke relativ gering sein.

Bei der Baustellenbeleuchtung soll auf gerichtete, abgewinkelte Leuchten geachtet werden.

5.7.7 Alternativen - Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit der Stellplatznutzung zu rechnen. Anderweitige Flächen stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung. An anderer Stelle wäre zudem vermutlich ein stärkerer Eingriff die Folge, da hier bereits eine Vorbelastung besteht.

Bei der Weiterführung der Bestandsnutzung (Stellplatz) wäre die Nutzungsintensität (weniger Kfz-Verkehre, keine Besucherströme) auf dem Grundstück weiterhin gering.

5.7.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

5.7.9 Monitoring-Maßnahmen

Es ist die Umsetzung der Anpflanzmaßnahmen unmittelbar nach Bauherstellung – spätestens in folgender Saat- bzw. Pflanzperiode – durchzuführen und nach 3 Jahren der Anwuchs zu überprüfen. Nicht erfolgreiche Anpflanzungen und Ansaaten sowie in der Folge Abgänge von Pflanzungen sind zeitnah zu ersetzen.

5.7.10 Abfälle

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird hier vorausgesetzt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Vorhabenträger zu sichern.

5.7.11 Abwässer

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt. Die Kleinkläranlage hat eine Fläche von etwa 20 x 4 Meter, sie wird südlich der Halle unterhalb der Stellplatzanlage errichtet. Sie ist überfahrbar.

5.7.12 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

5.8 Artenschutz

Die Wallhecke und die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Somit sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten.

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)) ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

(1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

(3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt geregelt: Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Außenbeleuchtung

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 und ausnahmsweise einem maximalen Wert von 2.700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Varel möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung die Nutzung des Plangebietes als Indoor Spiel- und Freizeitpark ermöglichen.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass sich durch die Bestandsüberplanung der Stellplatzanlage Eingriffe im Plangebiet hinsichtlich der Versiegelung ergeben. Durch den Erhalt der Wallhecke und der Bäume wird zudem den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Auflagen zur Farbgebung der Fassaden und zur Fassadenbegrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild verringert.

Die Errichtung des Indoorspielparks kann im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden, das Kompensationsdefizit wird auf einer externen Fläche in der Stadt Varel ausgeglichen.

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die umliegenden Vorfluter. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht unterirdische Rigolen in den randlichen Grünbereichen um die Halle im Osten, Norden und Westen vor. Die Lage der Rigolen ist dem Oberflächenentwässerungskonzept zu entnehmen. Sie können problemlos auch für den Fahrzeugen des Entwässerungsverbandes überfahren werden. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächenentwässerung zu erwarten.

Es wird in der Planzeichnung ein entsprechend breiter Uferräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der Räumuferstreifen ist von jeglicher Bebauung und dauerhaftem Bewuchs freizuhalten. Es gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

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 erfolgt durch die Untere Wasserbehörde (Landkreis Friesland).

6.3 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV, dieses muss hier erweitert werden.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³ /h (1.600 l/Min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten.

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.

6.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3, Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

6.8 Ladeinfrastruktur

Auf der Stellplatzanlage werden Vorrichtungen für die Elektromobilität zur Verfügung gestellt. Es wird eine Ladestation errichtet und die Infrastruktur für weitere Ladestationen gemäß GEIG § 7 vorgehalten.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441/205766-15) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baufeldfreimachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen und ist der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands sind einzuhalten (DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

7.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

7.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

7.6 Pflanzliste

Bäume für die Stellplätze (als Hochstamm, 3xv, Durchmesser mind. 14-16 cm)

Stieleiche (Quercus robur)

Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Säulen-/Pyramiden-Stieleiche (Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘)

Säulen-Ulmen (Ulmus columella, Ulmus-hybride wie ‚new horizon‘)

Sträucher für Hecke gem. TF 6.3 (2xv, mind. 60 cm)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Rankpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)

Bäume, Sträucher für die Wallhecke

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna)

Esche (Fraxinus excelsior)

Faulbaum (Fraxinula alnus)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Hasel (Corylus avellana)

Heimische Weiden (Salix alba/aurita/cinerea)

Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Moorbirke	(<i>Betula pubescens</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

7.7 Wallhecken

Wallhecken unterliegen gemäß § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

7.8 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

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, Westerteder Straße). Es handelt sich um das Flurstück 54/4, Flur 29 der Gemarkung Varel-Land. Die Verfügbarkeit wird über eine Baulast zugunsten des Vorhabenträgers abgesichert.

7.9 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

7.10 Belange der Kreisstraße 104

Von der Kreisstraße 104 gehen Emissionen aus. Der Straßenbaulastträger der K 104 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

7.11 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplanes Nr. 268 „Indoorspielpark“ überlagert einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 74 A „Altjühdener Straße/Grünenkamper Weg“.

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 268 „Indoorspielpark“ tritt der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 74A außer Kraft.

7.12 Verfahrensbetreuung

Das Bebauungsplanverfahren wird durch das Planungsbüro lux planung betreut.

7.13 Kartengrundlage

Es wird die Liegenschaftskarte 1:1.000 der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung verwendet.

8 Nachrichtliche Übernahme

8.1 Bauliche Anlagen an der K 104 gemäß NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

8.2 Gewässerräumstreifen

Der Räumuferstreifen ist von jeglicher Bebauung und dauerhaftem Bewuchs freizuhalten. Es gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel.

9 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 21.11.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 „Indoorspielpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit dem Begründungsentwurf und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 2026 veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 11.05.2026

M. Lux - Dipl. Ing. -