

Stadt Varel

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

Verfahrensstand

Abwägungsvorschläge
nach Veröffentlichung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. OOWV	04.03.2026
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	09.03.2026
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover	10.03.2026
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	13.03.2026
5. Entwässerungsverband Varel	25.03.2026
6. Deutsche Telekom Technik GmbH	26.03.2026
7. Landkreis Friesland	26.03.2026

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

8. Amprion GmbH	02.03.2026
9. EWE Netz GmbH	04.03.2026
10. Vodafone Deutschland GmbH	25.03.2026

Folgende Bürger haben Bedenken oder Anregungen geäußert

1. Bürger 1	14.03.2026
2. Bürger 2, Anwaltskanzlei Engbers	24.03.2026

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 OOWV		04.03.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 25. Juli 2025 - AP-LW-AWN/R6/07/25/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die damaligen Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und der Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das mittlerweile mit dem OOWV, der Unteren Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband positiv abgestimmt wurde.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme vom 25.07.2025</u></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Angrenzend sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	

<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Varel durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eine Bebauung mit bis zu 3 Geschossen (EG+ 20G) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,8 bar überschreiten, obliegt es ihm, eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegenen Hydrant Nr. 014436 befindet sich im Kreuzungsbereich Altjührdener Str. / Kleihörn, und kann 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung werden beachtet. Es ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz erforderlich, dazu muss das Netz des OOWV erweitert werden.</p> <p>Der Löschwasseranschluss erfolgt über den Löschteich der bereits von der Fa. Maschal genutzt wird. Er liegt auf der dem Firmengelände Maschal gegenüberliegenden Straßenseite (K 105, Westersteder Straße), es handelt sich um das Flurstück 54/4, Flur 29 der Gemarkung Varel-Land. Die Nutzung ist bereits über eine Baulast zwischen Vorhabenträger und Eigentümer abgesichert.</p>
<p>Entsorgungssicherheit</p> <p>Nach den Unterlagen des OOWV ist das Plangebiet noch nicht erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.</p>	<p>Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt. Die Kleinkläranlage hat eine Fläche von etwa 20 x 4 Meter, sie wird südlich der Halle unter der Stellplatzanlage errichtet. Die Kleinkläranlage ist überfahrbar. Die weitere Genehmigung für die Kleinkläranlage mit der Einleitung der Schmutzwässer erteilt die Untere Wasserbehörde (Landkreis Friesland).</p> <p>Es findet derzeit eine Vorabstimmung mit dem OOWV, der Unteren Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Varel statt, um die grundsätzliche Zustimmung zu klären.</p>

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

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

2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen		09.03.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha und betrifft eine bisherige Stellplatzanlage (bisher BP Nr. 74A Altjührdener Str./Grünenkamper Weg). Landwirtschaftlich genutzte Flächen werde dafür nicht in Anspruch genommen. Hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahmen (Betrieb Bergener) mit der Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland gehen wir von einem Einvernehmen mit der Bewirtschafterin aus. Die Fläche bleibt in landwirtschaftlicher Nutzung.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft bestehen seitens unserer Dienststelle keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 268.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwandlung der externen Kompensationsfläche von Intensivgrünland in Extensivgrünland erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin, die auch Bewirtschafterin ist.</p>	

3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		10.03.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Rohstoffe</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme des Indoorspielparks in der Stadt Varel soll südlich des Leistwegs auf den Flurstücken 151/3 und 176/1 (Flur 12, Gemarkung Varel-Land) umgesetzt werden. Sie liegt in einem Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung von überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung der Rohstoffsicherungskarte des LBEG (RSG Nr. 2614 To/9). Da die vorgesehene externe Kompensationsfläche gleichfalls teilweise in einem Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Rohstoff Ton) des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Friesland liegt, wäre aus raumordnerischer und lagerstättenkundlicher Sicht die Kompensation an dieser Stelle nicht umsetzbar, um dort das Ziel der Raumordnung - Bodenabbau - nicht zu behindern oder verhindern.</p> <p>Den Planungsunterlagen liegt der Bericht „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“ des „Ingenieurbüro Linnemann“ vom Juli 2023 bei. Der Bericht wurde im Auftrag eines Solarpark-Projektierers erstellt, der den privilegierten Bereich (200 m-Streifen vom äußeren Fahrbahnrand einer Bundesautobahn) der BAB 7 für ein Vorhaben nutzen will.</p>	<p>Die Ausführungen zur positiven Rückmeldung, dass aufgrund des im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Berichts dieser Bereich trotz Einordnung als Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann, werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Mit Bezug auf diesen Bericht sieht der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 268 (Indoorspielpark Altjührden) eine Verwirklichung der Kompensationsmaßnahme auf den besagten Flurstücken als umsetzbar an. Der Bericht enthält das Ergebnis einer oberflächennahen Untergrunderkundung im Bereich südöstlich des Leistweges und südwestlich der BAB 7. Diese Erkundungen erfolgten durch das Ingenieurbüro Linnemann mittels Handbohrungen (HB 1 bis HB 9) mit Endteufen bis maximal 1,5 m. Ergänzend wurden Kartierbohrungen (KRB 1 bis KRB 12) herangezogen, die im Rahmen einer Lagerstätten erkundung für die Firma Wienerberger GmbH, Werk Kirchkimmen, ebenfalls im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Die Bohrkampagne erstreckte sich über das besagte Vorranggebiet Rohstoffgewinnung und sollte die mögliche Verbreitung von Tonrohstoffen, hier speziell des „Lauenburger Ton" erkunden.</p>	<p>Die Ausführungen zur positiven Rückmeldung, dass aufgrund des im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Berichts dieser Bereich trotz Einordnung als Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann und angepasst wird, werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Bei diesem speziellen Ziegeleirohstoff ist nur der obere Verwitterungsbereich nutzbar, Das Erkundungsgebiet deckt im Nordwesten auch den Flächenbereich der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme für den Indoorspielplatz ab. Bodenproben wurden zudem mittels Brennversuchen auf ihre Eignung für die Ziegelherstellung geprüft.</p>	<p>Die Ausführungen zur positiven Rückmeldung, dass aufgrund des im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Berichts dieser Bereich trotz Einordnung als Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann und angepasst wird, werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Lagerstätten erkundung hat erbracht, dass im Erkundungsgebiet, welches das Vorranggebiet Rohstoffgewinnung abdeckt, größtenteils kein verwertbares Material für die Ziegelherstellung vorliegt. Zudem wären verbleibende kleinteilige Flächenbereiche mit bedingt brauchbarem Material aus wirtschaftlicher Sicht für einen möglichen Bodenabbau wirtschaftlich nicht rentabel.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse dieser Lagerstätten erkundung ist belegt, dass im Bereich des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung (und teils darüber hinaus) kein geeigneter bzw. nutzbarer Rohstoff, in diesem Fall (Lauenburger) Ton vorkommt. Daher kann im vorliegenden Fall das derzeit ausgewiesene Ziel der Raumordnung - die Rohstoffgewinnung - nicht verwirklicht werden. Aus rohstofffachlicher Sicht sind daher Bedenken gegenüber der Überplanung des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung durch die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme ausgeräumt.</p> <p>Das LBEG wird die Rohstoffsicherungskarte in diesem Bereich anpassen und das RSG Nr. 2614 To/9 im Bereich der Lagerstätten erkundung verkleinern. Wir weisen in diesem Zusammenhang mit Bezug auf die Lagerstätten erkundung darauf hin, dass eine Anzeigepflicht geologischer Untersuchungen und Bohrungen in Niedersachsen besteht. Bohrungen müssen gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Untersuchungs- bzw. Bohrbeginn beim zuständigen geologischen Landesdienst, in diesem Fall beim LBEG, angezeigt werden. Beim Abgleich mit den <u>NIBIS® Kartenserver</u> des LBEG stellten wir fest, dass dies bei den Kartierbohrungen (KRB 1 bis KRB 12) nicht geschehen ist. Wir bitten daher darum, dies zukünftig zu berücksichtigen. Die Anzeige von Bohrungen im LBEG kann seit dem Jahr 2022 auch online erfolgen https://www.lbeg.niedersachsen.de/aktuelles/neuigkeiten/norddeutsche-bohranzeige-online-169942.html).</p>	<p>Die Ausführungen zur positiven Rückmeldung, dass aufgrund des im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Berichts dieser Bereich trotz Einordnung als Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann und angepasst wird, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Anpassung der Rohstoffsicherungskarte im Bereich der Lagerstätten erkundung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Anzeige von Kartierbohrungen beim zuständigen geologischen Landesdienst vor Bohrbeginn wird bei künftigen Kartierbohrungen beachtet bzw. sofern die Stadt Varel Kenntnis von entsprechenden Bohrungen erlangt, erfolgt ein Hinweis an die Vorhabenträger.</p>

<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den <u>NIBIS® Kartenserver</u> des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits ein Geotechnischer Bericht vor. Die Ergebnisse werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Hinsichtlich von Kompensationsmaßnahmen wird auf obige Ausführungen zur externen Kompensationsfläche in Varel-Borgstede verwiesen.</p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen ggf. beachtet.</p>

4 Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege		13.03.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

5 Entwässerungsverband Varel		25.03.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Mit dem vorliegenden Bauleitverfahren wird das Gewässer II. Ordnung Nr. 23 "Kluser Graben" berührt. Dieses Gewässer wird auf Grundlage des Niedersächsischen Wassergesetzes durch den Entwässerungsverband Varel unterhalten.</p> <p>Im Rahmen der Gewässerunterhaltung wird das Gewässer mit Kettenbaggern bis 20,01 befahren. Die Unterhaltung wird innerhalb des 10,0 m breiten Räumuferstreifens durchgeführt, der mit den Planunterlagen entsprechend § 9 (1) Nr.16 BauGB ausgewiesen wurde. Innerhalb des Räumuferstreifens erhalten bauliche Anlagen und Anpflanzungen keine Zustimmung. Die Befahrbarkeit der Rasengittersteine, Rigolen und Schachtbauwerke ist durch den Vorhabensträger sicherzustellen, sodass die Gewässerunterhaltung uneingeschränkt ermöglicht wird. Das Räumgut ist satzungsgemäß durch den Eigentümer des Grundstücks zu entsorgen. Der Entwässerungsverband übernimmt keinerlei Haftung für Schäden an den Rasengittersteinen, Rigolen oder Schächten, die auf den Einsatz der Unterhaltungstechnik zurückgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet. Der Vorhabenträger hat den Entwässerungsverband bereits schriftlich aus Haftungsansprüchen aufgrund etwaiger Beschädigungen der Rasengittersteine im Zuge der Gewässerunterhaltung entlassen.</p>	
<p>Für die geplante Einleitung des Oberflächen- bzw. Schmutzwassers in die Vorflut ist ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu stellen. Hierbei ist ein 10-jähriges Regenereignis sowie eine maximale Drosselabflusspende von 1,5 l/(s*ha) anzusetzen. Das Verschlechterungsverbot nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz ist zu beachten. Eine Qualitätskontrolle der Einleitung wird von hier nicht durchgeführt.</p> <p>Die im Lageplan des Oberflächenentwässerungskonzeptes dargestellte Einleitstelle ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Erosion und Auskolkung zu sichern.</p>	<p>Die Hinweise werden im Oberflächenentwässerungskonzept und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	

<p>Gewässer sind durch den Verursacher zu regulieren. Weiterhin wird in diesem Lageplan die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Räumuferstreifens dargestellt. Diese Bäume erhalten vor dem Hintergrund der Befahrbarkeit von hier keine Zustimmung.</p>	<p>Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ragt die anzupflanzende Hecke längs der Kreisstraße etwas in den des nördlichen Gewässerräumstreifens hinein. Diese Darstellung wird in der Planzeichnung redaktionell angepasst, so dass der Gewässerräumstreifen frei bleibt.</p>
<p>Mit der Bauleitplanung geht eine externe Kompensation einher. Bei dem Flurstück 179/15, Flur 16, Gemarkung Varel-Land handelt es sich um das Gewässer II. Ordnung Nr. 2 "Nordender Leke". Dieses Gewässer verfügt ebenfalls über die satzungsgemäßen Räumuferstreifen, die zu beiden Seiten des Gewässers in einer Breite von 10,0 m verlaufen und frei von jeglicher Bebauung und Anpflanzung zu halten sind.</p>	<p>Das Flurstück 179/15, Flur 16, Gemarkung Varel-Land dient nicht als Kompensationsfläche für dieses Vorhaben. Die Flurstücke 151/9 + 176/1 werden in Anspruch genommen. Diese befinden sich nicht an der Nordender Leke, sondern nördlich gelegen am Leistweg. Die Stellungnahme führt daher zu keiner Auswirkung auf die Planung.</p>
<p>Es gelten weiterhin die satzungsgemäßen Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel.</p>	<p>Die satzungsgemäßen Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>Die vorgenannten Ergänzungen sind im Bauleitverfahren zu berücksichtigen.</p>	

<p>6 Deutsche Telekom Technik GmbH 26.03.2026</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>

7 Landkreis Friesland		26.03.2026
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu dem o. g. Verfahren nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt- untere Boden- und Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Gegen das Vorhaben liegen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, sofern folgende Inhalts- und Nebenbestimmungen eingehalten werden:</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>1. Der Schalltechnische Bericht (Nr. 31-7-25-b-hi) vom 08.04.2025 vom Ingenieurbüro I+B Akustik GmbH, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg ist Bestandteil dieser Genehmigung und somit zu beachten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen gemäß dem schalltechnischen Gutachten zu verhindern.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt- untere Naturschutz- und Waidbehörde:</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die- Aufstellung des Bebauungsplans und die einhergehende Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 -9 sowie 12 sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde unbedingt zu übernehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zum Schallgutachten und Immissionsschutz werden bei der Bauausführung und dem Betrieb beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	
<p>Gleiches gilt für die Hinweise Nummer 5-7.</p> <p>Den dazugehörigen Ausführungen in Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p><u>Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.</u></p> <p><u>Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde:</u></p> <p><u>Fachbereich Umwelt- Naturschutz-Wald-Wasser- und Deichbehörde:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauplanung:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Bauordnung:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Denkmalsschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>		

Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung- Austauschformat).	Der Hinweis wird beachtet.
---	----------------------------

Folgende Bürger haben Bedenken oder Anregungen geäußert

1 Bürger 1	14.03.2026
Stellungnahme I	Abwägungsvorschlag
<p>Mit Interesse haben wir die ausgelegten Unterlagen zur Änderung der Flächennutzung in Altjührden gelesen. Die Frage, ob ein solches Angebot hier in Altjührden nötig ist, wollen wir nicht aufwerfen. Wir wünschen den Betreibern gutes Gelingen! Die Umweltaspekte auf dem Gelände sehen wir gut berücksichtigt, die Umwandlung einer versiegelten Fläche in eine Bebauung macht für die Natur keinen großen Unterschied.</p> <p>Dennoch sehen wir einen Punkt hier zu wenig beachtet, es geht um die Belästigung durch den Straßenverkehr, dies bedeutet nicht nur Lärm und Abgase, sondern kritische und stressige Situationen für die Anwohner und die Verkehrsteilnehmer durch überaus starken Autoverkehr.</p> <p>In Altjührden finden mehrmals im Jahr Veranstaltungen statt, für die sich extrem viele Fahrzeuge durch das Dorf bewegen müssen. Neben Sportveranstaltungen wie Boßeln, Schleuderball und Handball gibt es noch das alljährliche, inzwischen schon traditionelle Silvester-Feuerwerk bei Maschal, die verkaufsoffenen Sonntage und den monatlich im Sommerhalbjahr stattfindenden Flohmarkt auf dem Maschal-Parkplatz.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Vorhaben wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, dass den öffentlich ausgelegten Unterlagen beigelegt hat. Das Lärmgutachten befasst sich auch mit dem Verkehrslärm. Es kommt zu der Einschätzung, dass die zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben zu keiner erheblichen Steigerung der Verkehrs- und Lärmbelastung auf der Kreisstraße beitragen.</p> <p>Grundsätzlich hat die Kreisstraße als Hauptverkehrsstraße die Funktion, Verkehre von örtlichen Straßen aufzunehmen und dann zügig abzuleiten. Insofern bezieht sich der Hinweis vor allem auf die allgemeine verkehrliche Funktion der Kreisstraße und deren Auswirkungen.</p> <p>Die genannten Veranstaltungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt bzw. werden teilweise durch Möbel Maschal selbst veranstaltet; Maschal selbst tritt hier als Veräußerer der Fläche zur Nutzung durch die Vorhabenträger auf und begrüßt die Planungen ausdrücklich. Die Sportveranstaltungen stehen in keinem direkten Bezug zur hier überplanten Fläche des Parkplatzes, der bislang weitgehend ungenutzt blieb.</p>

<p>Bei den letztgenannten Veranstaltungen steht die Westersteder Straße von Grünenkamp bis zur „Ortsmitte“ beim ehemaligen Gasthaus Börjes regelmäßig kurz vor dem Verkehrskollaps. Das für den Tag des Flohmarkts eingerichtete Halteverbot macht die Situation zwar etwas einfacher, doch die Fahrer wenden oft mehrfach auf der Suche nach einem geeigneten Platz zum Abstellen ihres Autos und es entstehen gefährliche Situationen.</p> <p>Die ausgewiesenen Parkplätze einschließlich kurzzeitig umgewidmeter landwirtschaftlicher Flächen reichen in den meisten Fällen nicht aus, es wird überall am Straßenrand geparkt, wo es nur möglich erscheint. Dies und die Parkplatzsuche führt zu starken Behinderungen und Belästigungen durch Lärm und Abgase in ganz Altjührden. Wir als Anwohner der Westersteder Straße werden zusätzlich beeinträchtigt, weil wir an Rohmarkttagen in unserer Straße keinen Besuch einladen können, denn der darf nicht vor dem Haus parken. Darauf haben wir uns inzwischen eingerichtet. Wir hoffen hiermit die bestehende Situation anschaulich geschildert zu haben.</p>	<p>Laut Ordnungsamt der Stadt Varel stehen bei den genannten Veranstaltungen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, welche auf wiederum weiteren angrenzenden Flächen temporär zur Verfügung gestellt werden. Leider wird durch Besucher der Veranstaltungen dennoch ordnungswidrig an der öffentlichen Straße geparkt, was durch die zuständige städtische Behörde regelmäßig überwacht und Verstöße geahndet werden: Laut dem Fachbereich 3 ‚Ordnung und Soziales‘ werden „die bestehenden Halteverbote regelmäßig kontrolliert“. Die durch diesen Bebauungsplan überplante Fläche steht somit nicht im direkten Zusammenhang mit der hier abgewogenen Stellungnahme. Dem Hinweis wird entsprechend nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des vorhergehenden Einwands bereits in der Abwägung behandelt. An den genannten Veranstaltungstagen mit temporärem Halteverbot ist das Parken auf privaten Flächen notwendig und Parkraum steht laut dem Fachbereich 3 „Ordnung und Soziales“ in ausreichendem Maße zu Verfügung.</p>
<p>Unsere Bedenken:</p> <p>Die Besucher des Indoorspielplatzes werden zusätzlich zum normalen Verkehr durch Altjührden brummen und unsere Lebensqualität beeinträchtigen.</p> <p>An den beschriebenen „besonderen“ Tagen wird es zum echten Kollaps kommen, denn es fehlt ja ein jetzt noch bestehender großer Parkplatz, und die täglich 400 Besucher des Indoorspielplatzes kommen noch hinzu. Ein Großteil der Besucher wird, von der Autobahn oder von Varel/Dangast kommend, durch die Westersteder Straße fahren müssen.</p>	<p>Die Zulässigkeit wurde durch ein Fachgutachten beschrieben, einschließlich der notwendigen Stellplätze und der dauerhaften Nutzungen von derzeit Möbel Maschal und zukünftig Indoorspielpark. Stellplatznachweise werden über die notwendigen Pkw-Einstellplätze geführt. Zudem wird in der Abwägung der obigen Stellungnahmen die Situation an Veranstaltungstagen behandelt.</p>
<p>Unserer Meinung nach bedarf es eines neuen Konzeptes zur Lenkung des Verkehrs, zumindest an den besonderen Tagen, um die neue Situation für alle, Besucher und Bewohner, erträglich zu machen.</p>	<p>Die veränderte verkehrliche Situation wird durch die zuständigen Stellen selbstverständlich in Zukunft fortlaufend beobachtet und auch mit den Veranstaltenden hinsichtlich weiterer Verbesserungen besprochen. Die Betreibergesellschaft des Indoorspielparks hat zudem privatrechtliche Möglichkeiten, um sicherzustellen, dass auf ihren Flächen nur eigene Gäste parken. Derzeit ordnen die verantwortlichen Stellen es so ein, dass ein weitergehendes verkehrs- oder ordnungsrechtliches Handeln bei Feuerwerk, verkaufsoffenem Sonntag oder Sportveranstaltung in der angrenzenden Sporthalle als nicht erforderlich angesehen wird.</p>

<p>Die folgenden Beispiele sind Vorschläge, wie die durch den Betrieb des Indoorspielplatzes veränderte Verkehrssituation verbessert werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Einführung einer Buslinie von Varel/Dangast nach Altjührden angepasst an die Öffnungszeiten des neuen Indoorspielplatzes, b. Errichtung eines Bus-Shuttles von Varel und Dangast nach Altjührden an den Wochenenden und in der Feriensaison. Das würde auch die Verkehrssituation in Dangast entschärfen. c. Einführung eines Einbahnstraßen-Systems in Altjührden an den „besonderen Tagen, d.h. Befahren des Dreiecks Westersteder Straße, Altjührdener Straße und Wiefelsteder Straße in nur einer Richtung. d. Anbindung von Altjührden an den ÖPNV durch regelmäßig fahrende Linienbusse von und nach Oldenburg und dem Ammerland {Westerstede und Wiefelstede). e. Ein Belohnungssystem für Personen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen, um auch unserem Nachwuchs schmackhaft zu machen, dass man etwas davon hat, nicht immer mit dem Auto zu fahren. Dies könnte sich in einer Ermäßigung des Eintritts bei Vorlage des Bustickets äußern, ähnlich wie der Zuschuss zu den Parkgebühren in Dangast für die Besucher des Schwimmbades. 	<p>Für die Anregungen bedanken wir uns und nehmen zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Haltestelle Altjührden Mitte wird aus Varel mit einer durchgehenden Linie bedient. Die Haltestelle Altjührden Schule mit Umstieg. Wochentags beträgt die Fahrzeit aus Varel-Stadt damit 20-30 Minuten. Als Beschicker des ÖPNV ist im Bereich der Landkreis Friesland mit dem Verkehrsverbund Ems-Jade (VEJ) zuständig. Durch diese wird das Angebot des ÖPNV stetig weiterentwickelt. Auch die Stadt Varel begrüßt eine weitere Taktverdichtung durch die zuständigen Beschicker des ÖPNV und damit eine Steigerung der Attraktivität des ÖPNV. b. Es wird auf die Abwägung zu Punkt a Bezug genommen. c. Ein Einbahnstraßensystem würde voraussichtlich zu einer Verlagerung von verkehrlichen Auswirkungen führen. Es wird zudem laut Fachexpertise erwartungsgemäß nicht durch das vorliegende Vorhaben ausgelöst. d. Analog zur Antwort unter a) sind hier Träger des öffentlichen Nahverkehrs bzw. die Bildung von Verbundübergreifenden Verkehrsangeboten durch die jeweiligen Stellen angesprochen. e. Die Anregung wird an die örtlichen Betreiber der Angebote weitergeleitet. Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.
<p>Wir bitten Sie, unsere Bedenken ernst zu nehmen. Uns geht es nicht nur um uns als Anlieger und die Besucher, sondern auch um das Klima. Jeder nicht gefahrene Autokilometer hilft mit, den Klimawandel ein ganz klein wenig zu verlangsamen und ist gelebte Verantwortung.</p> <p>Über eine Antwort würden wir uns freuen.</p>	<p>Die Stadt Varel nimmt die Anregungen positiv zur Kenntnis und greift besonders die Anregungen, die im eigenen Wirkungskreis liegen, auf; gerne werden auch weiteren öffentlichen Trägern diese Punkte für deren Planungen weitergegeben.</p>

2 Bürger 2, Anwaltskanzlei Engbers		24.03.2026
Stellungnahme I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Indoorspielpark Altjührden, B-Plan-Nr. 268	Abwägungsvorschlag	
Vollmacht des Rechtsanwaltsbüros		
I. Zunächst verweise ich auf die bereits erfolgten Einwendungen und halte diese ausreicht, sobald ihn nicht abgeholfen wurde.	Die Einwendungen des frühzeitigen Verfahrens wurden mit Abwägung und Veröffentlichungsbeschluss abgewogen.	
II. Es fehlt weiterhin an einem Lärminderungsplan. Ausdrücklich wird nunmehr in der Nebenbestimmung 10 mitgeteilt, dass die Kreisstraße 104 bereits jetzt Lärmimmissionen in einer Dimension verursacht, die für die angrenzende Bebauung ein Lärminderungsplan erforderlich macht. Das LROP sieht dem betroffenen Bereich als Hauptverkehrsstraße an, so dass auch landesplanungsrechtlich weiterer Verkehr auftreten wird. Aufgrund dieser Planung ist ein Lärminderungsplan aufzustellen. Daran fehlt es. Durch das beabsichtigte Vorhaben werden jedoch weiterer Fahrverkehr nebst zu- und Abgangsverkehr und grundstücksferne Verkehr verursacht.	Die Stadt Varel stellt regelmäßig Lärmaktionspläne gem. der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Lärmabsenkung in der Umwelt (Lärminderungsrichtlinie) i.V.m. § 47d Absatz 5 BImSchG auf. Zu den Hauptverkehrsstraßen zählen nach Definition des § 47d BImSchG die Autobahnen sowie die Bundes- und Landesstraßen. Die K104 wurde daher im Rahmen der Lärmaktionspläne nicht betrachtet. Für die Zu- und Abgangsverkehre wurden im Schallgutachten in Kap. 3.2 mit höchstens 300 täglichen Pkw-Bewegungen angesetzt und somit im Sinne der TA Lärm als schalltechnisch gering eingestuft.	
III. Das Schalleistungspegelprognosegutachten berücksichtigt nicht die aktuelle Entwurfsplanung. So ist weder fest berücksichtigt, dass sie K 104 durch die Aufnahme in einen Hauptverkehrswegeplan zukünftig mehr Verkehr aufnehmen soll, noch ist berücksichtigt, dass durch das Vorhaben mit zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Im Gegenteil, es wird davon ausgegangen, dass mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Altjührdener Straße zu rechnen ist. Dies erscheint nicht kompatibel mit dem beabsichtigten Vorhaben. 1. Angenommen wird eine Öffnungszeit zwischen 10 und 21:00 Uhr 2. Die Vorhabenbeschreibung auf Seite 9 des Gutachtens der Firma IB Akustik entspricht nicht der Planzeichnung. 3. Drittens in dem Gutachten werden unter 6. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans wiederfinden. Nach alledem ist es jedenfalls zurzeit nicht das Lösung der anstehenden künftighin Hinblick auf Lärm anzusehen.	Gemäß des Schallgutachtens Kap. 3.2 ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Altjührdener Straße durch das geplante Vorhaben zu rechnen. Im Ergebnis sind in Bezug auf das Vorhaben keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastung erforderlich. Die Funktion als Hauptverkehrsstraße erfüllt die K 104 unabhängig von dem geplanten Einzelvorhaben Die Vorhabenbeschreibung erfasst alle relevanten Lärmquellen der Indoor-Spiel-parks. Die Annahmen des Schallgutachters zum Vorhaben sind somit aus schalltechnischer Sicht richtig und bilden die potentiellen Lärmimmissionen vollständig ab. Es handelt sich hier um detaillierte technische Maßnahmen zur Belüftung und zum Gesamtschalleistungspegel der raumluftechnischen Anlage. Beide Vorgaben des Schallgutachtens sind im Genehmigungsverfahren seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen. Das Schallgutachten ist auch Bestandteil des folgenden Genehmigungsverfahrens und erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden auch in den Durchführungsvertrag übernommen.	

<p>IV. In den Unterlagen befindet sich eine Untersuchung im Hinblick auf die Nutzung eines Moorstandorten für eine Freiflächen PV Anlage in der Nähe der Autobahn A29, ein Zusammenhang mit den konkreten Vorhaben lässt sich nicht erkennen.</p>	<p>Das Gutachten bezieht sich auf die Bodenverhältnisse im Bereich der externen Kompensationsfläche in Varel-Borgstede. Dieses wurde zwar ursprünglich dem Titel nach für eine Freiflächen-PV-Anlage erstellt, findet hier jedoch passgenau auf dieselbe Fläche Anwendung, in der die externe Kompensationsmaßnahme verortet ist.</p> <p>Zudem ist der Stellungnahme des LBEG die Übernahme der Untersuchungsergebnisse durch das Landesamt in die Rohstoffsicherungskarte zu entnehmen. Die Untersuchungsergebnisse werden somit von einer Landesbehörde mit hoheitlichen Aufgaben bestätigt.</p>
<p>V. Aus dem Gutachten im Hinblick auf die Baugrunduntersuchung ergibt sich, dass der gesamte Bereich aus feinem Sand und natürlich gelagerten Feinsande besteht, so dass die Rohstoffgewinnung Sand dort realisiert werden könnte und entsprechend ein nicht gelöstes Konfliktpotenzial mit dem LROP und dem RROP besteht. Zudem ist erkennbar, dass es sich um nicht tragfähige Sande handelt, so dass die Vollversiegelung gleichzeitig ein Bodenaustausch erforderlich macht, für den eine Kompensation nicht vorgesehen ist. Es handelt sich um einen Eingriff in das Schutzgut Boden der gleichzeitig auch ein Verstoß gegen das LROP und das RROP darstellt.</p>	<p>Der Hinweis, dass der Baugrund im Bereich des Bauungsplangebietes gemäß dem Geotechnischen Bericht zum Neubau des Indoor-Spielparks vorwiegend aus Sanden besteht, trifft zu. Ein nicht gelöstes Konfliktpotenzial mit LROP und dem RROP besteht aber nicht. Denn mit der damaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 74A wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen. Die Nutzung als Stellplatzanlage ist seit Jahren baulich umgesetzt. Insofern sind die Festlegungen des RROP's für einen Sandabbau für das Grundstück nicht mehr aktuell. Es wurden die Belange der Raumordnung in der damaligen Planung bereits abschließend zugunsten der Stellplatzanlage abgewogen. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan und durch externe Kompensation nach wie vor gewürdigt.</p> <p>Die Stadt Varel bleibt bei dem Vorrang für eine bauliche Nutzung für das Grundstück und weist nunmehr statt einer Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ aus. Insofern berührt das aktuelle Vorhaben die Belange der Raumordnung nicht negativ.</p>
<p>VI. Fehlende Erschließung des Grundstücks Das Grundstück ist nicht erschlossen, es ist wieder an die Frischwasserleitung angeschlossen noch an die Schmutzwasserleitung. Es fehlt auch an elektrischen Strom, etc. Die Kanalisation ist weiterhin offen, im Gutachten über die Oberflächenentwässerung Struktur wird eine Kleinkläranlage angegeben, tatsächlich ist allerdings eine Regelung nicht betroffen. Die übrigen Anbindungen fehlen vollständig, so dass weiterhin das Gebiet nicht erschlossen ist.</p>	<p>Die technischen Anlagen und Leitungen für die Versorgung des Plangebietes werden – wie bei allen Bauvorhaben – erst nach dem Erwirken des Planungsrechtes und dem Vorliegen der Baugenehmigung umgesetzt. Auch wenn dieses Vorgehen in der zeitlichen Abfolge regelmäßig so stattfindet, ist in der Bauleitplanung die Machbarkeit über ein Oberflächenentwässerungskonzept gutachterlich abgeklärt und mit relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.</p>

<p>VII. Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist nicht sichergestellt, dass tatsächlich keine Verschlechterung der angrenzenden Gräben zweiter Ordnung, der Nord Ende legte Eintritt im Gegenteil, es müsste eine Verbesserung der Wasserqualität erreicht werden, da eine Änderung stattfindet im Sinne des WHG. Diese ist nicht dargestellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen finden sich nicht im Bebauungsplan wieder in dem Sinne, dass in entsprechende Regelung aufgenommen wurden.</p>	<p>Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes eingehalten werden. Der wasserrechtliche Antrag kann erst nach Vorliegen des Planungsrechts genehmigt werden.</p>
<p>VIII. Im Hinblick auf die Kompensationsfläche auf den Flurstücken (151/376/1, Flur zwölf, Gemarkung Varel-Land), die bisher als Pferdeweide genutzt werden und als Extensivgrünland verwendet werden sollen, ist eine Aufwertung tatsächlich nicht erkennbar. Vielmehr handelt es sich um einen eigenen Eingriff, da statt der extensiven Weide als Pferdeweide wie zur Zeit genutzt, eine komplett neue Einsaat von Pflanzmischungen stattfinden soll, statt die gewachsene Grasnarbe weiter zu verwenden. Eine Düngung des Grünlandes findet auch jetzt nicht statt, abgesehen davon das Pferde darauf weiden. Pflanzenschutzmitteln wird aus demselben Grunde bisher auch nicht verwendet und den letzten Jahren auch nicht. Ob tatsächlich die Pflanzung einer Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen zu einer Wertstufe 3 bei Extensivgrünland auf trockenen Standorten führt, erschließt sich nicht, da diese in entsprechenden Darstellungen des Landes Niedersachsen nicht Bestandteil einer solchen Wertstufe sind. Hier findet also keine Kompensation tatsächlich statt, weil die Weiden bereits jetzt extensive Weiden mit gefestigter Grasnarbe und einer artenreichen Grünlandvegetation sind.</p>	<p>Die Eingriffsbilanzierung ist anhand der durch die Untere Naturschutzbehörde als zu verwendende Grundlage des Städtetagsmodells ordnungsgemäß abgearbeitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und die Aufwertungsmaßnahmen (wie u.a. die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke) der externen Kompensationsfläche sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt, wie den Planunterlagen und der Stellungnahme der betreffenden Behörde zu entnehmen ist.</p>
<p>IX. Nach alledem geht die unterzeichnen davon aus, dass eine erneute öffentliche Auslegung stattfindet, wie die bisher unzureichend bzw. offensichtlich fehlenden oder falsch zu sortierten Unterlagen ersetzt und ergänzt werden und so die Planung überarbeitet wird. Vielen Dank.</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Varel wurden keine zu berücksichtigen Belange seitens der Einwenderin vorgebracht. Daher wird die Planung ohne durch die Stellungnahme der Einwenderin hervorgerufene Planänderungen dem Satzungsbeschluss zugeführt. Die korrekte Zuordnung wurde obenstehend dargelegt.</p>
<p>Stellungnahme II zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans, Indoorspielpark Altjührden</p>	
<p>Vollmacht des Rechtsanwaltsbüros</p>	
<p>I. Zunächst wird auf die bereits erhobenen Einwendungen verwiesen diese aufrechterhalten, so dass ihn nicht abgeholfen wurde.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen und der Feststellung widersprochen, dass diesen nicht abgeholfen wurde.</p>

<p>II.</p> <p>Die Fläche ist im regionalen RROP als Rohstoffsicherungsgebiet Rohstoffsand ausgewiesen. Bisher handelte sich um einen so genannten Ausgleichbarkeit, d.h. nichtüberbauten Flächenpool nunmehr beabsichtigt Bebauung verhinderte Rohstoffgewinnung sein. Dies beeinträchtigt die Rechte meiner Mandantschaft, da auch ihre Ländereien als Rohstoffgewinnungsfläche für Sand ausgewiesen sind und eine entsprechende Nutzung ihnen damit entzogen wird. Darüber hinaus ist erkennbar, dass sobald tatsächlich ihre Fläche als Sandabbaufläche genutzt wird, sie Rücksicht zu nehmen haben auf einem Indoorspielplatz samt Außen-gastronomie, was faktisch einen Ausschluss der Möglichkeiten zur Nutzung Sandoberfläche bewirkt, verstaubt und Lärmbelastigungen nicht, sie kompatibel sind mit einer aus. Es findet also einen Planungsstand, die zu einem erkennbaren Konflikt mit der Ausweisung in RROP und diesen Konflikt nicht löst. Die Planung zum Sandabbau bestehen weiterhin und werden im Hinblick auf die Knappheit der Rohstoffressourcen und des erhöhten Bedarfs aufgrund der auch von der Bundesregierung gewünschten Bautätigkeit benötigt. Die Planung ist daher weiterhin aktuell und wird auch im gerade aufzustellenden neuen RROP des Landkreises mitberücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen bleiben die bisher geltend gemachten Stellungnahmen aufrechterhalten, insbesondere auch mit Blick auf das in KSG, eine Gesamtbilanz ist nicht aufgestellt worden und entgegen der Regelung der NBauO werden keine Fotovoltaikanlagen auf die Stellplatzflächen vorgesehen werden.</p>	<p>Mit der damaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 74A wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen. Die Nutzung als Stellplatzanlage ist seit Jahren baulich umgesetzt. Insofern sind die Festlegungen des RROP's für einen Sandabbau für das Grundstück nicht mehr aktuell. Es wurden die Belange der Raumordnung in der damaligen Planung bereits abschließend zugunsten der Stellplatzanlage abgewogen. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan und durch externe Kompensation nach wie vor gewürdigt.</p> <p>Die Stadt Varel bleibt bei dem Vorrang für eine bauliche Nutzung für das Grundstück und weist nunmehr statt einer Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ aus. Insofern berührt das aktuelle Vorhaben die Belange der Raumordnung nicht negativ.</p> <p>Der Klimaschutz wurde in den Planunterlagen, wie insbesondere dem Umweltbericht zu entnehmen ist, ausreichend berücksichtigt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird festgelegt, das mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage auszustatten ist. Es sind die Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern, im Sinne des Klimaschutzes zu beachten. Eine Änderung der Planung auf der Basis einer Gesamtbilanzierung wird seitens der Stadt Varel nicht gesehen.</p> <p>Auf den Stellplätzen sind aus Gesichtspunkten des Landschaftsbildes und aufgrund der entgegenstehenden Pflanzfestsetzungs- und Erhaltungsgebote keine Carports für Solaranlagen vorgesehen.</p>
---	--

<p>III.</p> <p>Dass RROP sieht die Fläche als Hochwasserschutzgebiet vor und die K 104 als Hauptverkehrsstraße. Die Straße ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt. Beide Ausweisungen widersprechen der Überplanung als Indoor Spielplatz mit Außengastronomie und Stellplatzflächen. Ein Ausbau zur Hauptverkehrsstraße ist da nicht mehr möglich.</p> <p>Darüber hinaus verläuft der Netzentwicklungsplan der Amprion Trasse des Rhein – Main – links über die Fläche eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur hat nicht stattgefunden. Eine Abstimmung mit Amprion ebenfalls nicht.</p>	<p>Die Ausweisungen widersprechen der Planung nicht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die 20 m – Bauverbotszone der K 104 nachrichtlich übernommen, zudem ist längs der K 104 ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Die vorliegende Planung hat die Belange des Straßenrechtes beachtet. Somit ist ein potentieller Ausbau der K 104 bei Bedarf weiterhin möglich. Die verkehrlichen Belange wurden mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zudem im Detail abgestimmt, was auch anhand der Stellungnahme der zuständigen Behörde deutlich wird.</p> <p>Die Stadt Varel und das Plangebiet liegen innerhalb des sehr großräumigen Präferenzraumes für die Trasse bzw. der Suchräume für den Netzverknüpfungspunkt (NVP). Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 74A sowie im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche überplant, dies muss in den weiteren Trassenplanungen berücksichtigt werden.</p> <p>Insofern wurden alle Belange berücksichtigt, Die Amprion wurde am Verfahren beteiligt, sie hat zur öffentlichen Auslegung keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p>
---	--

<p>IV.</p> <p>Das Grundstück ist nicht erschlossen. Es fehlt sowohl ein Trinkwasseranschluss als auch ein Stromanschluss als auch ein Abwasseranschluss, da die angrenzenden Gräben als Gewässer zweiter Ordnung vor Verschlechterung zu schützen sind und jede Maßnahme zu einer Verbesserung der Wasserqualität führen muss, § 27 WHG. Die beabsichtigte Planung ist daher unzulässig und die Umsetzung stellt einen Verstoß gegen das RROP und das LROP dar.</p> <p>Sie führt zudem zu einer Versiegelung weiter weiterer Außenbereichsflächen, die zu einer Veränderung des Kleinklimas im Sinne einer Erwärmung, einer Steigerung des Verdunstungsgrades und damit zu entsprechenden negativen Einflüssen auf das Klima.</p> <p>Die zusätzliche Versiegelung führen zu weiteren Konflikten, da die Abwassereinrichtung fehlen und damit es bei Starkregen zu Überschwemmungen kommen. Dies wirkt sich unmittelbar auf die landwirtschaftlichen Flächen meiner Mandantschaft aus.</p>	<p>Die technischen Anlagen und Leitungen für die Versorgung des Plangebietes werden – wie bei allen Bauvorhaben – erst nach dem Erwirken des Planungsrechtes und dem Vorliegen der Baugenehmigung umgesetzt. Während dieses Vorgehen in der zeitlichen Abfolge regelmäßig so stattfindet, ist in der Bauleitplanung selbstverständlich die Machbarkeit über ein Oberflächenentwässerungskonzept gutachterlich abgeklärt und mit relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.</p> <p>Die Stellplatzanlage hat eine Fläche von etwa 5.100 m², somit sind derzeit 5.100 m² des Grundstücks versiegelt. Das Sondergebiet können überschlägig 6.200 m² versiegelt werden. Somit erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Stellplatzanlage nicht maßgeblich. Aufgrund der Vorprägung mit der Stellplatzanlage und des relativ kleinen Plangebietes wird es zu keiner erheblichen lokalen Erwärmung gegenüber der bestehenden Situation kommen. Zudem sind im Bebauungsplan Anpflanzgebote für Laubbäume, eine Hecke und eine extensive Blühwiese festgesetzt. Die Wallhecke im Norden und Bestandsbäume bleiben erhalten. Des Weiteren werden in gegebenem Umfang externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet ist so ausgelegt, dass auch bei Starkregenereignissen benachbarte Flächen nicht beeinträchtigt werden.</p>
<p>V.</p> <p>Die Planung löst daher weiter nicht Konflikte, die sie auffällt, verstößt gegen höherrangiges Recht, enthält keine Klimabilanz und ist insofern unnötig, als ausreichend erschlossene Gewerbeflächen im Stadtgebiet Varels vorhanden sind. Die Planung ist daher zu überarbeiten.</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Varel wurden keine zu berücksichtigen Belange seitens der Einwenderin vorgebracht. Zur Klimabilanz wird bereits obenstehend ausgeführt, dass dies keine Planänderung bedingt. Umweltaspekte sind in hohem Maße in die Bauleitplanung eingeflossen. Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Stadt Varel sorgfältig zugunsten der Durchführung und Fortführung des Planvorhabens im Plangebiet abgewogen und entscheidet daher, die Planung unverändert zum Satzungsbeschluss zu führen.</p>

Oldenburg, den 19.05.2026