

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

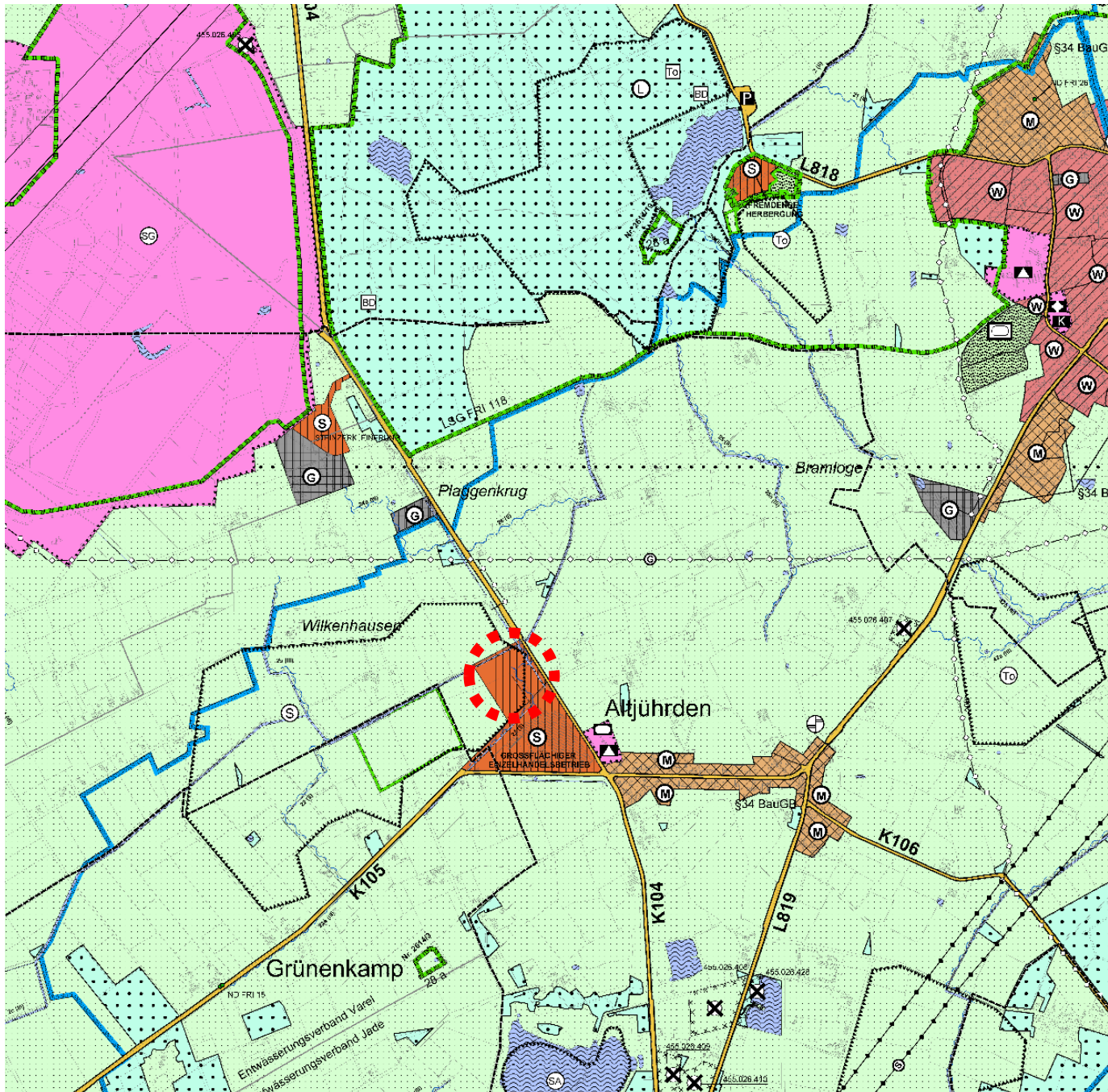
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Altjührden“

Abwägungs-, Satzungs- und Feststellungsbeschluss

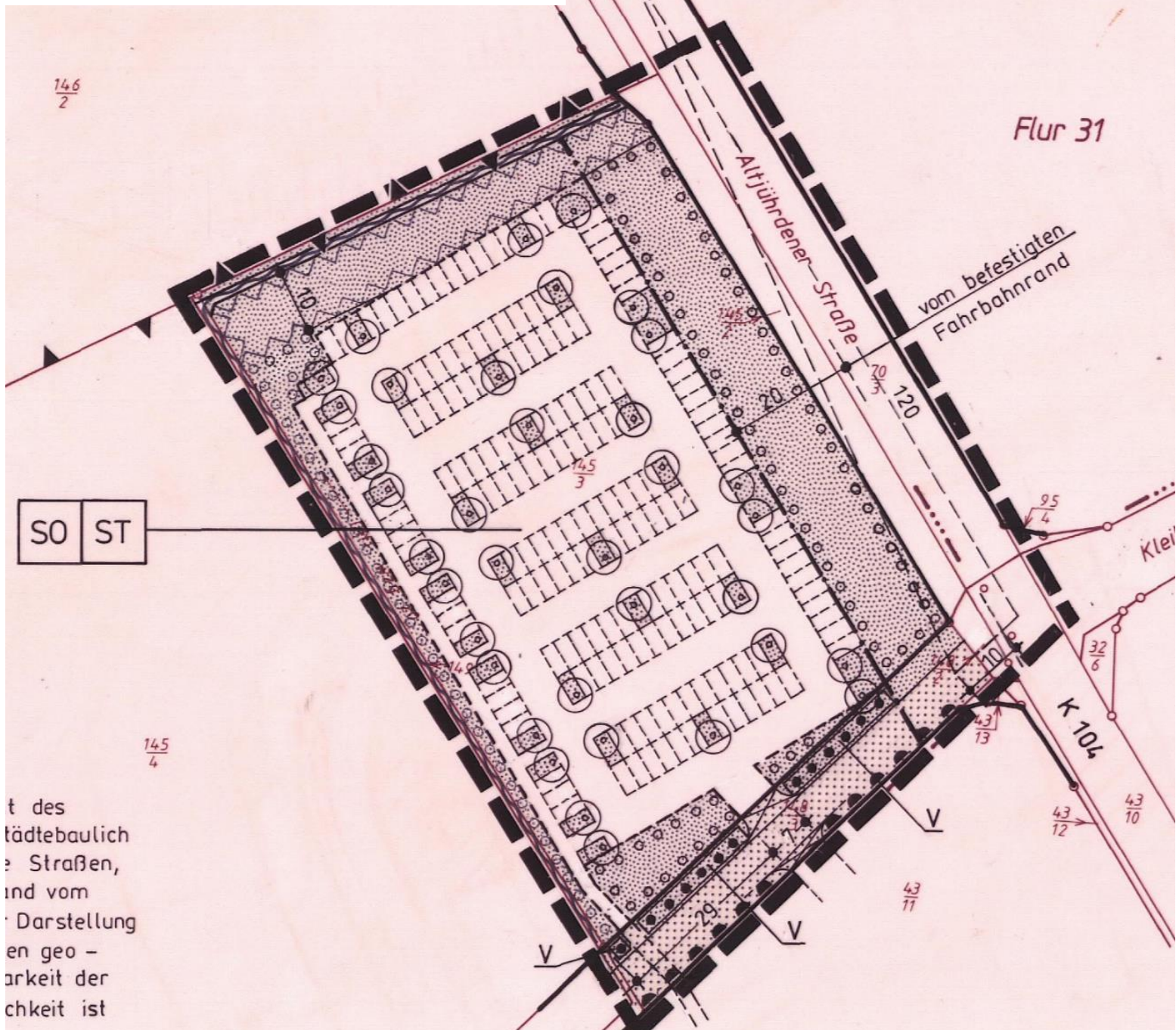
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

02.06.26

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 74 A



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

Landesamt für Bergbau und Energie (LBEG)

Hinweise

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens (lag den Planunterlagen bei) liegt die externe Kompensationsfläche in einem Bereich des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung (und teils darüber hinaus) indem jedoch kein geeigneter bzw. nutzbarer Rohstoff, in diesem Fall (Lauenburger) Ton vorkommt.

Die Lagerstättenkarte wird angepasst.

Deutsche Telekom

Hinweise

allgemeine Hinweise

Abwägungsvorschlag

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.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet.

Landwirtschaftskammer

Hinweise

bei der externen Kompensationsfläche ist auf das Einvernehmen mit der Bewirtschafterin zu achten

Abwägungsvorschlag

Die Umwandlung der externen Kompensationsfläche in Extensivgrünland erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin, die auch Bewirtschafterin ist.

Denkmalbehörde

Hinweise

allgemeine Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet.

Landkreis Friesland

Hinweise

Hinweise zur Einhaltung der Eckpunkte des Schallgutachtens

Abwägungsvorschlag

Die Vorgaben des Schallgutachtens werden bei der Bauausführung und beim Betrieb des Spielparks beachtet.

Entwässerungsverband Varel

Hinweise

Hinweis zur Nutzung und Befahrung der Gewässerräumstreifen

Hinweis zur Überlagerung einer Heckenanpflanzung in einem Teilbereich des Gewässerräumstreifens

Abwägungsvorschlag

Die Gewässerräumstreifen sind im Betrieb des Spielpark freizuhalten, Nutzungsaufgaben werden beachtet.

Die Darstellung der Heckenanpflanzung wird korrigiert, sodass der Räumstreifen nicht mehr überlagert wird

OOWV

Hinweise

zum Trinkwasseranschluss

zur Löschwasserversorgung,

zum Schmutzwasser und

zur Oberflächenentwässerung

Abwägungsvorschlag

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

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

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

Es wurde zwischenzeitlich das Oberflächenentwässerungskonzept mit OOWV abgestimmt (unterirdische Rigolen östlich, nördlich und westlich der Halle)

Bürgereinwendung 1

Bedenken

Belästigung durch Straßenverkehrslärm

Es finden mehrmals im Jahr Sportveranstaltungen (Boßeln, Schleuderball, Handball), das alljährliche Silvester-Feuerwerk bei Maschal, die verkaufsoffenen Sonntage und der monatliche Flohmarkt auf dem Maschal-Parkplatz (im Sommer) statt

Abwägungsvorschlag

Für das Vorhaben wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das 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.

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.

Die Sportveranstaltungen stehen in keinem direkten Bezug zur hier überplanten Fläche des Parkplatzes, der bislang weitgehend ungenutzt blieb.

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.

Bürgerinwendung 1

Anregungen

Es werden verschiedene Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation vorgebracht:

- Einführung einer Buslinie und Bus-Shuttles von Varel und Dangast nach Altjührden an den Wochenenden und in der Feriensaison.

- Einbahnstraßen-Systems in Altjührden

- Anbindung von Altjührden an den ÖPNV durch regelmäßig fahrende Linienbusse

- Belohnungssystem für Personen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen

Abwägungsvorschlag

- 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.

- Ein Einbahnstraßensystem würde voraussichtlich zu einer Verlagerung von verkehrlichen Auswirkungen führen

- Träger des öffentlichen Nahverkehrs bzw. die Bildung von Verbundübergreifenden Verkehrsangeboten sind die jeweiligen Stellen angesprochen.

- Die Anregung wird an die örtlichen Betreiber der Angebote weitergeleitet.

Bürgereinwendung 2

Bedenken

Es fehlt ein Lärminderungsplan. Durch das beabsichtigte Vorhaben werden jedoch weiterer Fahrverkehr nebst zu- und Abgangsverkehr und grundstücksferne Verkehr verursacht.

Das Schalleistungspegelprognosegutachten berücksichtigt nicht die aktuelle Entwurfsplanung und Verkehre der K 104

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Varel stellt regelmäßig Lärmaktionspläne über die Bewertung und Lärmabsenkung in der Umwelt (Lärminderungsrichtlinie) 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.

Gemäß des Schallgutachtens ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Altjühdener 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

Bürgereinwendung 2

Bedenken

Es sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt

Abwägungsvorschlag

Die Vorhabenbeschreibung erfasst alle relevanten Lärmquellen der Indoor-Spielarks.

Es handelt sich hier um detaillierte technische Maßnahmen zur Belüftung und zum Gesamtschallleistungspegel der raumluftechnischen Anlage. Beide Vorgaben des Schallgutachtens sind im Genehmigungsverfahren seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen.

Bürgerinwendung 2

Bedenken

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.

Fehlende Erschließung in Bezug auf Trinkwasser, Abwasser und Oberflächenwasser

Abwägungsvorschlag

Ein nicht gelöstes Konfliktpotenzial mit LROP und dem RROP besteht nicht. Denn mit der damaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 74A wurde bereits eine grundlegende Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung des Grundstücks getroffen.

Die Stadt Varel bleibt bei dem Vorrang für eine bauliche Nutzung für das Grundstück und weist nunmehr statt einer Stellplatzanlage eine Sonderbaufläche „Indoorspielpark“ aus.

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. Die Machbarkeit zum Trinkwasseranschluss, uir Entsorgung über die Kleinkläranlage sind gutachterlich abgeklärt und mit relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Bürgereinwendung 2

Bedenken

Kritik an der Eingriffsbilanzierung und den Aufwertungsmaßnahmen zur externen Kompensationsflächen

Dass RROP sieht die Fläche als Hochwasserschutzgebiet vor und die K 104 als Hauptverkehrsstraße. Beide Ausweisungen widersprechen der Überplanung als Indoor Spielplatz mit Außengastronomie und Stellplatzflächen. .

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.

Abwägungsvorschlag

Die Eingriffsbilanzierung ist ordnungsgemäß abgearbeitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und die Aufwertungsmaßnahmen der externen Kompensationsfläche sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt.

Die Ausweisungen widersprechen der Planung nicht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die 20 m – Bauverbotszone der K 104 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 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. Die Netzbetreiber wurden beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.

Bürgereinwendung 2

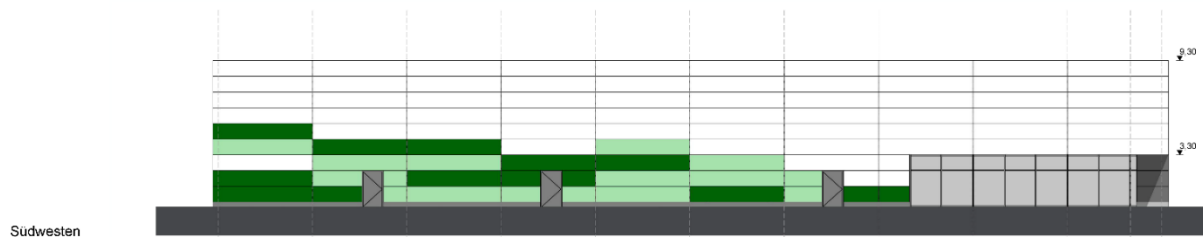
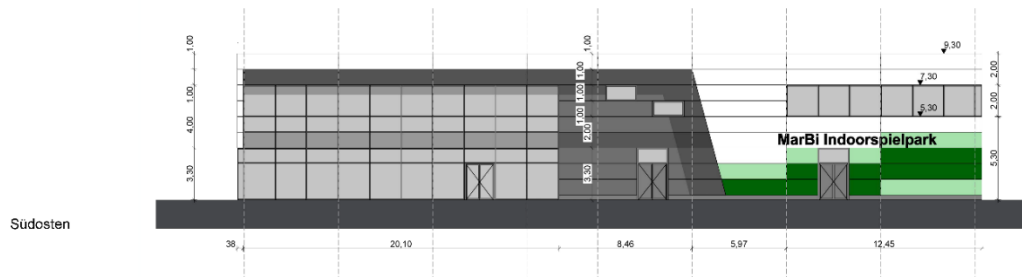
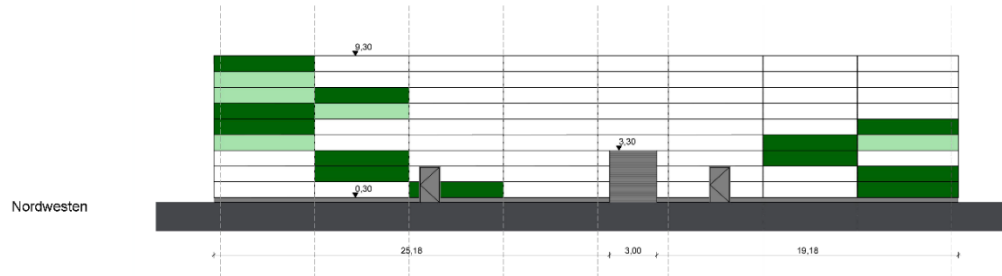
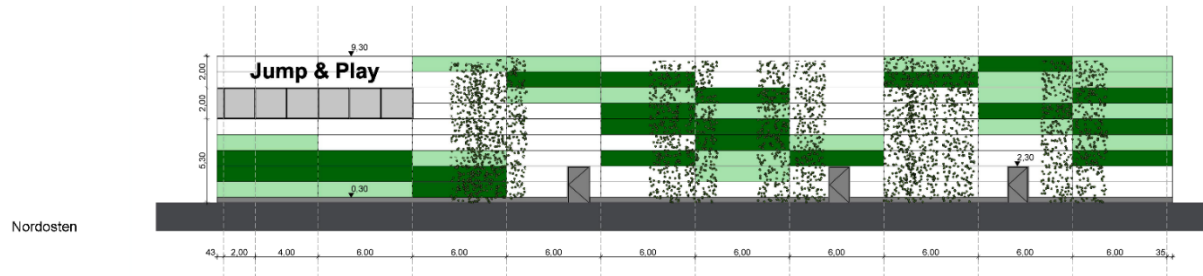
Bedenken

Die Planung 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.

Abwägungsvorschlag

Der Versiegelungsgrad erhöht sich 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.

Planzeichnung Teil B – V+E-Plan, zeichnerischer Teil



Planzeichnung Teil B – V+E-Plan, Vorhabenbeschreibung

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

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

Das Hallendach wird zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen belegt.

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

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

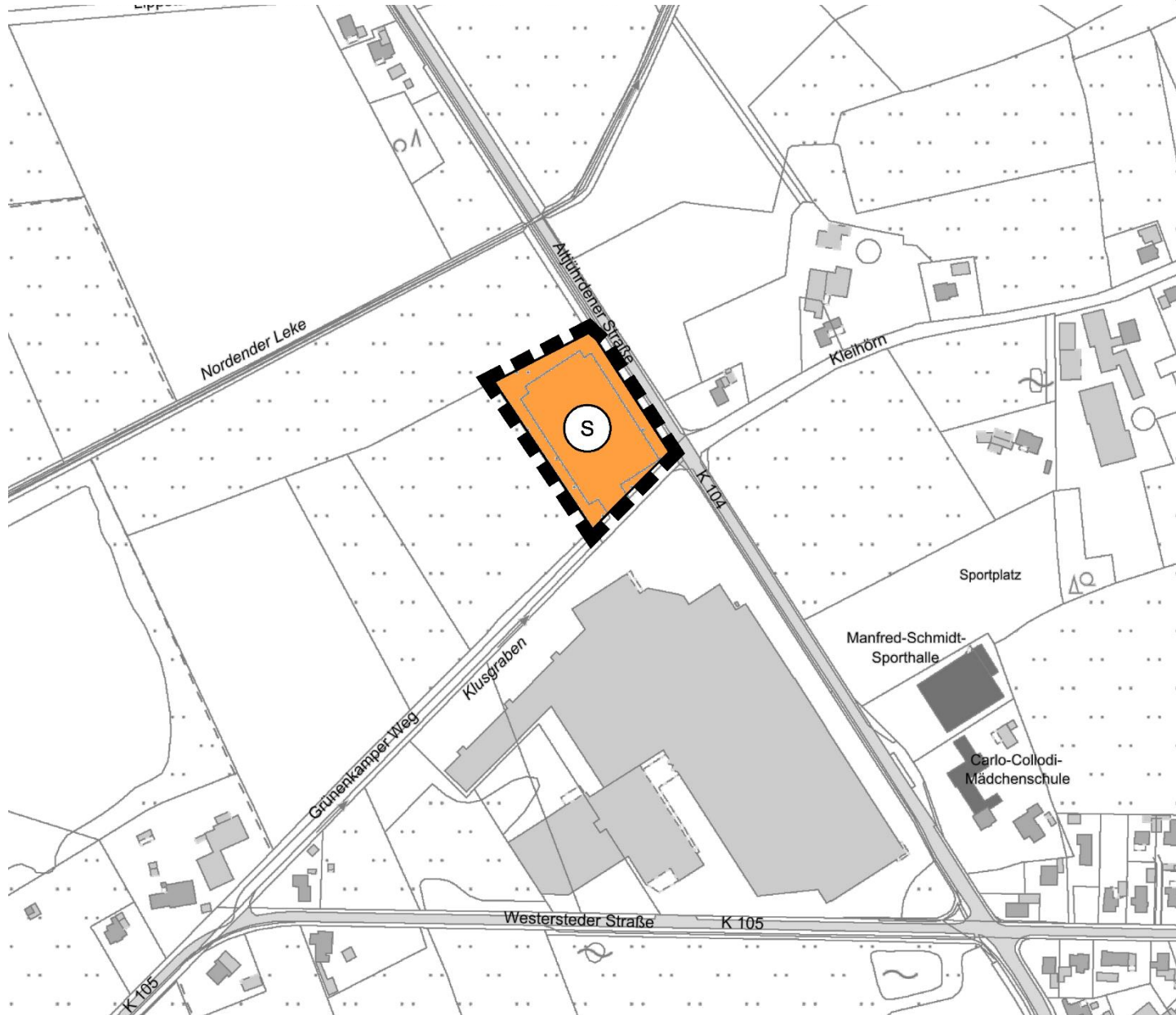
Entlang der Altjühdener Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen wie z.B. Weißdorn, Rotbuche, oder Hainbuche angelegt (Pflanzqualität: mind. 60 cm, 2 x verpflanzt). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m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

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

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

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

Zeichnerischer Teil der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes



Planzeichnung des Bebauungsplanes



SO	
0,6	a
GH: 11,0m	

BP Nr. 74 A
"Althürdener Straße/
Grünenkamper Weg"

Bebauungsplan – textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

7. Wallheckenschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

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

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

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

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

8.1 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

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

9. Außenbeleuchtung

9.1 Die maximale Leuchtpunkthöhe beträgt 5,0 m, es sich mehrere Leuchtmasten auf der Stellplatzanlage zulässig. Eine nächtliche Beleuchtung ist nur bedarfsorientiert, aber nicht zwischen 22 und 6 Uhr zulässig.

9.2 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 - 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

10. Feuerwehreinahrt

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

11. Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

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

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

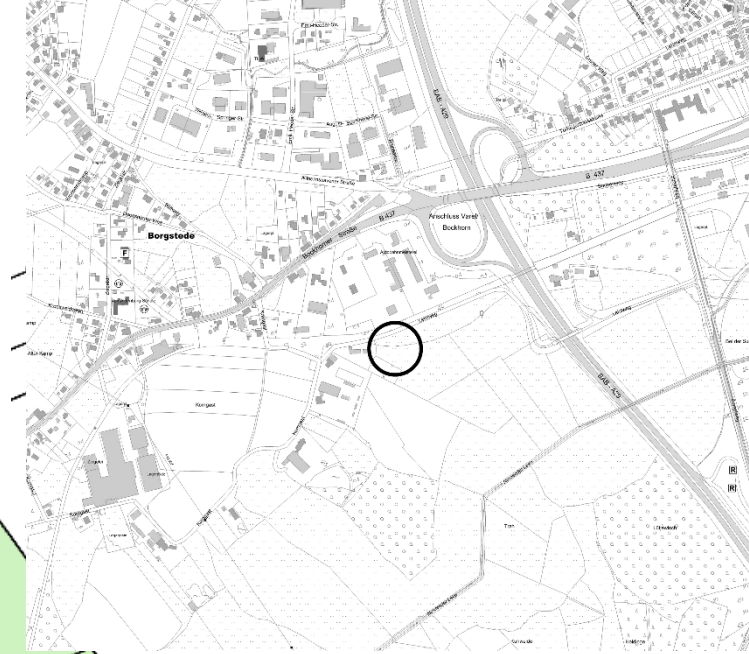
Externe Kompensationsfläche

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

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

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

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



Biotoptypen:	
GET	- Intensivgrünland trockener Standorte
HFS	- Strauch-Baum-Hecke
PSR	- Reitsportanlage
Kartierung: Dipl. Bio-Geograf Peter Hertrampf Technische Bearbeitung: J. Davis	
Rechtsplan: 1:5000 1.8443 310-402 - 10 www.laender.de	
Bearbeitungsstand: 20.01.2026	

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit