

**Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>E.ON Netz GmbH</b><br/><b>Stellungnahme vom 13.08.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b><br/><b>Stellungnahme vom 14.08.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>TenneT TSO GmbH</b><br/><b>Stellungnahme vom 14.08.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>OOWV</b><br/><b>Stellungnahme vom 17.08.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Wir haben die Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Da sich im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 keine Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV befinden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost (Telefon 04461-9810211) in der Örtlichkeit angeben lassen.</p> | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>EWE Netz GmbH</b><br/><b>Stellungnahme vom 23.08.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Vielen Dank für die uns zugestellten Unterlagen. Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Versorgungsleitungen. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Landkreis Friesland</b><br/><b>Stellungnahme vom 28.08.12</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u></b></p> <p><b>1.</b><br/>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</u></b></p> <p><b>2.</b><br/>Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn der Fuhrpark sich nicht um mehr als 10 PKW oder 5 LKW / Baufahrzeuge erweitern wird und nur zum Eigenverbrauch dient.</p> <p><b>3.</b><br/>Geltendes Recht muss eingehalten werden.</p> <p>Immissionsrichtwerte: tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) zum nächsten Wohnhaus.</p> | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine wesentliche Erweiterung des Fuhrparks ist nicht vorgesehen. Die geplante Tankanlage soll ausschließlich den firmeneigenen Kraftfahrzeugen dienen.</p> <p><b>zu 3.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung werden keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich des Betriebsablaufes und des damit verbundenen Betriebslärms initiiert.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>noch Landkreis Friesland</b></p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u></b></p> <p><b>4.</b><br/>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><b>5. (Hinweis:)</b><br/>Die Genehmigung und Erweiterung / Änderung von Abfallbehandlungsanlagen unterliegen dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg.</p> <p>Gewerbliche Abfallentsorger dürfen keine Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen oder Abfälle zur Verwertung und Beseitigung aus privaten Haushalten annehmen, hier gelten die Überlassungspflichten gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorger.</p> <p>Alle anfallenden Abfälle zur Beseitigung sind dem Landkreis Friesland anzudienen.</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</u></b></p> <p><b>6.</b><br/>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b>7. (Hinweis:)</b><br/>Der Neubau der Tankanlage für firmeneigene Fahrzeuge sollte in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (Herr Eilers, Tel. 04461-9195030) erfolgen</p> <p><b><u>Fachbereich Straßenverkehr als Straßenbaulastträger:</u></b></p> <p><b>8.</b><br/>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße 104 keine grundsätzlichen Bedenken. Der Betrieb wird über eine außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegene Zufahrt (km 3,260) erschlossen, die mit einer Sondernutzungserlaubnis aus 1982 genehmigt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich der vorhandenen Zufahrt keine Änderungen vorgenommen werden.</p> | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 4.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 5.</b><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 6.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 7.</b><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend beachtet.</p> <p><b>zu 8.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der mit einer Sondernutzungserlaubnis aus 1982 genehmigten Zufahrt sind keine Änderungen vorgesehen.</p> <p>Allerdings ist geplant, so bald die Flächen dafür zur Verfügung stehen, eine öffentliche Straßenzufahrt von der K 104 auf das Gelände des Abbruchunternehmens zu errichten. Damit soll die städtebauliche Zielsetzung aus der Ursprungsplanung umgesetzt werden. (siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich vom 04.09.12)</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</b><br/><b>Stellungnahme vom 31.08.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p><b>2.</b><br/>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.</p>                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zu 2.</b><br/>Der Bitte wird entsprochen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich</b><br/><b>Stellungnahme vom 04.09.12</b></p> <p><b>1.</b><br/>Das Änderungsgebiet befindet sich südwestlich der Kreisstraße Nr. 104, deren Belange die NLStbV-GB Aurich in Auftragverwaltung vertritt. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 126 (Amtsblatt vom 05.01.1996) ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine Stadtstraßenanbindung zur K 104 vorgesehen. Eine Stadtstraßenanbindung ist bis heute nicht erfolgt. Somit ist auch die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes aus straßenrechtlicher Sicht nicht gegeben.</p> | <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p><b>zu 1.</b><br/>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Errichtung einer öffentlichen Straßenanbindung von der K 104 vor. Diese Anbindung verläuft über private Grundstücksbereiche, die nicht in Besitz der Stadt Varel stehen. Auch der Antragsteller und Leiter des dortigen Betriebes hat aktuell nicht die Verfügungsgewalt über die benötigten Grundstücksteile. Der Betriebsinhaber bemüht sich aber seit geraumer Zeit um den Erwerb der entsprechenden Flächen. Die kurzfristige Realisierung der öffentlichen Straßenanbindung scheitert allerdings derzeit an den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Die derzeitige Anbindung des Betriebes verläuft somit über eine private Grundstückszufahrt von der K104. Diese Zufahrt wurde vom Landkreis Friesland im Jahr 1982 als Zufahrt zum dortigen Gewerbebetrieb genehmigt. Bis zum heutigen Tag wird diese einzige Zufahrt des Betriebes genutzt. Die dafür benötigte Sondernutzungserlaubnis ist durch den Betrieb noch im Jahr 2012 beim Landkreis Friesland durch eine Einmalzahlung endgültig abgelöst worden.</p> <p>Die nunmehr beabsichtigte Änderung des Bebauungsplan Nr. 126 umfasst einen Geltungsbereich, der nur einen kleinen Teilbereich des Ursprungsplans beinhaltet und ca. 120 m von der K 104 entfernt ist. Durch die Planänderung soll der überbaubare Bereich für die vorhandene Halle geringfügig verändert werden, zudem soll die Errichtung einer Betriebstankstelle ermöglicht werden.</p> |



## Niedersächsisches Forstamt Neuenburg Stellungnahme vom 13.09.12

1.

Eine Ortsbesichtigung am 13.08.12 hat ergeben, dass im Nordwesten des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 126 ein Wald grenzt. Es handelt sich dabei um einen Erlenbestand schwachen bis mittleren Baumholzes. Eine vorhandene Fahrzeughalle grenzt mit einem Teil ihrer westlichen Längsseite an den Wald, an die nördliche Stirnseite der Halle schließt eine Viehweide an. An der Ostseite der Halle soll eine Tankanlage gebaut werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Friesland wird u. a. als Ziel der Raumordnung (Nr. 3.3.02 Forstwirtschaft) auf die Bedeutung von Waldrändern hingewiesen, *„Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholung, des Naturschutzes, der Gefahrenabwehr bei Sturmwurf etc. sind Waldränder einschließlich ihrer Übergangszone in die freie Landschaft von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Grundsätzlich haben beeinträchtigende Nutzungen Mindestabstände von 150 m einzuhalten.“*

Im Interesse des Eigentümers des angrenzenden Waldes ist jedoch ein Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) erforderlich. Zumal die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 den Bau einer Tankanlage (Umgang mit Gefahrstoffe) ermöglicht. Um den Mindestabstand einer Baumlänge zwischen Bebauung und Wald zu gewährleisten, reicht die geplante Größe des überbaubaren Bereichs in seiner West-Ost Ausdehnung nicht aus, könnte aber entsprechend angepasst werden.

Den Interessen des Eigentümers des an die vorhandene Bebauung (Fahrzeughalle) angrenzenden Waldes wäre durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des bebauten Grundstücks entsprochen. Damit würde sichergestellt, dass der Bauträger alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen duldet sowie ihm wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zustehen.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächlichen betrieblichen Gegebenheiten vorzunehmen. Dazu gehört auch die Absicherung der bestehenden Fahrzeughalle an ihrem jetzigen Standort.

Die vorgeschlagene Verlagerung des Gebäudes nach Osten, um den Mindestabstand einer Baumlänge zwischen Bebauung und Wald zu gewährleisten, kommt deshalb nicht in Frage.

Somit soll den Interessen des Eigentümers des an die vorhandene Fahrzeughalle angrenzenden Waldes dadurch entsprochen werden, dass eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des bebauten Grundstücks vorgenommen wird.