

**Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70**

<p><b>E.ON Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 21.08.12</b></p> <p>1. 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>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b> <b>Stellungnahme vom 21.08.12</b></p> <p>1. Wir haben die Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 keine Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV befinden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die Entsorgungsleitungen des OOWV, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>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>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Entwässerungsverband Varel</b> <b>Stellungnahme vom 23.08.12</b></p> <p>1. Gegen das Vorhaben bestehen von hier keine Bedenken, da die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden. Die uns überreichten Unterlagen erhalten Sie hiermit zurück.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>EWE Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 23.08.12</b></p> <p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>1. In dem Plangebiet betreibt die EWE Netz GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p> <p>2. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>TenneT TSO GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 24.08.12</b></p> <p>1. 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>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland</b> <b>Sachgebiet Verkehr</b> <b>Stellungnahme vom 30.08.11</b></p> <p>1. Gegen den o. a. vorgelegten Bebauungsplan Nr. 70, 1. Änderung werden keine verkehrspolizeilichen Bedenken geltend gemacht.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> <b>Stellungnahme vom 07.09.12</b></p> <p>1. Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Stellungnahme vom 07.09.12</b></p> <p>1. Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.08.12.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt. Das gilt insbesondere für die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p>
<p><b>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 12.09.12</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>1. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich Stellungnahme vom 13.09.12</b></p> <p>1. Das Plangebiet grenzt an die Nordseite der Bundesstraße Nr. 437, deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist im Bereich der B 437 bereits geregelt, bzw. erfolgt über vorhandene Zufahrten.</p> <p>2. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der B 437 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 6 werden die Immissionen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>noch</b> <b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich</b></p> <p>3. Der Straßenbaulastträger ist von jeglichen Forderungen, die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können (insbesondere Lärmschutz), freizustellen.</p> <p>4. Im Knotenpunkt B 437 / Am Pfarrgarten sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß RAST 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Gebäude, Bäume, Sträucher etc.) freizuhalten.</p> <p>5. Ich bitte ebenfalls ausreichende Sichtfelder im Bereich der Zufahrten, insbesondere im Hinblick auf die Radfahrer und Fußgänger zu berücksichtigen. U. a. ist hierzu der Bauteppich in genügendem Abstand zur B 437 bzw. zum Rad- und Gehweg festzusetzen.</p> <p>6. Sofern die vorgenannten Belange der B 437 berücksichtigt werden, bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung.</p> <p>7. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 3. Da sowohl die verkehrliche Anbindung an die B 437 (siehe Punkt 1), als auch die Belange des Lärmschutzes (siehe Punkt 2) und die Berücksichtigung der Sichtfelder (siehe Punkte 4 und 5) im Rahmen dieser Bauleitplanung abschließend geregelt werden, sind weitere die Bundesstraße betreffenden Belange, derzeit nicht erkennbar. Somit ergeben sich keine weiteren Forderungen an den Straßenbaulastträger.</p> <p>zu 4. Der Anregung wird gefolgt.  In die Planzeichnung werden die Sichtfelder gemäß RAST 06 nachrichtlich eingetragen. Gleichzeitig erfolgt der Hinweis darauf, dass die Sichtfelder von jeglichen Sicht behindernden Gegenständen freizuhalten sind.</p> <p>zu 5. Der Anregung wird gefolgt.  Im Bereich der östlichen Zufahrt wird die Baugrenze um 2,00 m nach Norden verschoben, so dass die Annäherungssicht zum Rad- und Gehweg 5,00 m beträgt.  Die westliche Zufahrt mündet in die Straße Am Pfarrgarten. Darüber hinaus hält die Baugrenze hier bereits einen ausreichenden Abstand ein. Somit sind hier keine Änderungen erforderlich.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 7. Der Bitte wird entsprochen.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 09.10.12</b></p> <p>1. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70**

<p><i><b>Frau Schröder</b> hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung erklärt, dass sie Ihre Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufrechterhält. Diese werden nachfolgend noch einmal dokumentiert.</i></p> <p><b>Frau Schröder</b></p> <p>Sie weist darauf hin, dass schon heute zwischen dem alten Kirchengebäude und ihrem Grundstück häufig Kinder spielen. Sie bittet die Kirchengemeinde zu überdenken, ob dieser Zwischenraum nicht im Rahmen des Kindergartenneubaus durch eine Hecke o. ä. abgesperrt werden könnte. Hierdurch würde sie lärmtechnisch sehr entlastet.</p> <p>Sie fragt des Weiteren an, ob der Kindergarten eingezäunt wird.</p> <p>Frau Schröder befürchtet durch den Kindergartenneubau eine Verschattung ihres Gartens. Sie möchte insofern, dass im Bereich hinter ihrem Grundstück nur eingeschossig gebaut wird und zudem die Baugrenze weiter als die bislang geplanten 3 Meter Abstand hält.</p> <p>Frau Schröder fragt an, ob sie einen Ausgleich für eine Wertminderung ihres Grundstückes erhält.</p>	<p><i>Die <b>Stadt Varel</b> hat die Anregungen von Frau Schröder bereits abgewogen. Die Abwägungsergebnisse werden nachfolgend noch einmal dokumentiert.</i></p> <p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Diese Thematik ist zwar nicht Gegenstand der anstehenden Bauleitplanung, gleichwohl sollte der Vorhabenträger jedoch im Rahmen der Umstrukturierung des Kirchengeländes die Anregung prüfen.</p> <p>Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist voraussichtlich vorgesehen, die Spielbereiche des Kindergartens durch einen nicht überkletterbaren Zaun einzugrenzen.</p> <p>Grundsätzlich sind bei der Neubebauung die Regelungen der Nds. Bauordnung zu Grenzabständen maßgeblich und zwar unabhängig von den Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan. Danach ist der einzuhaltende Grenzabstand abhängig von der Höhe des Gebäudes.</p> <p>Damit ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft gewährleistet. Somit werden die Festsetzungen zum überbaubaren Bereich und zur Zahl der Vollgeschosse (zwei) beibehalten.</p> <p>Gleichwohl sollte im Rahmen der Erstellung des Bauentwurfs für den neuen Kindergarten, die sich dadurch einstellende Schattenbildung auf dem Nachbargrundstück untersucht und ggf. optimiert werden.</p> <p>Grundsätzlich sind Ausgleichszahlungen im Rahmen der Bauleitplanung in einem solchen Fall rechtlich nicht vorgesehen.</p>
--	--

**Frau Schröder**

Sie fragt des Weiteren an, ob ein Lärmschutz zu ihrem Grundstück geplant ist.

**Abwägung der Stadt Varel**

Regelungen zum Lärmschutz sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich und wurden insofern nicht in die Planung aufgenommen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung stellt „Kinderlärm“ regelmäßig keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

Aufgrund des geplanten Betriebes eines Kindergartens, der nur tagsüber geöffnet hat, sind nächtlichen Störungen nicht zu erwarten. Im Übrigen erwägt der Vorhabenträger, Spielflächen für Kinder möglichst nach Süden und Westen auszurichten.