Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Telefon zentral 04402/965-0
Telefax zentral 04402/965199
Email zentral info@wiefelstede.de

Fachbereich III - Bauen und Planen

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Herr Quathamer

Durchwahl 04402/965-161
E-Mail bauenundplanen@wiefelstede.de

Wiefelstede, 27.02.2014

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 10.03.2014, um 17:00 Uhr,

im Sitzungssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Genehmigung der Niederschrift vom 25.11.2013

7 Einwohnerfragestunde

8 Energetische Maßnahmen im Schulzentrum Wiefelstede in 2014
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung für die Sanierung der Flachdächer/Lüftungszentralen/Betonfassaden/Schornstein
Vorlage: B/0058/2014

Anl. S. 1 - 2

Zu diesem TOP wird Frau Frahmann, de witt janßen partner - Architekten und Ingenieure, hinzugeladen.

9 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 I A "Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0059/2014

Anl. S. 3 - 21

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

10 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0060/2014

Anl. S. 23 - 30

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

11 106. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0061/2014

Anl. S. 31 - 38

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

12 Umsetzung des Geruchsgutachtens der Kläranlage Wiefelstede;
hier: Bericht der Verwaltung zum Stand des Verfahrens
Vorlage: B/0062/2014

Anl. S. 39 - 41

13 Einwohnerfragestunde

14 Anfragen und Anregungen

15 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 21.02.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Hergen Buschmann

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0058/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Energetische Maßnahmen im Schulzentrum Wiefelstede in 2014
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung für die Sanierung der Flachdächer/Lüftungszentralen/Betonfassaden/Schornstein

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.03.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat im Jahre 2011 beschlossen, energetische Maßnahmen im Schulzentrum Wiefelstede in den Jahren 2011 bis 2014 unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit mit einem Kostenvolumen pro Jahr in Höhe von 362.500,00 € durchzuführen. Das Gesamtkostenvolumen beträgt 1.450.000,00 €.
In den vergangenen Jahren wurden bereits sämtliche Fassadenelemente sowie die Heizungsverteiler im Schulzentrum Wiefelstede saniert.
In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 03.02.2014 wurde die Vergabe der Architektenleistungen für die geplante Sanierung von Betonfassaden, Flachdächern und Demontage der sich nicht mehr im Betrieb befindenden Lüftungszentralen an das Ingenieurbüro de Witt, Janßen, Partner beschlossen.
Die Architektenleistungen für die Leistungsphasen 3, 5-8 wurden zwischenzeitlich beauftragt und das Architekturbüro de Witt, Janßen, Partner wird die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung im Bau- und Umweltausschuss vorstellen.

Finanzierung:
Im Finanzhaushalt 2014 stehen unter Investitionsnummer 99.0085 (Kostenstelle 30120, Kostenträger 111502, Sachkonto 0961002) 362.500,00 € zur Verfügung. Weitere Haushaltsmittel in Höhe von rd. 70.000,00 € als Haushaltsrest der energetischen Maßnahmen aus 2013.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich der Kostenberechnung für die Sanierung von Betonfassaden, Flachdächern und Demontage der sich nicht mehr im Betrieb befindenden Lüftungszentralen im Schulzentrum Wiefelstede des Architekturbüros de Witt, Janssen Partner, Bad Zwischenahn, zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß den Vergaberichtlinien auszuschrieben.

Anlagen:

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 24.02.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0059/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 I A "Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.03.2014	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Die Molkerei Ammerland eG hat mit Schreiben vom 24.01.2014 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute Erweiterung beantragt. Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dies wurde vom Landkreis Ammerland zwischenzeitlich bestätigt. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur *eines* Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

<u>Finanzierung:</u>

Die Molkerei Ammerland eG hat die Übernahme sämtlicher Kosten des Bauleitplanverfahrens schriftlich bestätigt.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 I A „Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

B-0059-2014-Schreiben Molkerei
B-0059-2014-Übersichtsplan
B-0059-2014-Planzeichnung Entwurf
B-0059-2014-Festsetzungen Entwurf
B-0059-2014-Begründung Entwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

MOLKEREI AMMERLAND

Molkerei Ammerland eG | Oldenburger Landstr. 1a | D-26215 Wiefelstede-Dringenburg

Gemeinde Wiefelstede
Bürgermeister
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
28. JAN. 2014
Eing. ..... III - 1

Hauptsitz
Oldenburger Landstr. 1a
D-26215 Wiefelstede-Dringenburg
Postfach 11 20
D-26210 Wiefelstede
Fon +49 (0) 4458 9111-0
Fax +49 (0) 4458 1455

eG, Sitz Wiefelstede/Dringenburg
Genossenschaftsregister
Oldenburg Nr. 120009

Werk Oldenburg
Westerender Weg 24
D-26125 Oldenburg
Fon +49 (0) 441 93391-0
Fax +49 (0) 441 93391-133

Wiefelstede, 24. Januar 2014

Antrag auf Durchführung der Bauleitplanung

Sehr geehrter Herr Pieper,

wir beantragen hiermit die Durchführung der Bauleitplanung für das Genehmigungsverfahren zur Erweiterung des Geländes der Molkerei Ammerland eG.

Hiermit bestätigen wir Ihnen die Übernahme sämtlicher Kosten, die durch diese Planung entstehen. Wir würden uns freuen, wenn das Planungsbüro NWP beauftragt wird.

Vielen Dank im Voraus.

Freundliche Grüße
Molkerei Ammerland eG

Armin Tjards

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00
Konto 012 400 800

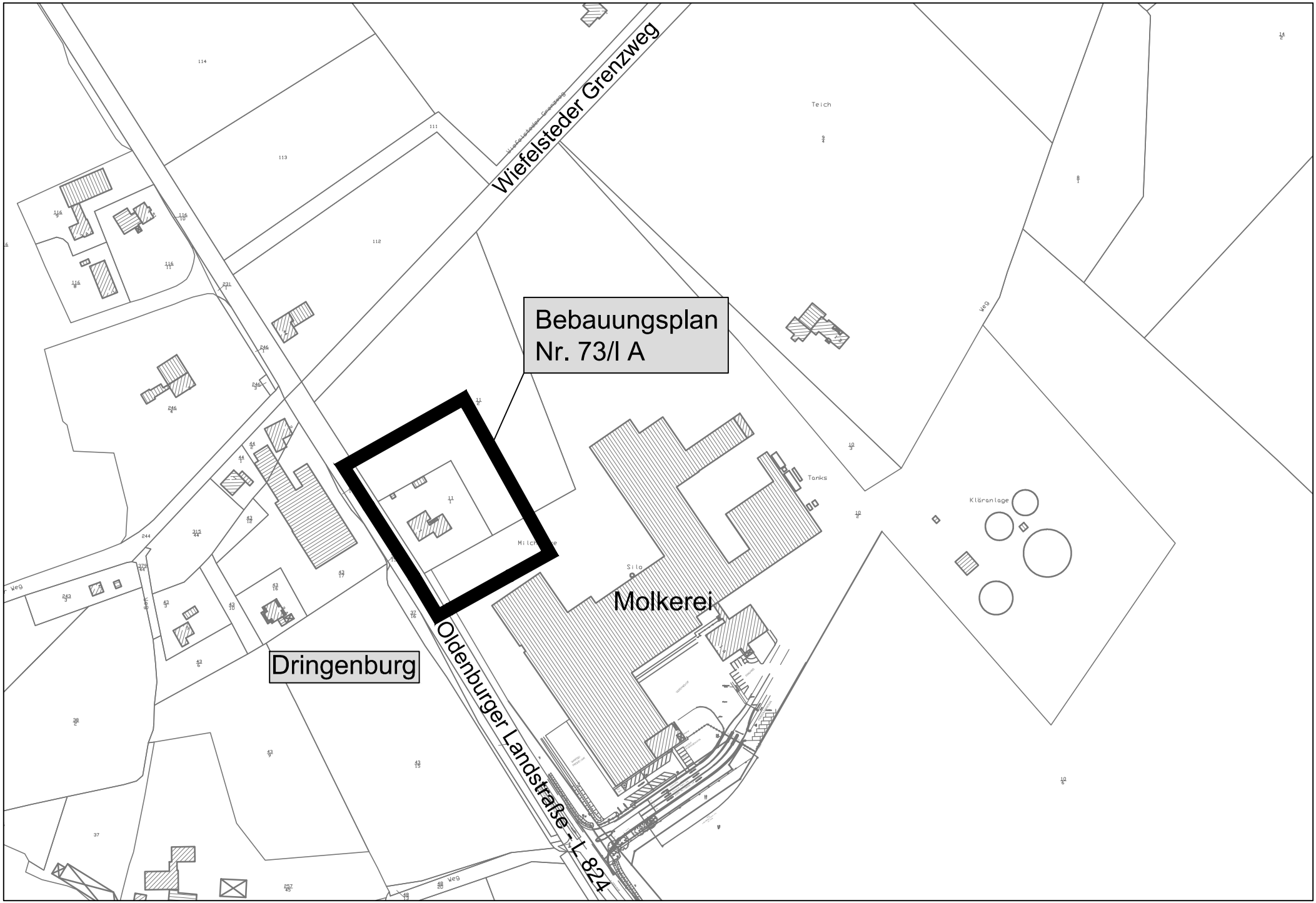
Commerzbank AG, Filiale Oldenburg
BLZ 280 400 46
Konto 403 612 500

Vorstand
Herbert Heyen (Vorsitzender)
Heiko Hinrichs (stellv. Vorsitzender)
Hermann Boekhoff
Frank Caspers
Johann Gieseke
Jörg Rabben
Jan Schnörwangen
Paul Seelhorst
Fritz-Harald Strodthoff-Schneider

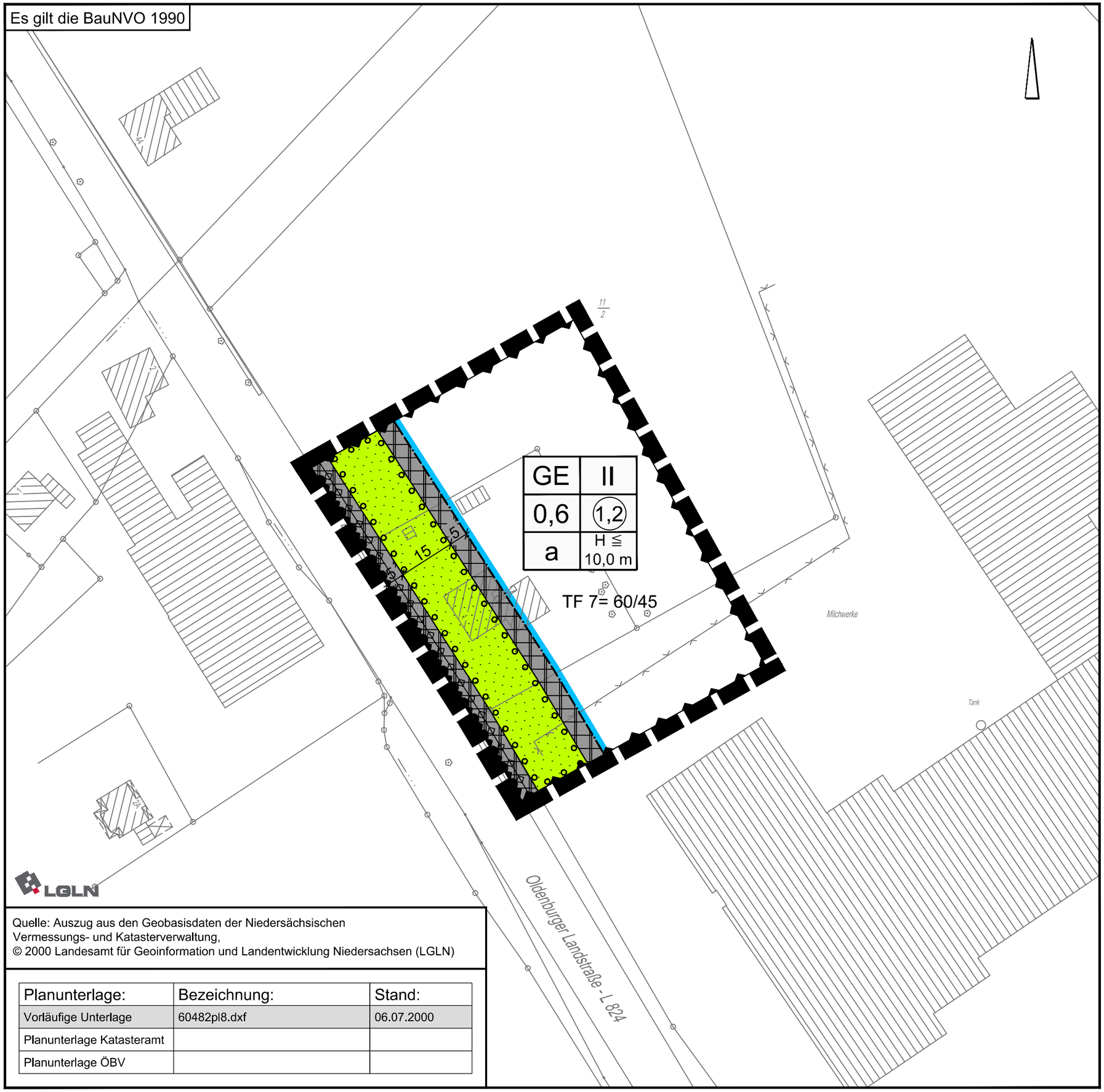
Aufsichtsratsvorsitzender
Justus Ackermann

Geschäftsführer
Ralf Hinrichs

Kommunikation
www.molkerei-ammerland.de
info@molkerei-ammerland.de


Wiefelsteder Grenzweg
Bebauungsplan
Nr. 73/I A
Molkerei
Dringenburg
Oldenburger Landstraße - L 824
Teich
Tanks
Silo
Kläranlage
Weg

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2000 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	60482pl8.dxf	06.07.2000
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H = 10 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

L"WA=60/45 dBA tags/nacht — Flächenbezogener Schalleistungspegel auf Teilfläche (TF)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 73/ Ia

"Molkerei Dringenburg, Erweiterung"

Februar 2014 — Vorentwurf — M. 1 : 1.000

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
Planungsgesellschaft mbH NWP

B-Plan Nr. 73/I A – Erweiterung der Molkerei in Dringenburg

Textliche Festsetzungen

1. Die Höhe baulicher Anlagen darf 10 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche nicht überschreiten. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.

2. In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig.

4. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß den Ausführungen in der Begründung zu bepflanzen.

   Es ist eine etwa 8-reihige Anpflanzung als abgestufter Aufbau mit einem vorgelagerten Saumgürtel und einer doppelten Strauchschicht anzulegen. Die mittleren Reihen sollen aus einer lückig gepflanzten Baumschicht bestehen. Der Pflanz- und Reihenabstand der Strauchbestände beträgt etwa 1,5 m zueinander, der Pflanzabstand bei Bäumen bis 15 m Höhe beträgt etwa 2 x 2 m, bei größer werdenden Bäumen 3 x 3 m oder 3 x 2 m.

   Folgende Arten können verwendet werden:

Baumarten:		Straucharten:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer peudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Lonicera periclymenum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Sambucus nigra	Holunder
		Sorbus aucuparia	Eberesche

5. Die Schallemissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

   Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

   Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Hinweise

Rechtsverbindliche Pläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73/I, der von diesem Bebauungsplan Nr. 73/I A überlagert wird, außer Kraft.

Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die Trinkwasserleitung des OOWV ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Die DIN 1998, Punkt 5, ist zu beachten.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Verkehrslärm

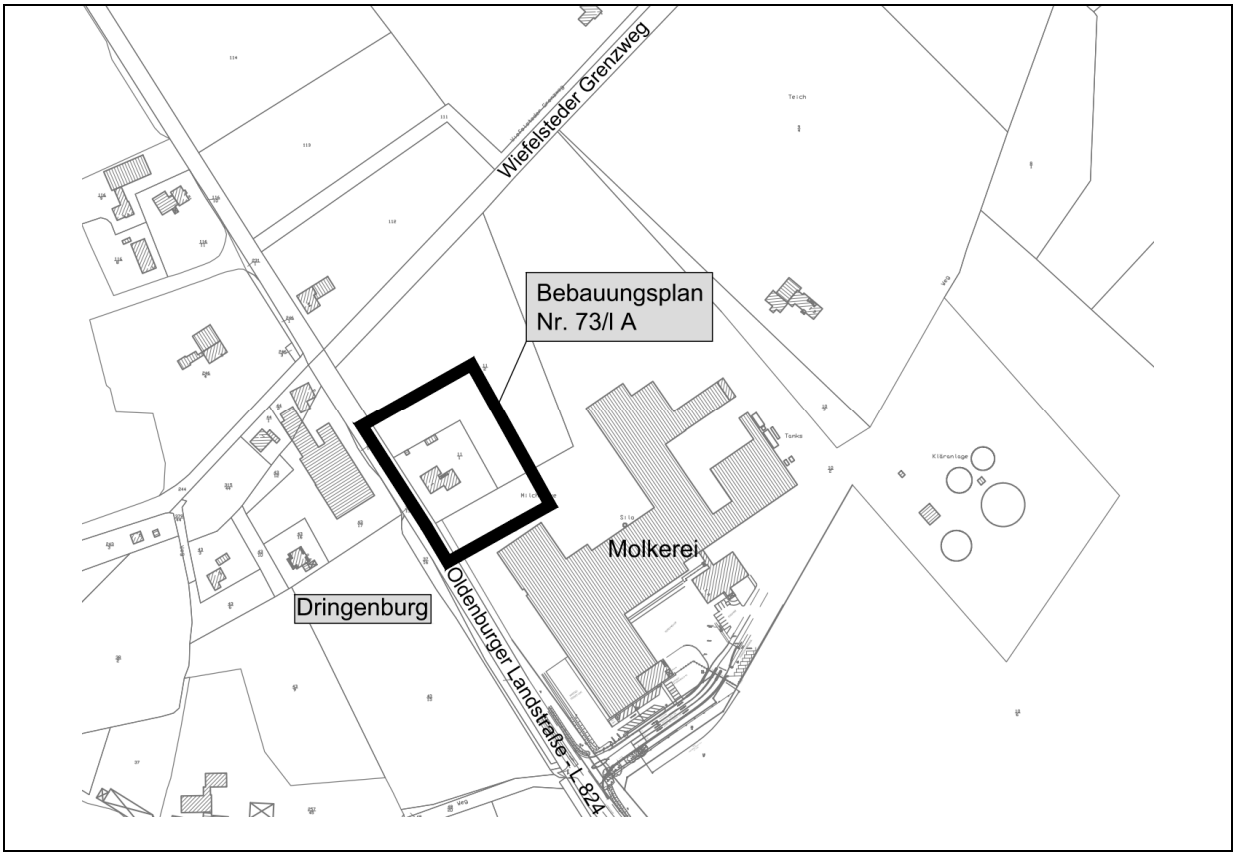
Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen den von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 73/I A

„Gewerbegebiet Molkerei Dringenburg, Änderung und Erweiterung“



Übersichtsplan

Februar 2014 Vorentwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Beschreibung des Plangebietes 3
1.4 Planungsrahmenbedingungen 3
1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 4

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
3.2 Abwägungsrelevante Belange 6
3.2.1 Verkehrliche Belange 6
3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 6
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft 7
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft 8
3.2.5 Archäologische Denkmalpflege 8
3.2.6 Klimaschutz 8

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen 8
4.2 Bauverbotszone 9
4.3 Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen 9

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 9
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 9
5.2 Ver- und Entsorgung 9
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 10

ANLAGEN

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 73/I

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, das Bebauungsplangebiet zu erweitern, um das Gewerbegebiet der Molkerei Dringenburg zu arrondieren.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Molkerei Ammerland liegt in Dringenburg an der Oldenburger Straße L 824, die im Süden nach Wiefelstede und im Norden nach Varel führt. Der Standort der Molkerei mit Produktionsanlagen, Trockentürmen und Verwaltungsgebäude liegt nordwestlich einer Gemeindestraße, die zur Erschließung des Betriebsgeländes dient. Stellplätze für Mitarbeiter befinden sich parallel zur L 824 und am östlichen Rand der Gemeindestraße. Im Südosten ist ein Lkw-Parkplatz mit einem Wall in Richtung L 824 vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine betriebsinterne Kläranlage.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 73/I A befindet sich nordwestlich der vorhandenen baulichen Anlagen der Molkerei. Es handelt sich dabei um ein Grundstück mit einem Wohnhaus und den daran angrenzenden randlichen Flächen des Grundstücks der Molkerei. Im Südosten schließen das Molkereigebäude mit Umfahrt an, im Nordosten liegt eine Freifläche, die als betriebliche Abstellfläche genutzt wird. Im Nordwesten grenzt eine Weidefläche an. Das Wohngrundstück ist zu den angrenzenden Nutzungen durch eine breite Gehölzreihe abgeschirmt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

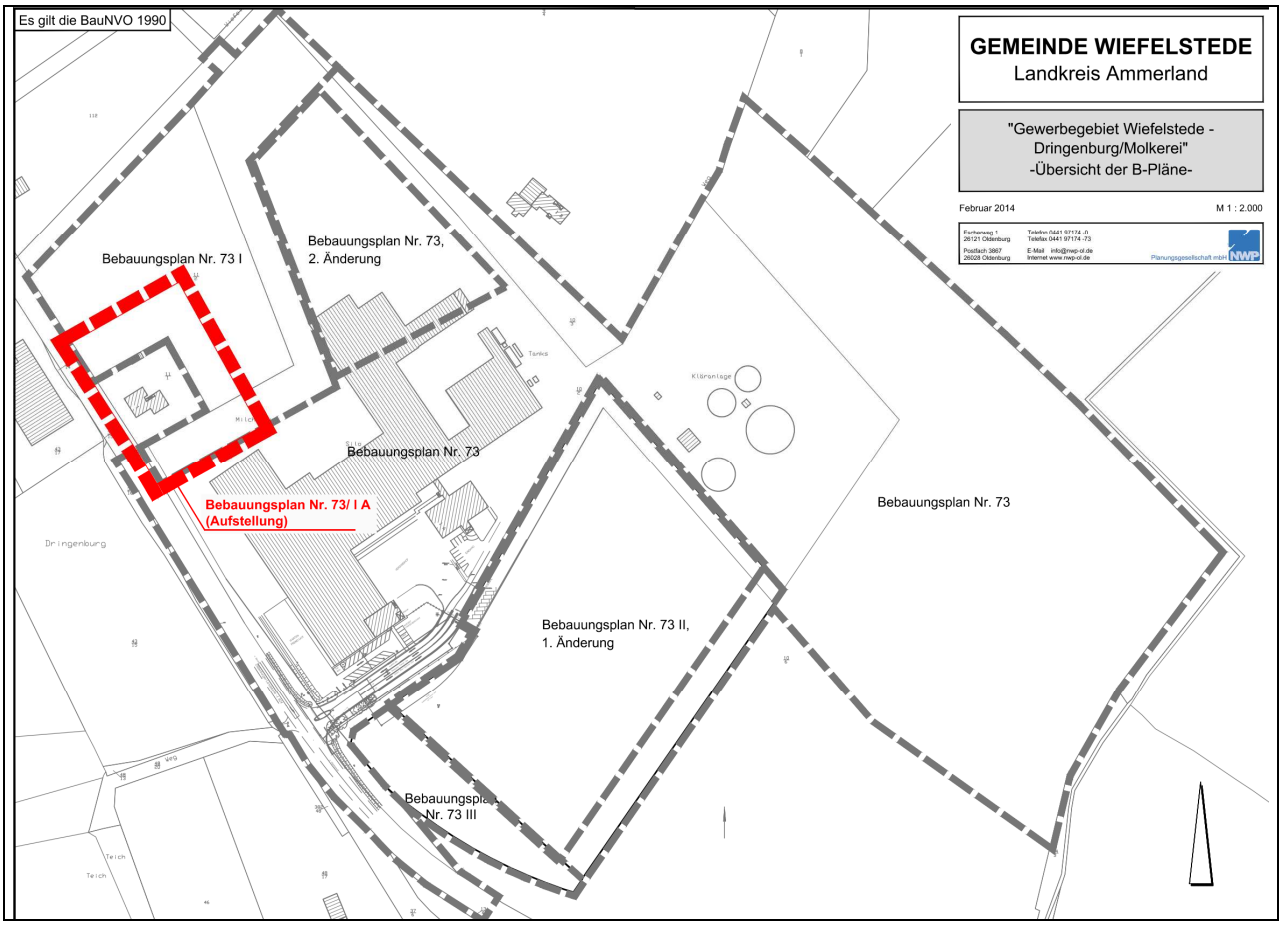
In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

❑ Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist durch die 45. FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan Nr. 73/I wurde hieraus entwickelt.

❑ Bebauungspläne

Die Molkerei Dringenburg ist planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 73, 73/I, 73/II und 73/III sowie der 2. Änderung des B-Planes Nr. 73 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 73/II beordnet. Hier sind überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen.



Das Plangebiet erfasst einen Teilbereich des B-Planes Nr. 73/I. Hier ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, die für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m überschritten werden kann. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen von über 50 m zu. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig. Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind Emissionskontingente ausgewiesen. Randlich sind entlang der Oldenburger Straße 15 m breite und randlich des Wohngrundstücks 15 bis 20 m breite Anpflanzungsflächen festgesetzt.

1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.73/I A erfasst Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73/ I „Molkerei Dringenburg“ und bisherige Wohngrundstück auf dem Flurstück 11/1. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 0.8 ha.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bei der Molkerei Ammerland handelt es sich um einen expandierenden Betrieb, der sich am Standort in Dringenburg etabliert hat und einen wichtigen Wirtschaftsstandort in der Gemeinde Wiefelstede darstellt. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der Sicherung dieses Standortes zur Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen ein hohes Gewicht ein. Als expandierender Betrieb ist die Molkerei gefordert, sich durch betriebliche Maßnahmen den vorherrschenden Marktbedingungen anzupassen. Daher sind in den letzten Jahren bereits konstant bauliche Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt worden. Der Standort in Dringenburg ist bereits im Flächennutzungsplan 1989 der Gemeinde Wiefelstede als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Arrondierung nach Nordwesten erfolgte im Jahre 2000 durch Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hieraus wurden der Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 und die Teilpläne I bis III einschließlich der Änderungen entwickelt.

Das Flurstück 11/1 ist bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst worden, da hier dem Bestand einer Wohnnutzung Rechnung getragen wurde. Diese soll nunmehr aufgegeben und das Grundstück an die Molkerei veräußert werden. Die Molkerei möchte in diesem Abschnitt die Käserei erweitern. Durch die Einbeziehung des Flurstücks 11/1 kann das Gewerbegebiet entlang der L 824 arrondiert und das Grundstück in die Betriebsfläche der Molkerei mit einbezogen werden. Um den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche des vorhandenen Gewerbegebietes herzustellen ist es erforderlich, die das bisherige Wohngrundstück umgebende Grünfläche mit Pflanzgebot aufzuheben und entsprechend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/I zu überplanen. Ein Teilausgleich für des überplanten und real auch vorhanden Gehölzstreifen erfolgt durch Schließung des 15 m breiten Gehölzstreifens entlang der L 824. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A sichern die Fortsetzung der überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 73/I mit den gleichen Festsetzungen wie im Ursprungsplan.

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB). Aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet für die Molkerei, des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Bestand und Erweiterungsvorhaben, der städtebaulichen Arrondierung der Gewerbefläche sowie der nur geringfügigen Inanspruchnahme von Freiflächen hält die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes und die bauliche Verdichtung an dem Standort mit den Maßgaben zur Innenentwicklung verträglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der Planbereich hat eine Größe von 7.960 qm und liegt somit unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Das beschleunigte Verfahren ist § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht anzuwenden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses ist bei der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in der 45. Flächennutzungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Verkehrliche Belange

Das Gelände der Molkerei ist verkehrlich über eine Gemeindestraße an die Oldenburger Landstraße L 824 angebunden. Diese ist verkehrsgerecht mit mehreren Fahrspuren ausgebaut und sichert die Anbindung des Betriebsgeländes an die öffentliche Erschließung. Der Be- und Entladeverkehr für den Produktionsbereich läuft über eine Umfahrt und wird ebenfalls über diese Anbindung abgewickelt. Der westlich der Molkerei gelegene Heidjeweg wird nicht belastet. Durch die zunehmende Umstellung auf Trockenmilchprodukte ergeben sich nach Auskunft der Molkerei insgesamt eine Reduzierung der Verkehre.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr plant im Bereich des Plangebietes den Ausbau der Landesstraße im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der A 20. Die erforderlichen Flächenansprüche für die Ausbaumaßnahmen berühren den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

<u>ÖPNV-Versorgung</u>

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der von der Regionalbuslinie 330 (Conneforde - Wiefelstede - Oldenburg) bedienten Haltestelle "Dringenburg, Spohler Weg".

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I wurde ein schalltechnisches Gutachten[1] erstellt. Ziel war hier die Ermittlung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Gewerbegebiet, die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt werden. Hierdurch sollte gesichert werden, dass die Schallimmissions-Richtwerte für die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Außenbereich eingehalten werden. Dabei wurde dem Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1 der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet und flächenbezogen Schallleistungspegel vom L“WA = 60/45 dB(A) tags/nachts für das Gewerbegebiet festgesetzt. Diese können in dem Bereich der Erweiterungsfläche übernommen werden, da die schutzwürdige Nutzung des Wohnhauses entfällt.

---

1 Büro für Lärmschutz, Jacobs, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Gutachten Nr. 00091336 vom 08.09.2000

Die Übernahme des o.g. Schallleistungspegels in die Teilfläche TF 7 wird noch durch eine schalltechnische Stellungnahme überprüft.

- **Verkehrslärm**

Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung auf der L 824 wurde eine Verkehrslärmabschätzung in Bezug auf die Schutzansprüche des Gewerbegebietes durchgeführt.

Die Landesstraße L 824 ist nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2010 mit 4.200 Fahrten pro Tag belastet, der Lkw-Anteil beträgt ca. 5 %. Die Zahlen wurden für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren pauschal um 20 % erhöht, so dass von rd. 5.000 Fahrten pro Tag ausgegangen wird. Der Abstand der nächstgelegenen Baugrenze des Gewerbegebietes zur L 824 beträgt ca. 30 m. Die Lärmabschätzung mit dem Computerprogramm LIS (Lärm im Städtebau) ergibt bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h einen Beurteilungspegel von 58,9/50,2 dB(A) tags/nachts und bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h einen Beurteilungspegel von 61,4/52,7 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen somit deutlich unter den Orientierungswerten von 65/55 dB(A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet. Auswirkungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten, zumal nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine schutzwürdige Nutzung in der Erweiterungsfläche geplant ist.

- **Beleuchtung**

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von störenden Beleuchtungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft

- **Eingriffsregelung**

Durch die infolge der Gewerbegebietsausweisung zulässige Erhöhung der Versiegelungsrate im Plangebiet erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei Plänen der der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist dieser Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Die Gemeinde Wiefelstede verzichtet zugunsten der Innenentwicklung auf eine Kompensation des versieglungsbedingten Eingriffs.

Der Wegfall der im Plangebiet gelegenen Anpflanzungsfläche in einer Größe von 2.450 qm und einer Wertstufe von 3[2] erfordert jedoch eine Kompensation von 7.350 Wertpunkten. Ein Teilausgleich wird durch die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche in einer Größe von 810 qm entlang der L 824 geschaffen. Bei einer Wertstufe von 3 ergibt sich eine Kompensation von 2.430 Wertpunkten. Insgesamt verbleibt jedoch ein Wertedefizit von 4.920 Wertpunkten, das außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

- **Artenschutz**

Zu den Anforderungen an den speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG erfolgt noch eine Ausarbeitung in dieser Begründung.

[2] entsprechend der Bilanzierung im Bebauungsplan Nr. 73/I nach dem Modell des Nds. Städtetages

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die schadlose Oberflächenentwässerung für die Molkerei ist im Grundsatz durch vorhandene Rückhalteanlagen und ein neues Becken auf dem im Eigentum der Molkerei befindlichen Grundstück nordöstlich der Kläranlage geregelt. Da sich die Versiegelungsrate nicht erheblich erhöhen wird, sind durch die Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten.

3.2.5 Archäologische Denkmalpflege

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte archäologische Fundplätze. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Der Teilausgleich des Pflanzgebotes an der L 824 trägt dem Klimaschutz Rechnung. Weitere Maßnahmen sind ggf. bei der objektbezogenen Ausgestaltung des Vorhabens möglich.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/I A wird ein Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und somit die Art der Nutzung aus dem B-Plan 73/I arrondiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 73 /I übernommen. Es gilt somit eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Es gilt die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen auch über 50 m ermöglicht. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 10 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsfläche. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit einem Abstand von 5 m zu dem neuen Pflanzflächen an der L 824 festgesetzt und schließen an die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 73/I an.

4.2 Bauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Bereich der L 824 an die außerhalb einer nach § 4 (1) des Nieders. Straßengesetzes (NStrG) zusammenhängend bebauten Ortslage (freie Strecke) an. Hier gilt gemäß § 24 Abs. 1 des NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Die überbaubaren Flächen unterschreiten diesen Abstand.

In der Bauverbotszone sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Anlagen werden daher zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der L 824 von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Eine direkte Erschließung der Bauflächen zur L 824 ist ebenfalls nicht zulässig. An der L 824 wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen.

4.3 Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen

Zur L 824 wird das 15 m breite Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ergänzt, so dass eine durchgängige Eingrünung gesichert ist. Gemäß den Vorgaben des Anschlussplanes 73/I soll hier eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen erfolgen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	**7.960 qm**
Gewerbegebiet	6.400 qm
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	1.560 qm

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Eine OOVW Leitung entlang der L 824 wird nachrichtlich übernommen.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom:

Beteiligungsfrist vom

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. Nr. 73/I A als Anlage beigefügt.

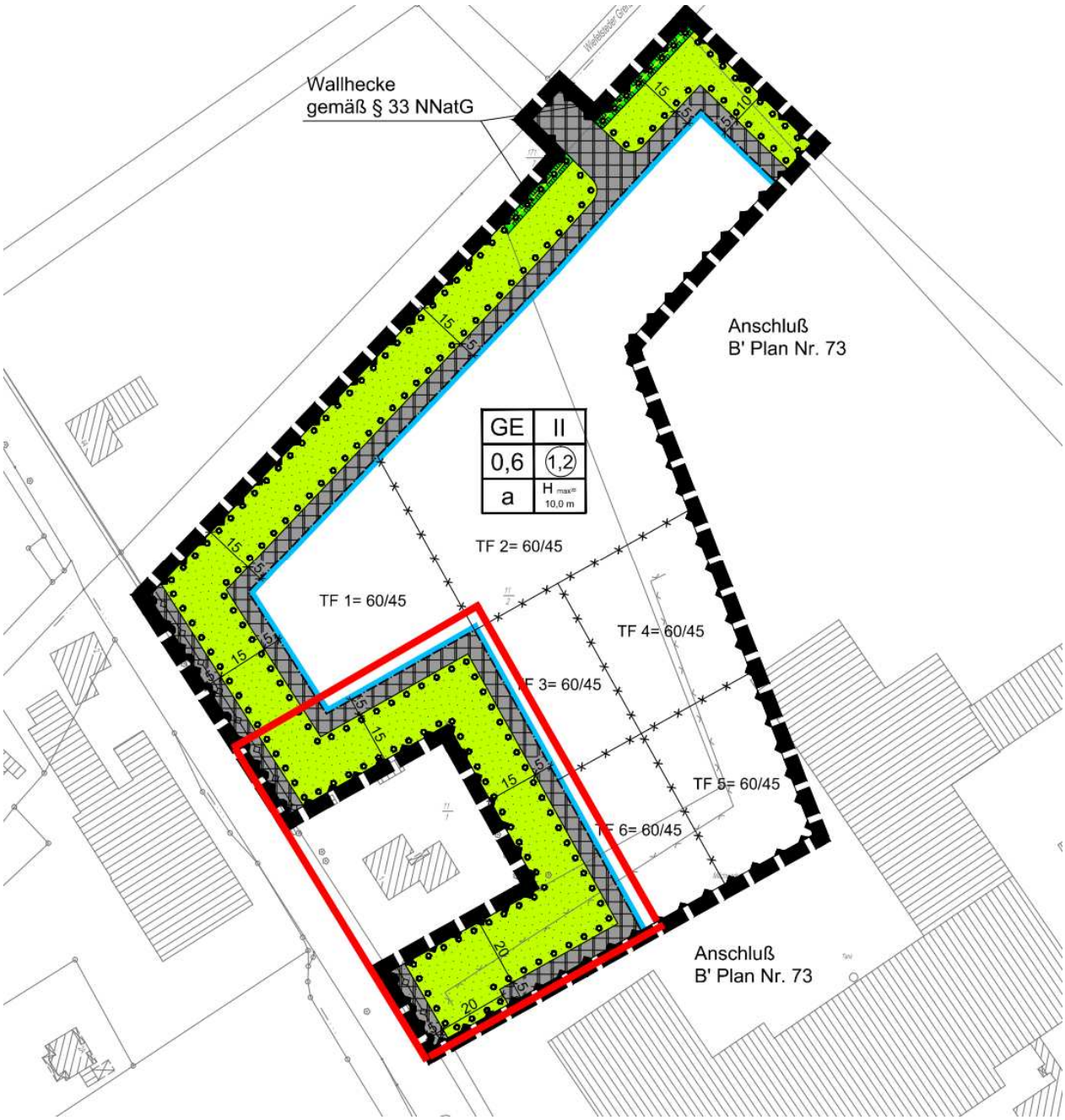
Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

Anhang

Bebauungsplan Nr. 73 /I mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73/I A



Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 24.02.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0060/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.03.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Gewerbegebiet Eisenstraße in Wiefelstede stehen derzeit keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Gewerbeflächen können nur im Gewerbegebiet Leuchtenburg (2 Grundstücke frei) und im Gewerbegebiet Metjendorf (1 Grundstück reserviert, 2 Bewerber) angeboten werden.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße in Wiefelstede bietet sich nach Auffassung der Verwaltung die in der Anlage gekennzeichnete Fläche an, obwohl diese im bisherigen Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stahlstraße vom Januar 2010 nicht enthalten war. Eine mögliche Erweiterung, d. h. Anbindung, ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 I aber bereits berücksichtigt worden. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde daher überarbeitet (s. Anlage).

Über den möglichen Ankauf der Fläche ist bereits mit dem Grundstückseigentümer erfolgreich verhandelt worden. Der Verwaltungsausschuss hat dem Ankauf in seiner Sitzung am 24.02.2014 zugestimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II erforderlich. Der Vorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt werden. Er sollte sich nach Auffassung der Verwaltung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 I orientieren.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2014 zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße".

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

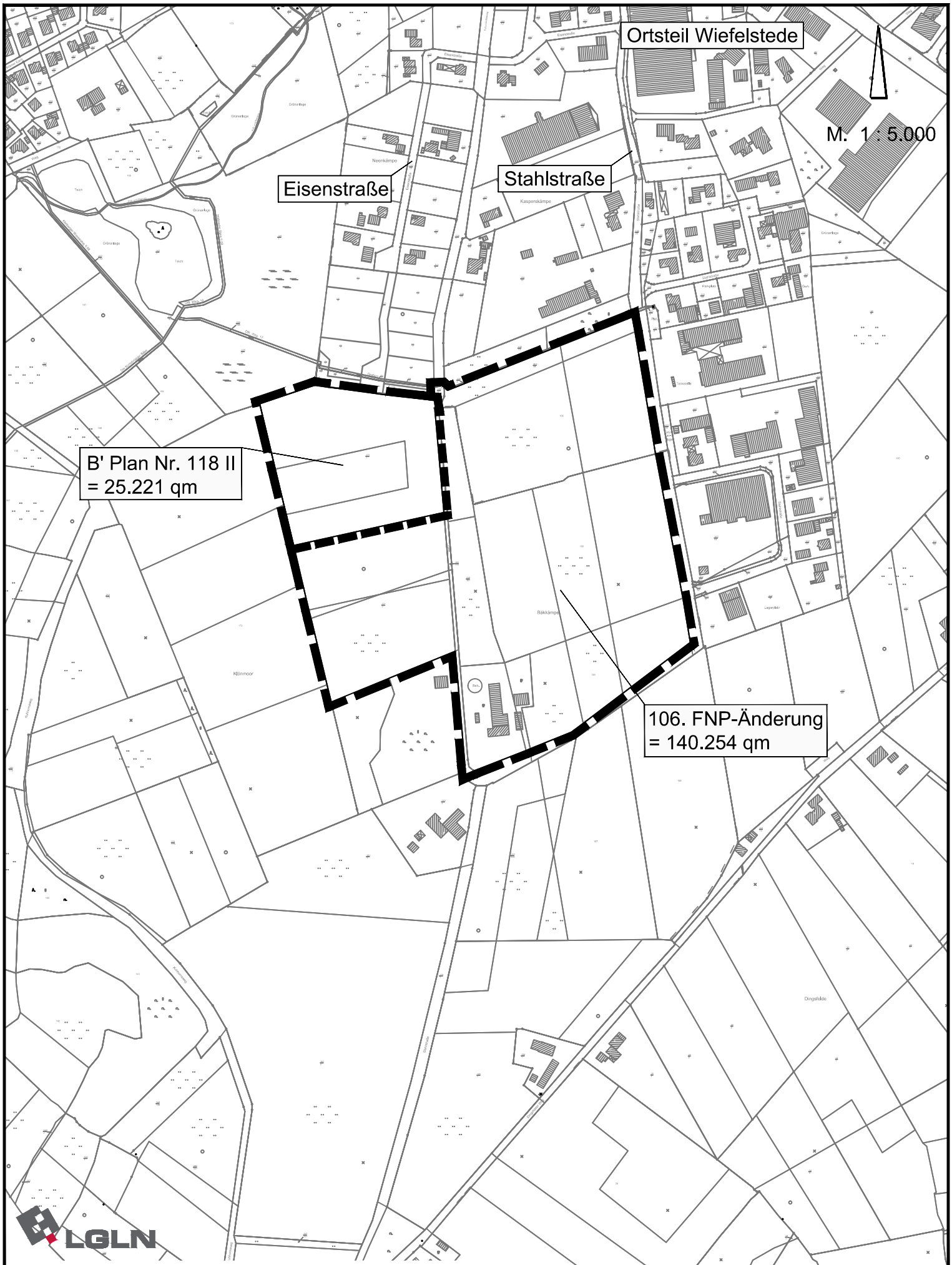
Anlagen:

B-0060-2014-Übersichtsplan
B-0060-2014-Bebauungsplan Vorentwurf
B-0060-2014-Festsetzungen Vorentwurf
B-0060-2014-Restriktionen
B-0060-2014-Gewerbeentwicklungskonzept

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

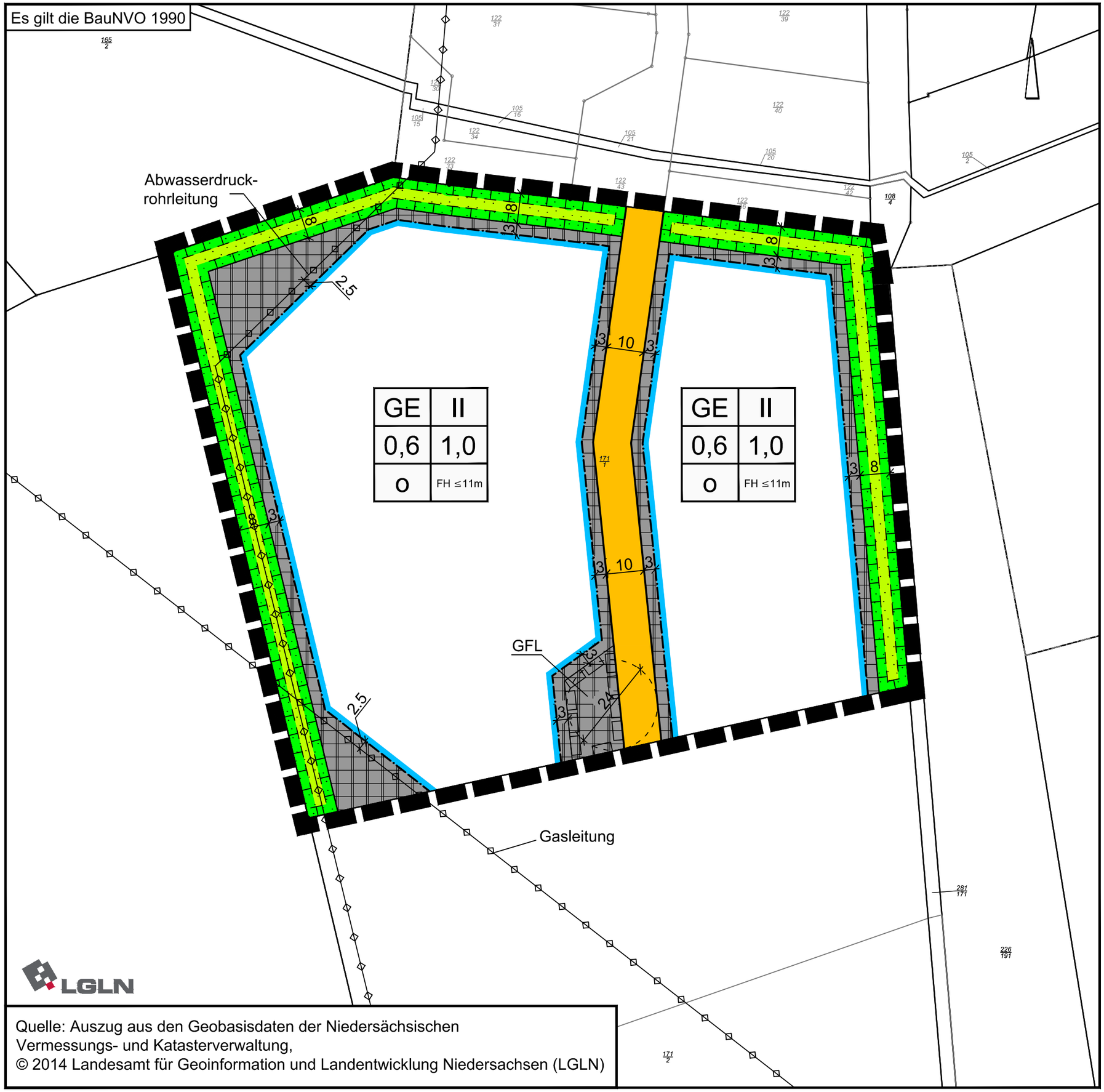
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH =11m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Haupabwasserleitungen

unterirdisch

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II

"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Februar 2014 | Vorentwurf | M. 1 : 1.000

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
Planungsgesellschaft mbH NWP

B-Plan Nr. 118 II –

Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

(2) In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevante Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat (Glas-Porzellan-Keramik), Geschenkartikel, Foto und Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextlilien und Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD etc.).

2. Höhenbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 11 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fahrbahn und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Grünordnungsmaßnahmen

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Gehölze auf den Wallhecken zu erhalten und zu ergänzen. In der vorgelagerten Grünfläche ist eine Versiegelung nicht zulässig. ***Im weiteren Verfahren ggf. Konkretisierung der Festsetzungen.***

(2) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise

Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE der EWE Wasser GmbH. Im Südwesten verläuft eine Gasleitung.

Die Leitungen dürfen nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen Baulichkeiten nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

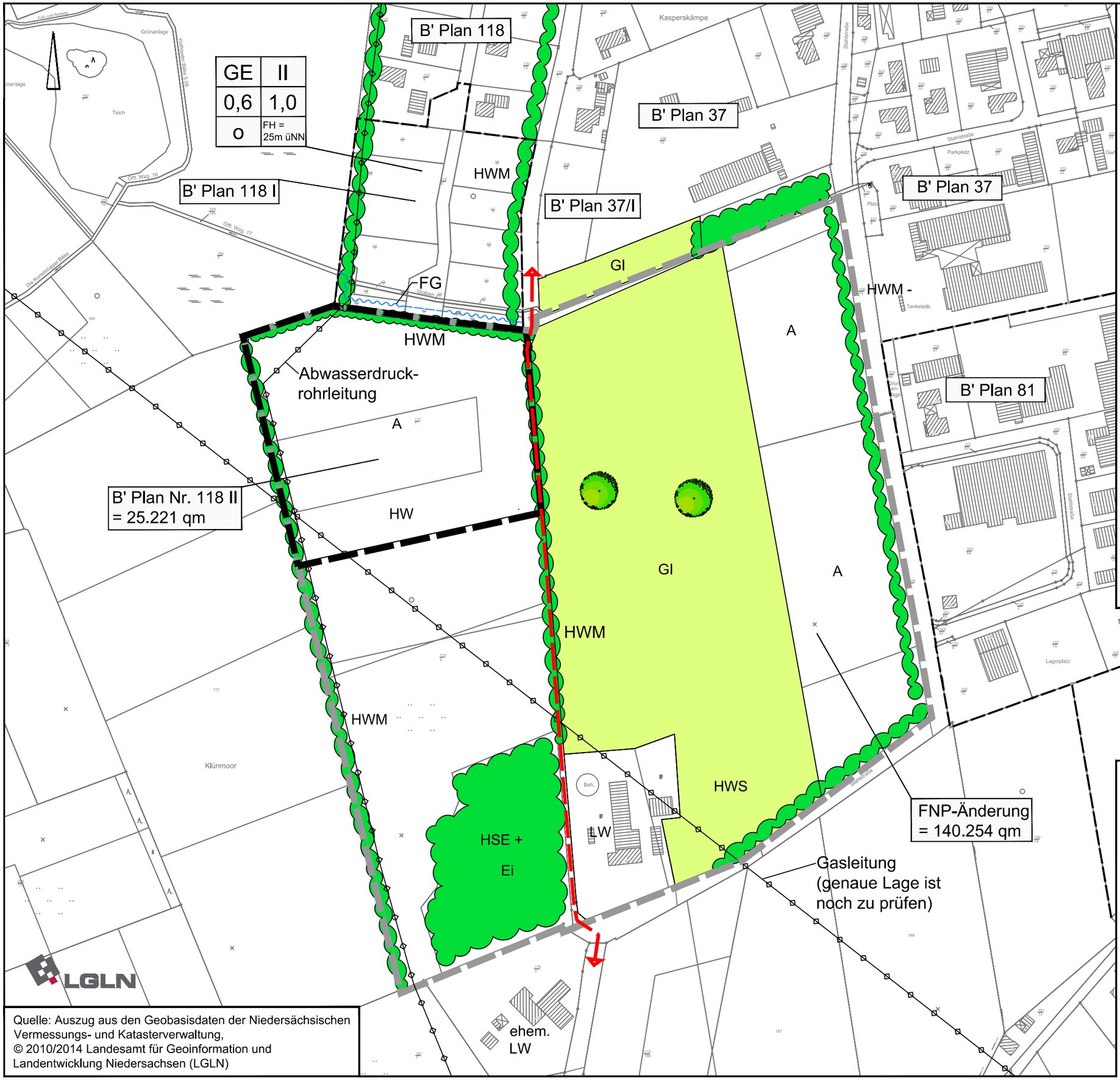
Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Grundwasserschutz

Das geplante Bauvorhaben liegt in der Schutzzone III b des Wasserwerkes Nethen. Die Interessen des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

Gebüsche und Gehölzbestände

HW	Wallhecke
HWS	Strauch-Wallhecke
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
	Laubbaum
Zusatzmerkmale:	- schlechte Ausprägung

Baumarten:

Ei	Eiche

Binnengewässer

FG	Graben

Grünland

GI	Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbaubiotope

A	Acker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

Sonstiges

LW	Landwirtschaft
GE	Gewerbegebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1,0	Geschoßflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
o	Offene Bauweise
FH= 25m üNN	maximale Firsthöhe
	Regional bedeutsamer Wanderweg
	Grenze der 106. FNP-Änderung
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Gewerbeflächenentwicklung Wiefelstede

Restriktionsplan

Februar 2014 M. 1 : 2.500

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
Planungsgesellschaft mbH NWP

79. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 12)

OD

W

97. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 138)

B-Plan Nr. 118 I

1,6 ha

7,7 ha

II
4 ha

I
8 ha

LP

LP

LW

ehem.
LW

III
5,2 ha

77. FNP-Änderung
(B-Plan Nr. 81 I)

ehem.
LW

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende

- I. Stufe Erweiterung
- II. Stufe Erweiterung
- III. Stufe Erweiterung

Gemeinde Wiefelstede

Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße

Stand: Februar 2014

Maßstab 1 : 5.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 24.02.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0061/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

106. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.03.2014	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße“ (s. Vorlagen-Nr. B/0060/2014) und auf das fortgeschriebene Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stahlstraße hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Gewerbeflächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

<u>Finanzierung:</u>

Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2014 zur Verfügung.

<u>Vorschlag / Empfehlung:</u>

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 106. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II).

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

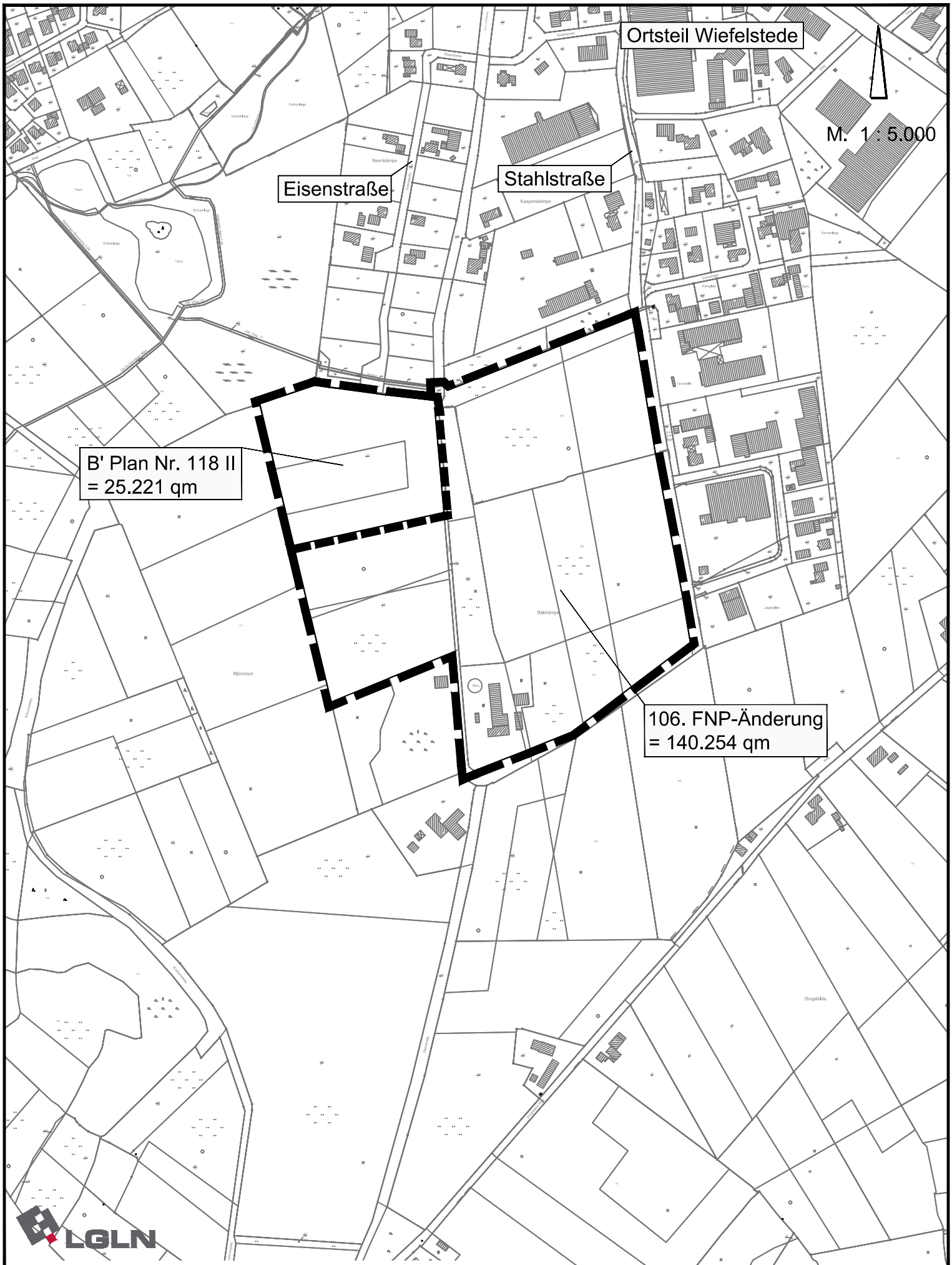
Anlagen:

B-0061-2014-Übersichtsplan
B-0061-2014-Gewerbeentwicklungskonzept
B-0061-2014-Gewerbeentwicklungskonzept Bewertung
B-0061-2014-Planzeichnung Vorentwurf
B-0061-2014-Erschließungskonzept Vorentwurf
B-0061-2014-Restriktionen

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtsplan

79. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 12)

OD

W

97. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 138)

B-Plan Nr. 118 I

1,6 ha

7,7 ha

II
4 ha

I
8 ha

LP

LP

LW

ehem.
LW

III
5,2 ha

77. FNP-Änderung
(B-Plan Nr. 81 I)

ehem.
LW

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende

- I. Stufe Erweiterung
- II. Stufe Erweiterung
- III. Stufe Erweiterung

Gemeinde Wiefelstede

Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße

Stand: Februar 2014

Maßstab 1 : 5.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede – Gewerbeflächenkonzept - Bewertung der Entwicklungsflächen nach unterschiedlichen Belangen – Stand 26.02.2014

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand

o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand

- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand

Fläche	*verkehrliche Anbindung/ Verkehrsfluss*	*Aufwand der Erschließung*	*Natur und Landschaft, Ortsbild*	*Betroffenheit Landwirtschaft*	*Betroffenheit Schutzgut Mensch*	*Gesamtbewertung Restriktionen Bemerkung*
Fläche I – westl. Stahlstraße 8 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelast) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker und Grünland, randlich an Stahlstraße Wallhecke (Durchbruch erforderlich) angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 100 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant
	+	**+**	**o**	**o**	**o**	**++/ooo**
Fläche II – westl. Stahlstraße und westlich Kirchweg 4 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelast) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Eisenstraße (118 I) möglich und Anschluss an GE Stahlstraße optional Planstraße erforderlich	Acker, randlich Wallhecke angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen (Durchbruch erforderlich) , Südlich Wald ggf. Abstände erforderlich)	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 120 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant Nördlicher Abschnitt (2,5 ha) verfügbar (Aufstellung B-Plan 118 II)
	+	**+**	**o**	**o**	**o**	**++/ooo**
Fläche III – südl. Stahlstraße 5,2 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße, (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker, randlich und im Gebiet Wallhecke angrenzend an Kirchweg und raumwirksame Gehölzen,	Landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber Prüfung erforderlich	mehrere Wohngrundstücke am Dingsfelder Weg, Abstand ca. 70 m Lärmschutzgutachten erforderlich, erhöhter Abwägungsbedarf Anlieger	
	+	**+**	**o**	**o**	**-**	**++/oo/-**

Zusammenfassung:
Für die Flächen I bis III lässt sich feststellen, dass keine grundsätzlichen Planungshindernisse erkennbar sind. Alle Flächen sind grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Erschließung ist im Grundsatz bei allen Flächen gesichert bzw. möglich. Die Berücksichtigung der naturräumlichen Belange löst ein Kompensationserfordernis aus. Ggf. sind Prüfungen der Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich. Vorrangig sollten die Flächen I und II entwickelt werden, da hier eine geringere Betroffenheit von Anliegern als bei der Fläche III vorhanden ist.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese XX. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000 im Original

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2010 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion .....

Planverfasser

Die XX. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der XX. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der XX. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der XX. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die XX. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die XX. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

....., den .....

Landkreis .....
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

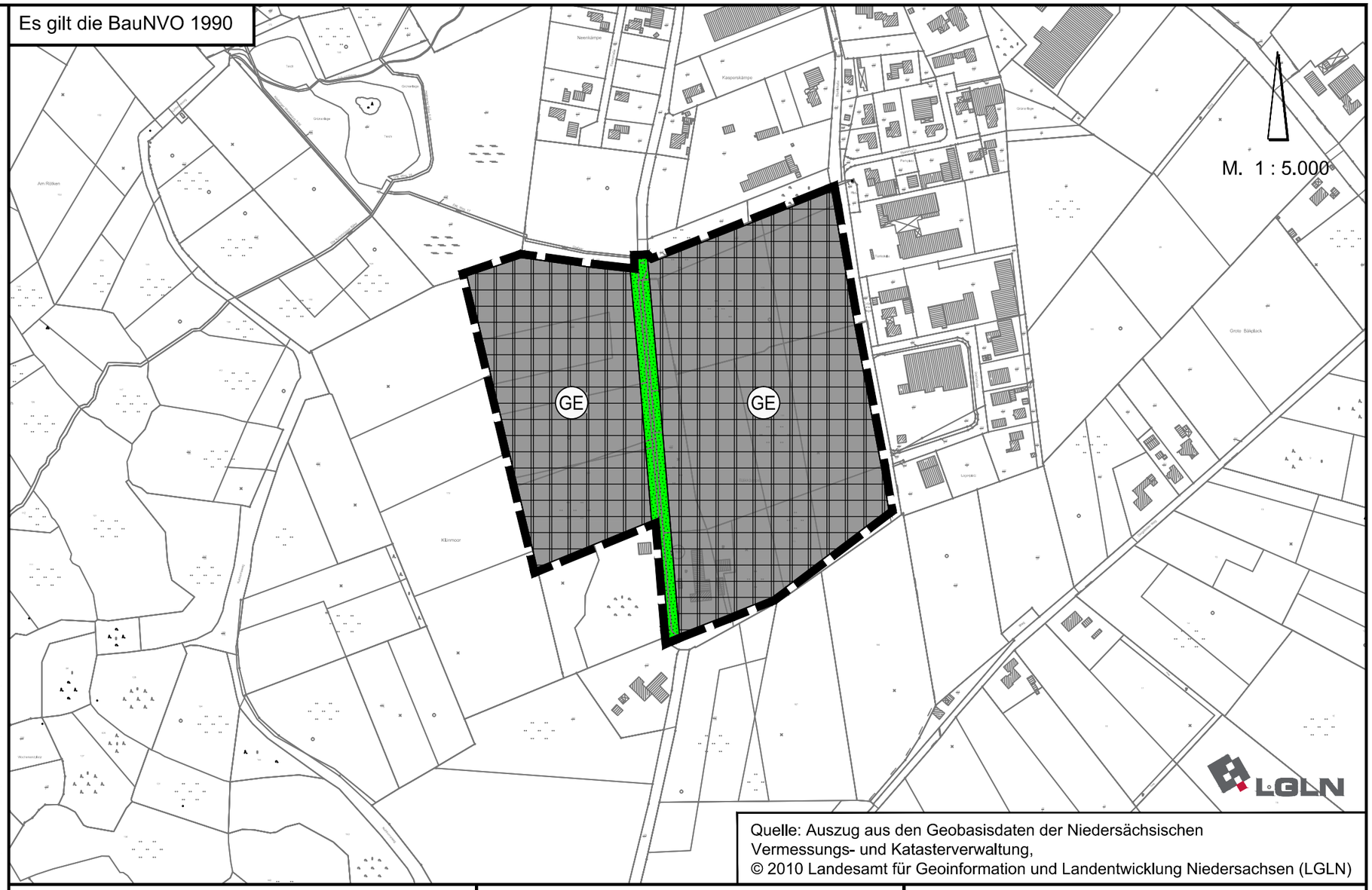
Die XX. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der XX. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die XX. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der XX. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der XX. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

GE — Gewerbliche Baufläche

Grünfläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

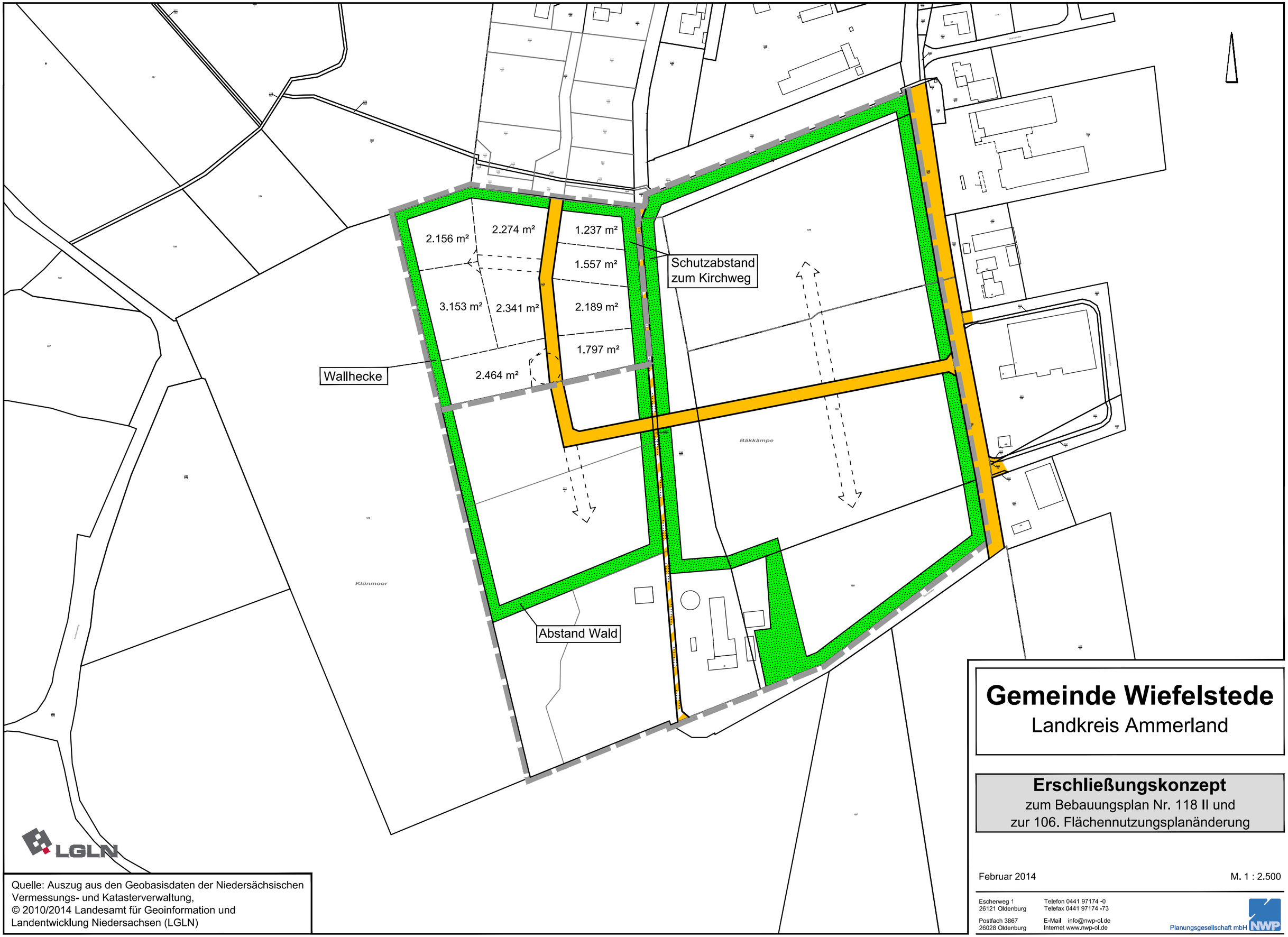
Gemeinde Wiefelstede

106. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Februar 2014

VORENTWURF

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73
Internet: www.nwp-ol.de E-Mail: info@nwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Erschließungskonzept

zum Bebauungsplan Nr. 118 II und
zur 106. Flächennutzungsplanänderung

Februar 2014

M. 1 : 2.500

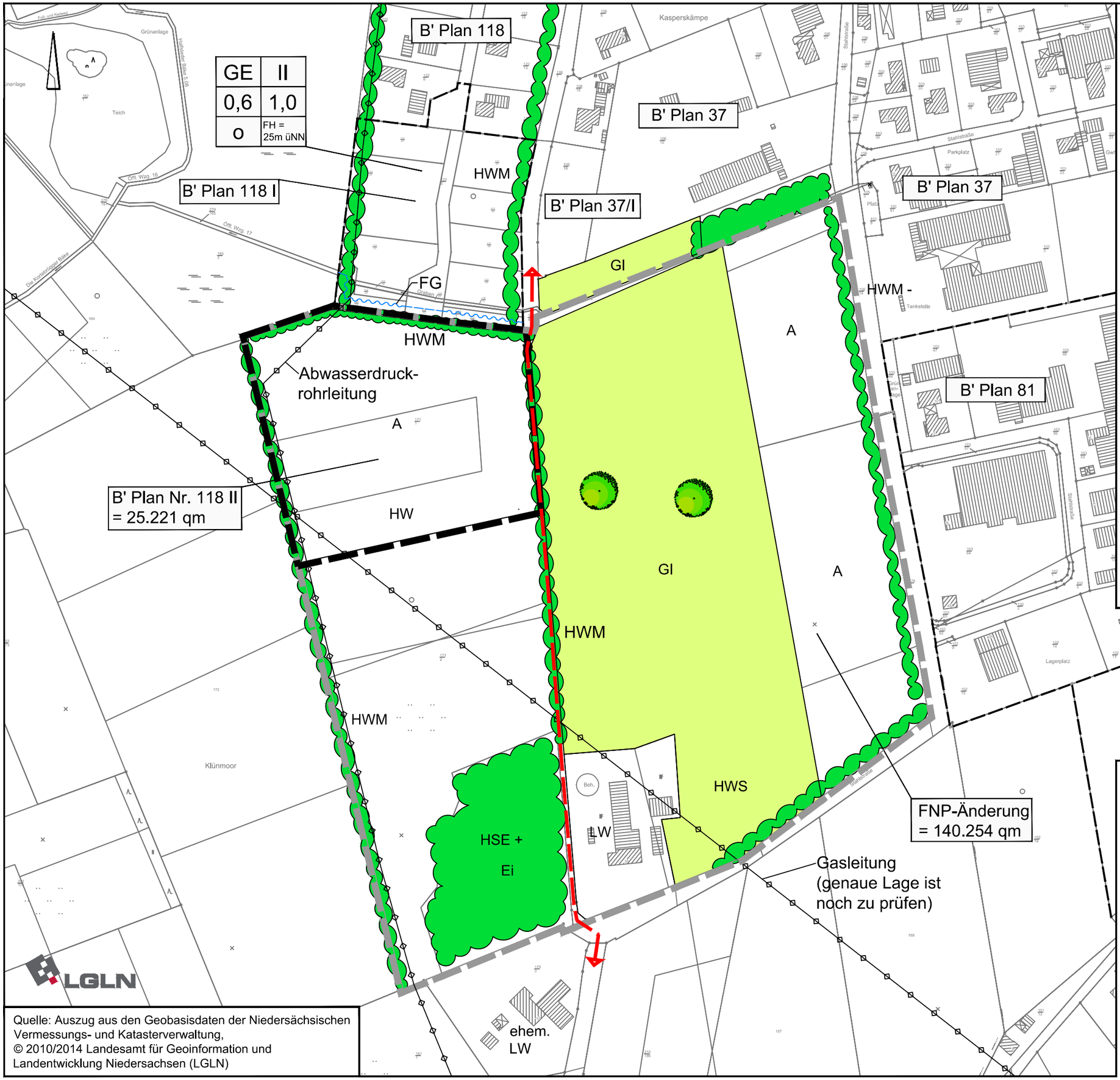
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Planungsgesellschaft mbH NWP



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

Gebüsche und Gehölzbestände

HW	Wallhecke
HWS	Strauch-Wallhecke
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
	Laubbaum
Zusatzmerkmale:	- schlechte Ausprägung

Baumarten:

Ei	Eiche

Binnengewässer

FG	Graben

Grünland

GI	Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbaubiotope

A	Acker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

Sonstiges

LW	Landwirtschaft
GE	Gewerbegebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1,0	Geschoßflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
o	Offene Bauweise
FH= 25m üNN	maximale Firsthöhe
	Regional bedeutsamer Wanderweg
	Grenze der 106. FNP-Änderung
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Gewerbeflächenentwicklung Wiefelstede

Restriktionsplan

Februar 2014 M. 1 : 2.500

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
Planungsgesellschaft mbH NWP

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 24.02.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Hans-Günter Siemen

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0062/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Umsetzung des Geruchsgutachtens der Kläranlage Wiefelstede;
hier: Bericht der Verwaltung zum Stand des Verfahrens

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.03.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Nach Vorstellung des Ergebnisses des Geruchsgutachtens in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.11.2013 hat der Verwaltungsausschuss am 02.12.2013 beschlossen, die EWE mit den notwendigen Planungen zur Feststellung der Investitionskosten zu beauftragen und einen Zeit-/Kostenplan bis zum Frühjahr 2014 vorzulegen.

Die EWE hat mit Schreiben vom 18.12.2013 mitgeteilt, dass diese Planungen/Berechnungen erst bis Ende März 2014 fertiggestellt werden können. Wir gehen davon aus, dass die erforderliche Planung spätestens Anfang April 2014 vorliegt. Um weitere Verzögerungen zu verhindern, könnte die Beratung/Beschlussfassung über den Zeit- und Kostenplan direkt im Verwaltungsausschuss am 28.04.2014 erfolgen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beratung über den Zeit- und Kostenplan für die Maßnahmen zur Geruchsminimierung direkt in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 28.04.2014 beraten zu lassen. Das Ergebnis soll in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 30.06.2014 vorgestellt werden.

Anlagen:

- Schreiben der EWE vom 18.12.2013

B-0062-2014-Anlage

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

EWE

EWE WASSER GmbH · Postfach 576 · 27455 Cuxhaven

Gemeinde Wiefelstede
Hans-Günther Siemen
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Datum	Ihre Zeichen/Nachricht	EWE WASSER	Durchwahl	E-Mail
18.12.2013		Jürgen Ritter	044885232 212	Juergen.Ritter@ewe.de

Stellung zur Geruchsproblematik am Wochenende- Konzeptstudie für Abluftbehandlung ARA Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper, sehr geehrter Herr Siemen,

wir möchten uns für den Auftrag zur weiteren Planung der Abluftbehandlung bedanken und mit Bezug auf die Sitzung am 25.11.13 in Ihrem Hause die noch offene Frage zur starken Geruchsproblematik in Abendstunden an einzelnen Sonntagen.

Aus den uns vorliegenden Protokollen und Begehungen der Anlage sowie unserer langen Erfahrung ist eindeutig darauf zu schließen, dass das unterschiedliche Verbraucherverhalten an Arbeitstagen und am Wochenende zu unterschiedlichen Abwasserspitzen führt. In langen Stillstandzeiten fault das Abwasser stärker in den Rohrleitungen an und mit hohen Wasserverbrauchsspitzen wird das angefaulte Abwasser schneller zur Anlage geführt. Am Wochenende verschieben sich diese Wasserverbrauchsspitzen in die Abendstunden. Im Vorfeld des Baus der Abluftreinigungsanlage in Westerstede lagen vergleichbare Beobachtungen vor. Diese zeitlich begrenzten Geruchsspitzen konnten durch die Anlage beseitigt werden.

In Ihrer Mail vom 11.12 hatten Sie um eine Darstellung der Gebührenentwicklung bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 17.02.2014 gebeten. Für eine weitere Planung der Abluftbehandlung ist es erforderlich, die Höhe der maximalen Schwefelwasserstoffkonzentrationen am Entstehungsort ohne die bisherige Eisendosierung zu bestimmen. Dabei muss die Wettersituation und Abwassertemperatur berücksichtigt werden, sodass Ergebnisse bis Ende Januar nicht garantiert werden können. Derzeit haben wir in geeigneten Ingenieurbüros nach den noch notwendigen Messungen angefragt.

Eine vollwertige Entwurfsplanung können wir daher bis Anfang Februar nicht versprechen. Wir bitten hierfür entsprechend dem Protokoll der Besprechung vom 28.10 um einen Aufschub der Frist bis in Frühjahr, das ist in unserem Verständnis Ende März 2014.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
EWE WASSER GmbH

i.A. Sascha Sander

i.A. Jürgen Ritter

Herrn BM Pieper z.K.
Bekanntgabe der Sachverhalte
zur Kenntnis und zur weiteren
Beratung im Rat am 22.1.14

EWE WASSER GmbH
Humphry-Davy-Straße 41
27472 Cuxhaven
Telefax. +49(0)4721 5926-109
info@ewe-wasser.de
www.ewe.de

Geschäftsführer:
Gerhard Mauer, Thomas Windgassen
Sitz der Gesellschaft: Cuxhaven
Gerichtsstand: Amtsgericht Tostedt,
Handelsregister:
HRB 110317
Finanzamt Oldenburg
Steuernummer: 23/64/200/00622

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Cuxhaven
BLZ 24150001
Konto Nr. 128603
Bremer Landesbank
BLZ 290 500 00
Kto.-Nr. 100 4668 003