



Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 73/I A „Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung
gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB i.V. mit § 3 (2) und 4 (2) BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|------------|---|---|--|
| 1 | Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 12.05.2014 | <p>Da ein Gewerbegebiet abseits städtebaulich integrierter Lagen festgesetzt werden soll, empfehle ich zur Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Wiefelstede, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mittels textlicher Festsetzung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zu Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen (Urteil/ Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008/ 11. November 2009: keine auf das Baugebiet bezogene Obergrenze für Verkaufsflächen, sondern eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl) zumindest zu beschränken.</p> <p>Darüber hinaus habe ich zu dieser Planung keine inhaltlichen Anregungen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 ("die... Emissionskontingente") sollte redaktionell überarbeitet und der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung (07.04.2014 bis 15.05.2014) mit Kapitel 5.3 der Begründung (07.04.2014 bis 14.05.2014) harmonisiert werden.</p> <p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass nach Abzug der 4.920 Werteinheiten für diese Planung noch 33.480 anrechenbare Werteinheiten im Flächenpool der Molkerei Ammerland vorhanden sind.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verzichtet auf eine Festsetzung zur Einschränkung der Verkaufsflächen, da es sich bei der Molkerei Ammerland um einen zusammenhängenden Betrieb mit dem Schwerpunkt der Produktion handelt. Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|--|---|
| 2 | Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 09.04.2014 | <p>Die überplante Fläche grenzt an die L 824 und ragt in deren Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG hinein.</p> <p>Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind betroffen.</p> <p>Die für den geplanten Bau der Küstenautobahn A 20 erforderliche Um- und Ausbaumaßnahme im Zuge der L 820 beginnt südlich des Bebauungsplangebietes, so dass hier keine Betroffenheiten entstehen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Zu Ziff. 3,2.3, 2, Absatz der Begründung weise ich darauf hin, dass nur die 2 Altgehölze als zu erhalten festgesetzt werden können, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden (vergl. Planzeichnung).2. Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 11/1 ist mit der Nutzungsänderung, d.h. spätestens bei Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet aufzuheben und vollständig zu entfernen. Die Zierhecke, die vermutlich zur Einfriedigung des Wohngrundstückes auf Straßengrund gepflanzt wurde, ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Westerstede ebenfalls zu entfernen.3. Durch unter Ziff. 3.2.2 angeführte evtl. vorgesehene Beleuchtung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 824 nicht beeinträchtigt werden. <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes,</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des Bebauungsplanes.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Für den Bereich der vorhandenen Zufahrt sieht der Bebauungsplan Nr. 73/I/ A einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor.</p> <p>Der Hinweis der Landesbehörde wird beachtet. Der Hinweis in der Begründung bezieht sich darauf, dass ggf. geplante Beleuchtungsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen sind.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|--|---|
| 5 | LGLN Regionaldirektion Han- nover Kampfmittelbeseiti- gungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 08.04.2014 | <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens öder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsgebiet vorliegt.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung wird eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht gesehen.</p> |
| 6 | EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 17.04.2014 | <p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen und eine Transformatorenstation, 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>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (44,6 KB) beigelegt.</p> | <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|---|--|
| 7 | EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven 05.05.2014 | <p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 73/IA abgeben.</p> <p>Aus den uns vorliegenden Planunterlagen und den schriftlichen Begründungen, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan sprechen.</p> <p>Da noch keine weitergehenden Planungen bezüglich der Erweiterungen der Käserei in den Begründungen zum Bebauungsplan angesprochen werden, gehen wir davon aus, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/1 A keine höheren Schmutzwassermengen in das Kanalnetz abgegeben werden. Sollte dies doch der Fall sein, so bitten wir um frühzeitige Benachrichtigung.</p> <p>Sollte ein Rückbau des Hausanschlusses des bestehenden Gebäudes an der Oldenburger Landstraße Nr. 1 notwendig werden, so wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Molkerei wird eine Erweiterung der betrieblichen Kläranlage angestrebt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> |
| 8 | OOVV, Georgstraße 4, 26919 Brake 06.05.2014 | <p>wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> | <p>Die Leitung ist bereits nachrichtlich im Plan übernommen und befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen einer privaten Grünfläche und der Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Ein Hinweis zur den Schutzbestimmungen ist ebenfalls bereits in der Planzeichnung enthalten.</p> <p>Die Anregung wird somit berücksichtigt.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|---|---|
| | Fortsetzung OOVW | <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB WasserV und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich daraufhin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelunden) besteht durch den OOVV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden, Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|-----|---|---|--|
| | Fortsetzung OOWV | <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon: 04488 845211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.</p> | <p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> |
| 9 | NABU Oldenburg Land e. V. Schlosswall 15 26122 Oldenburg 04.05.2014 | <p>Zu den o. a. Bauleitplänen der Gemeinde Wiefelstede nennen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Allgemeines:</u></p> <p>Die Erschließung immer neuer Gewerbe- (und Siedlungs-) gebiete und der damit verbundene Landschaftsverbrauch stellt aus Sicht des Naturschutzes ein immer größeres Problem dar. Unbestritten in der Literatur ist die ständig fortschreitende Verarmung unserer Landschaft und einhergehend damit die Artenarmut der Pflanzen- und Tierwelt. Jede Gemeinde sollte sich daher vom Konkurrenzdruck durch Nachbargemeinden und eingefahrenen Verfahrensweisen lösen und sich Gedanken in Richtung einer nachhaltigeren Gewerbe- und Siedlungspolitik zuwenden. Da Boden nicht beliebig vermehrbar ist und damit in absehbarer Zukunft eine Wachstumsgrenze erreicht sein dürfte, ist rechtzeitiges Umdenken das Gebot der Stunde. Ermutigende Beispiele sind z. B. in der Samtgemeinde Barnstorf im Landkreis Diepholz zu finden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Erweiterung der Molkerei wird ein bebautes Grundstück mit randlich vorgesehenen Anpflanzungsflächen, das in der 45. FNP-Änderung bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, in ein Gewerbegebiet umgewandelt. 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. Durch die Arrondierung des Gewerbegebietes am jetzigen Standort wird dem Landschaftsverbrauch grundsätzlich entgegengewirkt.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|-----|--|--|---|
| | Fortsetzung NABU | <p>Im Einzelnen:</p> <p>Zu a) Der Umweltbericht zum FPlan geht im Punkt 1.3 davon aus, dass „im unmittelbar südlichen und westlichen Umfeld gleichartige Biotopstrukturen und mit dem Niederungsbereich auch ungestörte Lebensraumstrukturen bestehen“, die den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgleichen, sodass die „Aufrechterhaltung der potenziell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist...“.</p> <p>Mit dieser unbelegten Pauschalaussage macht es sich das Planungsbüro leicht und argumentiert höchstwahrscheinlich im Sinne des Auftraggebers, So wird dem unbefangenen Betrachter der Anschein vermittelt, als sei die Zurückdrängung eines Lebensraums nur eine Sache der Betrachtungsweise und irgendwie würde sich die Natur schon einrichten. Dass der Artenschwund auch eine Ursache haben muss und dieser in erster Linie mit der Aufgabe von Grünland und natürlichen Lebensräumen sowie der ein immer heftigeres Maß annehmenden Verbauung unserer Landschaft einhergeht, wird dabei tunlichst vernachlässigt bzw. findet keinerlei Ausdruck in der Planung. Immerhin kommt man im Abschnitt „Situation im Plangebiet“ zu der Aussage, dass „Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten ... im Plangebiet nicht auszuschließen* sind. Dabei belässt man es dann aber auch.</p> <p>Gefordert wird daher von uns die Vorlage einer qualifizierten UVP, die auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten eingeht.</p> <p>Zu b) Gegen den Bebauungsplan 73/1 A bestehen keine gravierenden Bedenken, sodass auf eine qualifizierte Stellungnahme verzichtet wird.</p> <p>Abschließend bitten wir um die Abänderung der Beteiligungsmöglichkeit in eine rein digitale, sodass der erhebliche Papieraufwand vermieden wird.</p> | <p>Die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 118 II sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom | Stellungnahme | <i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i> |
|------------|--|----------------------|--|
|------------|--|----------------------|--|

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 17.04.2014
2. Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 23.04.2014
3. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.04.2014
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 10.04.2014
5. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014
6. Oldenburgische IHK, Schreiben vom 29.04.2014
7. PLEdoc GmbH, Email vom 09.04.2014
8. Kabel Deutschland, Email vom 06.05.2014
9. Telekom Deutschland, Email vom 19.05.2014

