Gemeinde Wiefelstede

106. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.04.2014	Da dieses Bauleitplanverfahren nach dem 20.09.2013 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der durch das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Aus formeller Sicht ist diese Vorgabe zwar beachtet worden (Kapitel 2 der Begründung), aus inhaltlicher Sicht ist die 106. Flächennutzungsplanänderung, deren Geltungsbereich mit ca. 14 ha erheblich größer als der nur teilweise parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 118 II mit ca. 2,5 ha ist, jedoch noch ergänzungswürdig, um Genehmigungsfähigkeit zu erlangen.	Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Änderungsbereich wird geringfügig reduziert, die Planinhalte werden ergänzt (siehe nachfolgende Ausführungen). Die Planunterlagen werden um folgende Aussagen zum **Bedarf** ergänzt: Der Gemeinde Wiefelstede liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor. Nach Auswertung des von der LGLN bereitgestellten Baulückenkatasters sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Brachflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Auch leerstehende gewerbliche Gebäude sind - bis auf Leerstände im Einzelhandel innerhalb integrierter Lagen – nicht vorhanden. Im Rahmen der Innenentwicklung können somit keine Gewerbegrundstücke angeboten werden. Die Gemeinde Wiefelstede verfügt zurzeit nur über ein einziges freies, nicht reserviertes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Leuchtenburg, Königstraße, mit einer Größe von 3.742 m². In den letzten beiden Jahren sind drei potentiellen Interessenten abgesprungen, da die Gemeinde keine adäquaten Gewerbeflächen anbieten konnte. Hierunter befinden sich zwei Unternehmen aus der Gemeinde, die ihren Firmensitz nunmehr in eine andere Gemeinde verlagern werden. Obwohl zurzeit konkret keine Flächen im Ort Wiefelstede angeboten werden können, gibt es mehrere Interessenten. Konstatiert werden kann außerdem, dass es in den letzten Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gegeben hat. Die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße, Bebauungsplan Nr. 118 II, konnten innerhalb kürzester Zeit vermarktet werden. Nachgefragt werden unterschiedliche Grundstücksgrößen. Es besteht sowohl eine Nachfrage nach großen Grundstücke zwischen 10.000 und 15.000 qm als auch eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken von 1.500 qm bis 5.000 qm.
		Die Erforderlichkeit dieser Planung ist hinsichtlich des Flächenumfangs noch nicht ausreichend begründet, und insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist in die Abwägung bisher an Belangen nicht eingestellt worden, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss.	Die Gemeinde sieht sich zur Sicherung und Stärkung der heimischen Wirtschaft daher in der Pflicht, künftig ausreichend Gewerbeflächen für unterschiedliche Ansiedlungen bereitzustellen, um die Wirtschaftskraft in der Gemeinde zu halten. Dabei soll die Bedarfsdeckung vorrangig an bestehenden Standorten im Gemeindegebiet bzw. durch die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete entwickelt werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Eine Erweiterung der Gewerbegebiete Metjendorf und Leuchtenburg ist aufgrund der umliegenden schutzwürdigen Bebauung nicht in nennenswertem Umfang möglich. Das Gewerbegebiet in Dringenburg ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung der Molkerei Ammerland, mögliche Erweiterungsflächen an diesem Standort sollen daher für diesen Betrieb vorgehalten werden. Im Gewerbegebiet Westerholtsfelde / Neuenkruge sind nach dem Rahmenplan weitere Entwicklungsflächen in unterschiedlichen Realisierungsstufen vorgesehen. Dieser Standort, der im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsflächen“ festgelegt ist, soll bei entsprechender Verfügbarkeit weiterentwickelt werden und vorrangig Betrieben mit größeren Raumansprüchen und Betrieben, die auf einen Standort mit Autobahnanschluss angewiesen sind, zur Verfügung stehen, Für die derzeit anstehenden Nachfragen nach kleineren und mittleren Gewerbegrundstücken möchte die Gemeinde Wiefelstede Gewerbegrundstücke im Grundzentrum Wiefelstede schaffen. Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe hat die Gemeinde hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnstätten geschaffen, um dem anstehenden Bedarf nach Baugrundstücken gerecht (siehe auch Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung 2013) zu werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, im Hauptort neben den Wohnstätten auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern. Die Gemeinde hat in der Begründung bereits dargelegt, dass Grundlage für die Entwicklung dieses Standortes eine Konzeptstudie aus dem Jahre 2007 ist, die in den Jahren 2010 und 2014 fortgeschrieben wurde. Hier sind Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung mit unterschiedlichen Realisierungsstufen festgelegt. Eine ca. 7,3 ha große Erweiterungsfläche zwischen dem Gewerbegebiet Stahlstraße und der Hauptstraße L 824 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 138 als Gewerbegebiet planerisch gesichert und steht ausschließlich der Bestandssicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zur Verfügung. Eine ca. 1,5 ha große Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße wurde durch den Bebauungsplan Nr. 118 I als Gewerbegebiet planerisch gesichert und ist größtenteils bereits umgesetzt. Hier sind keine Gewerbegrundstücke mehr verfügbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche mit der Realisierungsstufe I in einer Größe von ca. 6,8 ha befindet sich im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße. Diese Fläche ist derzeit noch nicht verfügbar, soll aber zur Arrondierung des Gewerbegebietes und als Vorratsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Als zweite Erweiterungsstufe ist eine ca. 4 ha große Fläche im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße festgelegt. Hier ist der nördliche Abschnitt verfügbar und wird durch die verbindliche Bauleitplanung B-Plan Nr. 118 II als Gewerbegebiet entwickelt. Zur Arrondierung des Gewerbegebietes soll aber die gesamte Fläche der zweiten Erweiterungsstufe in der 106. FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die dritte Erweiterungsstufe mit einer Größe von ca. 5,2 ha erfasst Flächen im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße und an die Erweiterungsflächen I. Ein ca. 1,1 ha großen Abschnitt wurde zur Arrondierung des Gewerbegebietes Stahlstraße und zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes bereits als gewerbliche Baufläche umgesetzt. Eine weitere Umsetzung von gewerblichen Bauflächen der Stufe III ist derzeit – auch wegen der höheren Schutzwürdigkeit am Dingsfelder Weg- nicht beabsichtigt. Die Entwicklung der Erweiterungsflächen I und II ermöglicht - abzüglich des Kirchwegs mit Schutzflächen und Abstandsflächen zu einer Hofstelle mit Tierhaltung - die Sicherung von gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von rd. 10,5 ha. Davon wird ein Teilbereich in einer Größe von rd. 2,5 ha durch den Bebauungsplan Nr. 118 II kurzfristig umgesetzt. Für die mittel- bis langfristige Entwicklung verbleiben somit rd. 8 ha. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt bedarfsweise und bei Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 8.000 qm (Grundstücke zwischen 1.500 qm und 15.000 qm) können ca. 10 Grundstücke entstehen. Die Abwägung zum **Immissionsschutz** wird um die Ergebnisse einer geruchstechnischen Untersuchung (siehe unten) und einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Vor dem Hintergrund der o. g. BauGB- Änderung und angesichts der Tatsache, dass nicht nur landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang (ca. 14 ha) umgewandelt, sondern eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblichen Bauflächen überplant werden soll, vermisse ich eine Aussage darüber, dass die Hofstelle in absehbarer Zeit aufgegeben werden soll. Diese Planung lässt die mit dieser Hofstelle in Verbindung stehenden Nutzungskonflikte noch unbewältigt, deren Bewältigung auf die Ebene der parallelen verbindlichen Bauleitplanung delegiert werden soll (Kapitel 2 der Begründung, Kapitel 1.2 des Umweltberichts), aber nicht delegierbar ist. Ein Geruchsimmissionskonflikt z. B. ist zwingend bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu lösen. Mit dem angekündigten Immissionsschutzgutachten (Kapitel 2.3 des Umweltberichts) ist daher der Nachweis zu führen, dass Immissionswerte von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit (geltend für Gewerbe-/ Industriegebiete, somit alle gewerblichen Bauflächen) nicht nur im mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 118 II identischen Planbereich, sondern im gesamten Planbereich dieser 106. Flächennutzungsplanänderung eingehalten werden können, oder aber der Planbereich ist entsprechend zu reduzieren. Ebenso ist schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der schallgutachtliche Nachweis zu führen, dass die Darstellung von gewerblichen Bauflächen in unmittelbarer Nähe der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnnutzung keine Nutzungskonflikte erzeugt, dass also dort mit realistischen Emissionskontingenten die Einhaltung der Gewerbelärm- Schutzansprüche für den Außenbereich (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) gewährleistet werden kann.	Die Umwandlung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen hängt von der Verfügbarkeit ab. Die landwirtschaftliche Nutzung kann solange bestehen bleiben, bis ein freiwilliger Verkauf erfolgt. Zur Prüfung der Auswirkungen der Nutzungskonflikte wurde ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Dabei wurde eine Ausbreitungsberechnung für 2 Varianten durchgeführt. Variante 2 ist die weitergehende Variante mit Aufstockung des Tierbestandes. Der Änderungsbereich ist im Süden von Geruchsemissionen des Betriebes überlagert. Eine Aufgabe der Hofstelle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Daher wird die Hofstelle und der Bereich, der von Geruchsemissionen überlagert ist, aus dem Änderungsbereich herausgenommen (siehe unten). Das Gewerbeaufsichtsamt hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Gemeinde Wiefelstede wird aber aus Vorsorgegründen eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, um die zulässigen Emissionskontingente zur Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen zu ermittelt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP in Auftrag gegeben. Im Gutachten mit Stand vom Juni 2014 wurden die gewerblichen Emissionskontinente festgelegt, die zur Sicherung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Dabei wurden im Gutachten auch die Emissionskontingente ermittelt, die bei einer Umnutzung der südöstlichen Hofstelle in ein Gewerbegebiet möglich sind. Die Kontingente werden auf den Teilflächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 118 II festgesetzt. Dabei wird die Kontingentierung so erfolgen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes um die Hofstelle möglich ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Bei dem im Restriktionsplan eingezeichneten Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), der so auch in der Waldfunktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten nachrichtlich als Wald dargestellt ist. Die Planung ist insoweit inkonsequent, als dass diese Fläche einerseits als Wald erkannt wird (s. Gewerbeflächenkonzept, Kapitel 1.3.6), andererseits aber die waldrechtlichen Belange nicht in die Abwägung eingestellt werden. Zu dieser Waldfläche ist ein größtmöglicher Abstand von jeglicher Bebauung freizuhalten, mindestens jedoch eine Baumlänge (30 m), um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und um den Wald in seiner Funktion zu erhalten und ihn davor zu schützen, von angrenzenden intensiven Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen zurückgedrängt zu werden. Ich rege daher eine Darstellung dieser Fläche als Grünfläche oder aber eine entsprechende Reduzierung des Planbereiches an. Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 106. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen sind zu konkretisieren, d.h. es ist überschlägig darzulegen, im Rahmen welcher beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen und in welchem Umfang die Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Auch Wallheckenverluste durch Erschießungsstiche gemäß Erschließungskonzept und beeinträchtigte Wallheckenfunktionen sind in laufenden Metern zu quantifizieren und der Wallheckenkompensationsnachweis ist dem Grunde nach zu führen (z. B. im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland).	Der Anregung einer Rücknahme der gewerblichen Bauflächen zum **Wald** wird nicht entsprochen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der künftigen Bodennutzung durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen festgelegt. Die Darstellungen auf dieser Planungsebene erfordert keine parzellenscharfe Umsetzung der Bauflächen, die Konkretisierung (z.B. in überbaubare und nicht überbaubare Flächen) erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Abwägung zum Umgang mit den ggf. erforderlichen Waldabständen wird daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Hier können die Mindestabstände durch konkrete Festsetzungen gesichert werden. Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Abwägung der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den forstwirtschaftlichen Belangen einzuräumen und in Teilbereichen eine Waldumwandlung durchzuführen, da es sich bei dem Siedlungsgehölz um Hofgehölzbestände handelt, die aufgrund ihres räumlichen Umfangs als Waldfläche einzustufen sind und nicht Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche sind. Die Eingriffsbilanzierung und der **Kompensationsnachweis** wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Ammerland überarbeitet. Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen des Vorhabens wurde eine überschlägige Bilanzierung auf Grundlage der ausgeprägten Biotope und deren Wertigkeiten einerseits und der anzunehmenden Eingriffe durch Realisierung der Planung andererseits durchgeführt. Da aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeiten von einer Realisierung der gewerblichen Bauflächen in unterschiedlichen Zeitabschnitten auszugehen ist, wurde der Änderungsbereich in Orientierung an die Flurstücke bzw. an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II in Teilflächen unterteilt. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 128.400 Werteinheiten. Für den Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 118 II (Teilbereich 1) mit 17.700 WE erfolgt der Ausgleich im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“ umgesetzt. Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Bauabschnitten sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die sich bei der Umsetzung der Teilbereiche 2, 3 und 4 ergebenden Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland hat gegenüber der vorgelegten Eingriffsregelung und dem Kompensationsnachweis aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Mit den Nds. Landesforsten wurden bezüglich der Kompensationsansprüche im Plangebiet bereits Gespräche geführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Kompensationsflächenpool vorgesehen Maßnahmen grundsätzlich für die Kompensation des mit der Umsetzung der gewerblichen Bauflächen in der 106. FNP-Änderung einhergehenden Eingriffs geeignet sind. Die Nds. Landesforsten kann die Flächen für die Umsetzung der Kompensation durch den Eingriff im Plangebiet bereitstellen. Die Flächen sind somit geeignet und verfügbar. Damit ist der Nachweis der Kompensation dem Grunde nach erbracht. Eine dingliche Absicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Kompensation der Wallheckenverluste und –beeinträchtigungen erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Ammerland über das Wallheckensanierungsprogramm. Erforderlich ist eine Gesamt-Wallhecken- Kompensation in 1.070 m Länge.
		Die Grenze des Wasserschutzgebietes Nethen (Zone III B, s. Kapitel 3.2.5 der Begründung) ist nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB zu übernehmen (Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung).	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Meiner Unteren Wasserbehörde ist mit dem für den gesamten Planbereich der 106. Flächennutzungsplanänderung angekündigten Entwässerungskonzept noch nachzuweisen, dass das Regenrückhaltebecken Hörne unter Berücksichtigung der aktuellen Regeln noch ausreichend bemessen ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. Ein **Entwässerungskonzept** für den gesamten Planbereich wird derzeit erstellt. Ggf. werden erste Ergebnisse in der Sitzung vorgetragen.
		Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht (Az.: 470-29-1) vom 15.04.2014 ist mit dieser Planung zu beachten.	Die Stellungnahme wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Aus touristischer Sicht ist in die Abwägung einzustellen, dass die Attraktivität des regional bedeutsamen Wanderweges in diesem Bereich trotz der Darstellung als schmaler Grünfläche zukünftig deutlich eingeschränkt wird.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Der Änderungsbereich wird durch einen Fuß- und Radweg (**Kirchweg**) durchquert, der im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland als regional bedeutsamen Fernwanderweg eingestuft ist. Durch die mit dieser Planung vorbereitete Umsetzung von Gewerbegrundstücken mit gewerblichen Baukörpern und versiegelten Flächen sowie einer Querung durch eine Gewerbestraße wird das Ortsbild in dem betreffenden Teilbereich überformt und die Erholungsfunktion in dem betreffenden Abschnitt des Wanderweges eingeschränkt. Diese Einschränkungen nimmt die Gemeinde zugunsten der Stärkung der gewerblichen Entwicklung, der sie ein hohes Gewicht einräumt, in Kauf. Den Belangen der Wirtschaft wird somit der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft und den touristischen Belangen eingeräumt. In diesem Zusammenhang stellt die Gemeinde auch in die Abwägung ein, dass der Kirchweg im Norden durch die vorhandene Querung der Eisenstraße bereits vorbelastet ist und der Kirchweg als Rundwanderweg grundsätzlich erhalten bleibt. Durch die zur Umsetzung der Gewerbestraße erforderliche Querung wird die Funktion des Weges nicht unterbunden. Zudem werden randlich des Kirchweges Abstandsflächen berücksichtigt, die in der 106. Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen dargestellt werden und nicht gewerblich genutzt werden dürfen.
		Ich schließe mich der Stellungnahme des VBN vom 10.04.2014 an und bitte ebenfalls, die Begründung (Kapitel 3.2.2) entsprechend zu modifizieren.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Das Verkehrsgutachten (Begründung, Kapitel 3.2.2) liegt den Planunterlagen nicht bei. Ich bitte es mir im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorzulegen und es im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch auszulegen.	Das **Verkehrsgutachten** wird derzeit überarbeitet und dem Landkreis vorgelegt sowie öffentlich mit ausgelegt.
		Die Bezeichnung der Anlagen im Inhaltsverzeichnis der Begründung sollte noch mit ihrer tatsächlichen Bezeichnung auf den Planunterlagen harmonisiert werden. Ich empfehle, auf der Abbildung im Kapitel 1.3.5 der Begründung die Flächenangaben zu korrigieren (B-Plan Nr. 118 II: 25.271 m² anstatt 25.221 m²; 106. FNP-Änderung: 140.396 m² anstatt 140.254 m²).	Die Hinweise zur den Planunterlagen werden beachtet.
		Die Abkürzungen der Biotoptypen im Kapitel 2.1.1 des Umweltberichts weichen teilweise von denen auf dem Restriktionsplan ab (z. B. HWB anstatt HWM, ODL anstatt LW). Zur besseren Transparenz rege ich eine Harmonisierung an.	Dem Hinweis wird gefolgt und der Restriktionsplan wird entsprechend dem Biotopschlüssel angepasst bzw. harmonisiert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Im Kapitel 2.4 des Umweltberichts ist noch die Rechtsgrundlage zu korrigieren (§ 1 a (3) BauGB anstatt § 1 a (2) Nr. 3 BauGB). Ich rege an, die nachrichtlich übernommenen unterirdischen Leitungen im Planbereich als unterirdische Hauptversorgungsleitungen zu bezeichnen. Anliegenden Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4, s. a. mein Rundschreiben an alle Ammerländer Gemeinden/ Stadt vom 15.08.2011) zur Planunterlage übermittle ich mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung. Die Verfahrensvermerke zum Aufstellungsbeschluss und zur öffentlichen Auslegung bitte ich hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener Verantwortung zu konkretisieren. Auch der Verfahrensvermerk zur Genehmigung ist hinsichtlich der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landkreis Ammerland) schon konkretisierbar. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Die Anregung wird berücksichtigt Der Hinweis wird beachtet, die Plangrundlage wird ausgetauscht. Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensvermerke werden angepasst.
2	NABU Oldenburger Land e. V. Schlosswall 15 26122 Oldenburg 04.05.2014	Zu den o. a. Bauleitplänen der Gemeinde Wiefelstede nehmen wir wie folgt Stellung: **Allgemeines**: Die Erschließung immer neuer Gewerbe- (und Siedlung-) 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht sich zur Sicherung und Stärkung der heimischen Wirtschaft in der Pflicht, ausreichend Gewerbeflächen für unterschiedliche Ansiedlungen bereitzustellen, um die Wirtschaftskraft in der Gemeinde zu halten. Dabei soll die Bedarfsdeckung vorrangig an bestehenden Standorten im Gemeindegebiet bzw. durch die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete entwickelt werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, im Hauptort Wiefelstede neben den Wohnstätten auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern. Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Wiefelstede erfolgt auf der Grundlage eines gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandener Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen – auch im Hinblick auf die Maßgaben der Innenentwicklung - für ausreichend begründet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	**Im Einzelnen:**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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...u. Mit dieser unbelegten Pauschalaussage macht es sich das Planungsbüro leicht und argumentiert höchstwahrscheinlich im Sinne des Auftraggebers.	Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und so auch mit der 106. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, langfristige Entwicklungen vorzubereiten. Gerade an diesem Standort in Wiefelstede, der im Osten und Norden bereits von Siedlungs- und Gewerbeansiedlungen vorbelastet ist und im Rahmen einer Gewerbeanalyse untersucht wurde, ist eine zukunftsorientierte, gewerbliche Entwicklung von Seiten der Gemeinde vorgesehen.
		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.	Diese arrondierte und auf zukünftige Entwicklungen abzielende Planung steht aber dennoch einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung mit Grünland- und Ackerflächen – einschließlich der ausgeprägten Lebensräume mit Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion - artenschutzrechtlich relevanter Arten gegenüber. Mit der langfristigen Festlegung von gewerblichen Entwicklungen an diesem Standort werden andere Bereiche freigehalten. Dieses gilt auch in besonderem Maße für den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, der gleichartige Naturraumstrukturen aufweist (von Wallhecken gekammerte Acker- und Grünlandflächen, im Nordwesten naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens mit umgebenden Gehölzbeständen), so dass auf Ebene der langfristigen Flächennutzungsplanung davon ausgegangen wird, dass „die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“. (§44 (5) BNatSchG). Zudem ist mit der zukunftsorientierten Flächennutzungsplanung kein unmittelbares Baurecht verbunden.
		Gefordert wird daher von uns die Vorlage einer qualifizierten UVP, die auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten eingeht.	Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung /SAP). Der Umweltbericht stellt nach § 2 a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.
		Zu b) Gegen den Bebauungsplan 73/1A bestehen keine gravierenden Bedenken, sodass auf eine Qualifizierte Stellungnahme verzichtet wird.	Der Bebauungsplan Nr. 73 I/A ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
		Abschließend bitten wir um die Abänderung der Beteiligungsmöglichkeit in eine rein digitale, sodass der erhebliche Papieraufwand vermieden wird.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 06.05.2014	Im Süden grenzt Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) direkt an das Gebiet der 106. Flächennutzungsplanänderung. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland besagt, dass Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dieser Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Wald ist ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 35 m) erforderlich. Gegen die Planungen des Bebauungsplans Nr. 118 II bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.	Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der künftigen Bodennutzung durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen festgelegt. Die Darstellungen auf dieser Planungsebene erfordert keine parzellenscharfe Umsetzung der Bauflächen, die Konkretisierung (z.B. in überbaubare und nicht überbaubare Flächen) erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Abwägung zum Umgang mit den ggf. erforderlichen Waldabständen wird daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Hier können die Mindestabstände durch konkrete Festsetzungen gesichert werden. Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Abwägung der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den forstwirtschaftlichen Belangen einzuräumen und in Teilbereichen eine Waldumwandlung durchzuführen, da es sich bei dem Siedlungsgehölz um Hofgehölzbestände handelt, die aufgrund ihres räumlichen Umfangs als Waldfläche einzustufen sind und nicht Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.04.2014	Im südöstlichen Bereich des Plangebietes der 106. Flächennutzungsplanänderung liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Rolf Wilken-Johannes, Stahlstraße 30, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden der Hofstelle Wilken-Johannes wird Rindviehhaltung betrieben. Bis auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II, der parallel zur 106. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden soll, befinden sich die Flächen im Plangebiet (ca. 14 ha) im Eigentum der Familie Wilken-Johannes. Zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionssituation wurde von der Gemeinde Wiefelstede bereits im Vorfeld des Bauleitungsverfahrens ein Immissionsschutzgutachten bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben. Bei der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens ist gegebenenfalls eine Betriebsentwicklung in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung des Betriebes zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen liegt vor. Dabei wurde eine Ausbreitungsberechnung für 2 Varianten durchgeführt. Variante 2 ist die weitergehende Variante mit Aufstockung des Tierbestandes. Der Änderungsbereich ist im Süden von Geruchsemissionen des Betriebes überlagert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer	Aus allgemeiner und agrarstruktureller Sicht bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die 106. Flächennutzungsplanänderung. Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn mit der Familie Wilken-Johannes hinsichtlich derer betroffenen landwirtschaftlicher Belange wie der zu erwartende Flächenverlust sowie mögliche planungs- und immissionsschutzrechtliche Beschränkungen eine einvernehmliche Lösung erzielt wird.	Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen wird soweit zurückgenommen, dass keine Überlagerung von gewerblichen Bauflächen mit Geruchsemissionen entsprechend der Variante 2 vorliegt. Die Hofstelle liegt dann außerhalb des Änderungsbereichs. Damit dürften die Bedenken der Landwirtschaftskammer ausgeräumt sein.
5	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 15.04.2014	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08) und des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze der 106. Flächennutzungsplanänderung verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Entlang des linksseitigen Ufers (Südseite) des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 ist ein mind. 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, der gleichzeitig als Gewässerräumstreifen dient. Ein linksseitiger, durchgehender Gewässerräumstreifen ist zwingend erforderlich, da am rechtsseitigen Ufer vorn. Gehölze eine durchgehende maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen. Der v.g. Gewässerrandstreifen ist in öffentliches Eigentum zu übernehmen und von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.	Die Hinweise werden beachtet. Der Unterhaltungsstreifen wird in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 118 II) gesichert.
		Die Grundstücksgrenzen von Gewerbegrundstücken sind ebenfalls in einem Abstand von mind. 5,0 m von der oberen Böschungskante auszuweisen. Einer Veräußerung der von dem Gewässerräum- und -pflegestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Gewerbeflächen und somit Übergang in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Ammerländer Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und -pflegestreifens durch die Ammerländer Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden, s.a. entspr. Vorgang im B-Planverfahren Nr. 118 I. Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und -pflegesteifen ist grundsätzlich auszuschließen.	Siehe oben
		Laut Satzung der Ammerländer Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 6,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. V. g. Abstandsregelung ist im weiteren F-Planverfahren und folgenden B-Planverfahren zu berücksichtigen.	Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen führt i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer führen. Es wird daher bereits darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planungen zur 106. Flächennutzungsplanänderung und B-Plan 118 II (s.a. Erschließungskonzept) eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung für das gesamte Plangebiet erforderlich wird. Die v.g. Erschließungsgebiete sind bei der Bemessung des zentralen Regenrückhaltebeckens Hörne nicht als versiegelte Flächen berücksichtigt worden, so dass Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung notwendig werden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Die Ammerländer Wasseracht empfiehlt, für das Plangebiet der 106. F-Planänderung rechtzeitig ein Gesamtentwässerungskonzept aufzustellen, um damit auch die Regelung der Oberflächenentwässerung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange für das B-Plangebiet Nr. 118 II rechtzeitig sicherstellen zu können, s.a. Stellungnahme zum B-Plan Nr. 118 II.	Der Nachweis der schadlosen Oberflächenflächenentwässerung erfolgt für den gesamten Bereich durch ein Entwässerungskonzept. Erste Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.
		Die i.R. der Erschließung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse etc. gem. Wasserhaushaltsgesetz, i.V. mit Nds. Wassergesetz sind mit den entspr. Stellen rechtzeitig abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung einzureichen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Gegen die 106. Flächennutzungsplanänderung bestehen für den Planbereich des B-Planverfahrens Nr. 118 II bei Beachtung der Auflagen und Hinweise zum B-Plan Nr. 118 II (s. parallele Stellungnahme vom 15.04.2014) seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken. Der 106. Flächennutzungsplanänderung östlich des .Kirchweges' stimmt die Ammerländer Wasseracht nur bei Beachtung o.g. Auflagen und Hinweise zu.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 05.05.2014	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeben. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE (siehe auch Anlage). Dies ist die südliche Zuleitung zur ARA Wiefelstede. Die Leitung wurde bereits im Bauleitverfahren der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 I) dinglich gesichert. Im Fall der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Sicherung ebenfalls vorzunehmen. Die Leitung darf 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 nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt. Für die Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH einzutragen! Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Leitung ist in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Eine weitergehende Regelung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung wird im Entwässerungskonzept dargelegt.
7	GTG NORD Gastransport Nord GmbH An der Großen Wisch 9 26133 Oldenburg 14.04.2014	Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Nach unserer Prüfung befindet sich innerhalb des Plangebietes keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Bitte beachten sie aber bei weiteren Planungen unsere am Rande des dargestellten Erschließungskonzepts zum Bebauungsplan Nr. 118 II und zur 106. Flächennutzung-planänderung liegende Erdgas-Hochdruckleitung „Mooräcker - Huntorf". Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.	Die Hinweise werden beachtet, die Darstellung der Leitung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30665 Hannover 07.05.2014	aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht** Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen folgender Unternehmen: Gastransport Nord GmbH, An der Großen Wisch 9, 26133 Oldenburg und Netra GmbH, Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise werden beachtet. Die Gastransport Nord GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes. Mit der für die Netra zuständigen Institution wurde Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 27.05.2014 hat die aedes infrastructure services GmbH aus Esens im Auftrag der Statoil Deutschland GmbH mitgeteilt, dass die Erdgasleitung-Nr. 59 (NETRA I) von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht betroffen ist. Die Leitung liegt deutlich außerhalb des Planbereichs.
9	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 08.04.2014	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Töchtergesellschaften wahr. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax. Anlagen: Erläuterung Bergwerkseigentum ,Übersichtskarte	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bestehendes Recht aus dem Jahre 1929 zum Rohstoffabbau. Im Bereich von Siedlungsgebieten sind bei Abbaumaßnahmen Abstände einzuhalten. Bei Einzellagen ist ein Abstand von ca. 200 m und bei zusammenhängenden Baugebieten ein Abstand von ca. 1000 m einzuhalten. Das Abbaurecht kann im Plangebiet somit wegen entgegenstehender Kriterien nicht ausgelöst werden. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, erfolgt durch die Planung keine Einschränkung. Der Hinweis wird beachtet. Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 07.05.2014	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir bezüglich des Leitungsnetzes keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Grundwasserschutz: Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIb des Wasserwerkes Nethen (14.11.2003). Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Der OOWV geht davon aus, dass die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003 Anwendung finden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Punkte "wassergefährdende Stoffe" und "Abwasser". Des Weiteren bitten wir um die Beachtung der Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Baugebieten in WSG folgende Anforderungen zu stellen: – Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, – Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 .Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", – Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS), – Analoge Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf die Bewertung durch den DVGW verwiesen. Mittelfristig sollte sich die Bauentwicklung außerhalb des Schutzgebietes entwickeln.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 05.05.2014	Die Plangebiete o.g. Bauleitpläne liegen mit deutlichem Abstand zu den von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) betreuten Straßen und sollen gem. Ziff. 3.2.2 der Begründungen wie bereits die Bebauungsplangebiete Nr. 37, 81, 118 I ausschließlich über die Gemeindestraße „Stahlstraße" an die L 824 angebunden werden (vergl. Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße, Stand März 2014). Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das in Ziff. 3.2.2 der Begründungen angeführte Verkehrsgutachten des Büros IST, Schortens vom Februar 2014 wurde der NLStBV-OL im Beteiligungsverfahren auf Anforderung zugesandt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass das rd. 40 ha große Gewerbeflächenareal bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verkehrsgerecht an die L 824 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Im Gutachten werden verschiedene Ausbaualternativen des Knotenpunktes L 824 /Stahlstraße/ Parkstraße untersucht, alternative Erschließungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen, wie z.B. eine zusätzliche Erschließung über die südlich gelegene Gemeindestraße hingegen nicht.	
		Zur verkehrstechnischen Untersuchung weise ich auf folgendes hin: Meines Erachtens wird von einer zu geringen Verkehrsmenge auf der L 824 ausgegangen. Ich verweise hierzu u.a. auf die Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Nr. 138 aus dem Jahr 2012, in dem auf der L 824 eine deutlich höhere Verkehrsbelastung als 10.000 Kfz/Tag ermittelt wurden.	Bei den im Gutachten genannten 10.000 Kfz handelt es sich um einen Schreibfehler, der in der überarbeiteten Fassung des Verkehrsgutachtens korrigiert wird. In die Berechnung wurde jedoch bereits die höhere Belastung mit rd. 12.000 Kfz/Tag eingestellt, so dass sich am Ergebnis der vorliegenden Untersuchung keine Änderung ergibt.
		Aus dem Plangebiet wird als Prognosenullfall eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 % angenommen. Es fehlt eine nachvollziehbare Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem gesamten Plangebiet mit den Erweiterungsflächen (einschließlich der planungsrechtlich bereits abgesicherten, aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen).	Das Verkehrsgutachten wird im Hinblick auf die geplante Erweiterung (106. Änderung des Flächennutzungsplanes) konkretisiert und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.
		Die Verkehrszahlen und Prognosewerte sind zu überprüfen, ggf. neu zu ermitteln und nachvollziehbar darzustellen. Auf Grundlage der neuen Daten ist eine erneute Leistungsfähigkeitsberechnung für die verschiedenen Knotenpunktsformen durchzuführen.	Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde	Bei den sogenannten „Prognosefällen" 1 bis 3 handelt es sich nicht um Prognosen, sondern um die verschiedene Ausbaualternativen. Ich bitte, diese auch so zu benennen, um so auch die Unterlage nachvollziehbarer zu machen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Aussagen in der „Empfehlung" der Verkehrsuntersuchung (Ziff. 6) werden insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit eines Kreisverkehrs von der NLStBV-OL nicht geteilt. Da auch ein lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt viele Nachteile hat, besteht noch erheblicher Abstimmungsbedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Abstimmung erfolgt nach Überarbeitung des Verkehrsgutachtens. Der Ausbau eines Kreisverkehrs ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht möglich.
		Nach möglichst kurzfristiger Vorlage der überarbeiteten Unterlagen ist eine Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland und der NLStBV-OL über die notwendigen Maßnahmen und die planungsrechtliche Absicherung für eine verkehrsgerechte Erschließung der Plangebiete erforderlich und ich bitte, diese zu veranlassen.	Der Hinweis wird beachtet, ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland, der NLStBV-OL, den Ingenieurbüros IST und NWP hat bereits stattgefunden. Hierbei wurde festgestellt, dass aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit derzeit weder eine bauliche Optimierung des Knotenpunktes durch Verlegung der Einmündungen noch der Bau eines Kreisverkehrs realisiert werden können. Als mögliche Variante verbleibt ggf. der Einbau einer LSA ohne bauliche Änderung des Knotenpunktes. Weitere Abstimmungen erfolgen nach Vorlage der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung mit Berechnungen für den Verkehr aus den anstehenden Bauleitplanungen.
		Sämtliche Kosten für eine verkehrsgerechten Anbindung der Gewerbeflächen an der Stahlstraße an die L 824, bzw. das übergeordnete Straßennetz sind von der Gemeinde zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der Bauleitpläne.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 14.04.2014	Von unserer Seite bestehen keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Allerdings sprechen wir von einer guten Erreichbarkeit, wenn das Planungsgebiet innerhalb eines Einzugsradius von 600 m liegt, da dies einer Fußwegzeit von ca. 10 Minuten entspricht. Die Linie 330 endet in Conneforde und nicht in Varel. Die Fahrten der Linie 370 sind nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Wir möchten Sie bitten die Aussagen entsprechend zu modifizieren. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.
13	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 08.04.2014	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder 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 Stellungsnahme ergeht kostenfrei. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, wird eine Untersuchung nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 10.04.2014 und 23.04.2014
2. Oldenburgische IHK, Email vom 29.04.2014
3. EWE NETZ GmbH, Email vom 29.04.2014 und 22.04.2014
4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.04.2014
5. Gasunie Deutschland Services GmbH, Email vom 04.04.2014
6. LWLcom GmbH, Email vom 08.04.2014
7. PLEdoc GmbH, Email vom 09.04.2014
8. EON Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014