



## Gemeinde Wiefelstede

### Bebauungsplan Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße“

Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.08.2014	<p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße" (teilweise parallel zur 106. Flächennutzungsplanänderung); öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 a BauGB</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 07.05.2014 zum vorbereitenden Bauleitplanverfahren, wonach es zwei Gashochdruckleitungen gibt und eine der beiden durch das Plangebiet verläuft, entspricht sowohl dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 als auch dem (Ursprungs-) Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (vom Verlauf her so wie im Planvorentwurf, Stand April 2014). Die im Planentwurf vorgenommene "Anpassung" der Leitung (danach gäbe es lediglich noch eine Gashochdruckleitung knapp außerhalb des Plangebietes, was ich nicht für plausibel halte) ist daher in enger Abstimmung mit dem LBEG noch einmal einer gründlichen Überprüfung zu unterziehen. Die exakte Lage der beiden Leitungen bitte ich mir in farblicher Darstellung spätestens im Genehmigungsverfahren zur 106. Flächennutzungsplanänderung vorzulegen.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft.</p> <p>In der Stellungnahme des LBEG vom 07.05.2014 wurde auf die Leitungen folgender Versorgungsträger hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gastransport Nord GmbH</li><li>• Netra GmbH, Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug.</li></ul> <p>Die GTG NORD wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Erdgas-Hochdruckleitung befindet. Die Erdgas-Hochdruckleitung „Mooräcker - Huntorf“ liegt nach den Plänen der GTG NORD außerhalb des Plangebietes im Westen.</p> <p>Die Lage der Leitung wurde am 04.09.2014 örtlich überprüft: Dabei wurde bestätigt, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes liegt (siehe auch Email der Gastransport Nord GmbH vom 08.09.2014).</p> <p>Mit der für die Netra zuständigen Institution wurde Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 27.05.2014 hat die aedes infrastructure services GmbH aus E-sens 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 nach dem Lageplan deutlich außerhalb des Planbereichs.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde erachtet die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung als nicht deutlich genug abgegrenzt und empfiehlt eine besser sichtbare zeichnerische Festsetzung. Ich rege an, das Wort "Anpflanzen" in der Planzeichenerklärung zur zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu streichen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 (1) und (2) sind um eine Pflanzliste zu ergänzen.</p> <p>Die Angabe der Versiegelungsfläche von 12.200 m<sup>2</sup> im Kapitel 2.3 des Umweltberichts ist angesichts der deutlich höheren versiegelten Fläche laut Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts nicht nachvollziehbar. Ich bitte um Harmonisierung dieser Daten. Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts sollte auf einen möglichen Zahlendreher überprüft werden (Acker im Bestand: 24.358 m<sup>2</sup> anstatt 24.538 m<sup>2</sup>; dann ergäbe die Flächensumme im Bestand 24.998 m<sup>2</sup> und stände im Einklang mit der Flächensumme in der Planung). Sollte sich mein Verdacht eines Zahlendrehers bestätigen, wäre das Kompensationsdefizit neu zu berechnen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist meiner Unteren Naturschutzbehörde eine Übersicht über das Ökokonto "Renaturierung der Ofener Bäke" mit Nachweis der für diese Planung benötigten Werteinheiten zu übersenden.</p> <p>Ich bitte zu überprüfen, ob das Plangebiet bzw. welcher Teil des Plangebietes (s. Kapitel 3.2.7 der Begründung) sich im Wasserschutzgebiet Nethen befindet, und den exakten Grenzverlauf in die Planzeichnung zu übernehmen.</p> <p>Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht (Az.: 470-29-1) vom 04.08.2014 ist mit dieser Planung zu beachten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung werden redaktionell angepasst.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die textlichen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Umweltbericht werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem OOWV wird das Wasserschutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Ich bitte aufzuklären, weshalb der Empfehlung im Konzept zur Oberflächenentwässerung (Ing.-Büro Heinzlmann, Juli 2014, Kapitel 4.1), den Wallheckenschutzstreifen/ Räumstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, nicht gefolgt werden soll, obwohl Kapitel 3.2.7 der Begründung (Unterkapitel "Gewässerunterhaltung": Ausweisung als "öffentliche Fläche") darauf hindeutet.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung (Ing.-Büro Heinzlmann, Juli 2014, Kapitel 6) ist in Abstimmung mit der EWE Wasser GmbH zu sichern.</p> <p>Das Verkehrsgutachten ist meines Erachtens nicht ganz transparent nachvollziehbar. Laut Kapitel 2.3.2 ergab die Berechnung im Prognosefall 2 - Variante 1 mit GE die Gesamtqualitätsstufe "D"; Aus Anlage 2.7.3 ergibt sich für das Signal "K20" jedoch die Qualitätsstufe "F". Laut Kapitel 2.3.2 kommt der Kreisverkehrsplatz auf eine Gesamtqualitätsstufe "C"; Aus Anlage 2.8 ergibt sich für die Zufahrt jedoch die Qualitätsstufe "E". Insofern ist auch die Schlussfolgerung (Kapitel 5) meines Erachtens nicht transparent nachvollziehbar. Die dort genannte "Variante 4" ist ebenfalls nicht auffindbar. Die Schlussfolgerung (Kapitel 5) und die Empfehlung (Kapitel 6) sollten auf Basis eines zusammenfassenden transparenten Vergleichs der Prognosefälle mit GE (unter Angabe der Qualitätsstufen) erfolgen. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens sind mit meiner Verkehrsbehörde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss/ Satzungsbeschluss abzustimmen.</p>	<p>Im Entwässerungskonzept wurde empfohlen, den Wallheckenschutzstreifen (gleichzeitig Bereich mit Abwasserdruckrohrleitung) als Räumstreifen zu nutzen und als öffentliche Fläche auszuweisen. Der Empfehlung der Nutzung als Räumstreifen wurde gefolgt, entsprechend besteht hier kein Anpflanzungsgebot. Die Ausweisung als öffentliche Fläche wird nicht für erforderlich gehalten. Zur Klarstellung erhält die private Grünfläche die Zweckbestimmung „Räumstreifen“.</p> <p>Die Aussagen im Kapitel 3.28 „Gewässerunterhaltung“, der Begründung betreffen den vorhandenen Graben im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 118 I. Ein Räumstreifen ist hier an Nordseite durch den B-Plan 118 I festgesetzt. Die Gewässerunterhaltung ist damit gesichert. Auf der Südseite – im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 II - ist eine Wallhecke vorhanden, so dass hier keine Räumung möglich ist. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Für die Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.</p> <p>Die Aussagen im Verkehrsgutachten wurden durch das Büro IST geprüft und angepasst. Für den Prognosefall 2- Variante 1 mit GE ergibt sich in der Leistungsfähigkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Erweiterung des Gewerbegebietes an der Stahlstraße die Gesamtqualitätsstufe „F“. Die Aussage zum Kreisverkehrsplatz mit der Gesamtqualitätsstufe „E“ ist korrekt und bleibt bestehen. Eine Variante 4 gibt es nicht. Somit ergibt sich folgendes Ergebnis:</p> <p><u>Schlussfolgerung</u></p> <p>Aus den untersuchten <u>Varianten ohne das Gewerbegebiet</u> stellt sich der Kreisverkehrsplatz in seiner Leistungsfähigkeit mit einer Qualitätsstufe „B“ am besten dar, zieht finanziell aber sehr hohe Kosten mit sich. Die Variante einer Lichtsignalanlage mit geometrischen Änderungen der Nebenarme des Knotenpunkts, stellt sich als baulich wirtschaftlichste Variante dar. Die Gesamtqualitätsstufe liegt für die Verkehrsdaten 2029 bei einem „C“.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Die Bezeichnung der Anlagen im Inhaltsverzeichnis der Begründung ("Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen") sollte noch mit ihrer tatsächlichen Bezeichnung auf den Planunterlagen ("Biotoptypen und Nutzung") harmonisiert werden.</p> <p>Die Abwägung zum Wegfall der im Planvorentwurf enthaltenen textlichen Festsetzung Nr. 1 (1) ist nicht nachvollziehbar. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, sondern Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Ich bitte daher, diese Abwägung erneut vorzunehmen und das Ergebnis in die weitere Planung einfließen zu lassen.</p>	<p>Im Hinblick auf eine <u>Erweiterung des Gewerbegebietes</u> an der Stahlstraße würde sich für einen Kreisverkehrsplatz die Gesamtqualitätsstufe „E“ einstellen. Der Bau einer Lichtsignalanlage würde mit dem Gewerbegebiet ein „F“ erreichen. Berechnet sind die Leistungsfähigkeiten in Bezug auf eine Festzeitsteuerung. Mit dem Bau einer verkehrsabhängigen Lichtsignalanlagensteuerung würde sich der Verkehrsfluss allerdings etwas verbessern, jedoch nicht so stark das sich eine akzeptable Qualitätsstufe einstellen würde. Mit dem Bau einer teilsignalisierten Lichtsignalanlage ergibt sich mit Berücksichtigung des Gewerbegebiets eine Gesamtqualitätsstufe „D“. Ebenso fallen bei dieser Variante die niedrigsten Kosten an.</p> <p><u>Empfehlung</u></p> <p>Zu empfehlen ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage mit einem Ausbau des Knotenpunktes und einer verkehrsabhängigen Programmsteuerung. Eine Lichtsignalanlage ist für den Verkehrsablauf und der finanziellen Sicht die wirtschaftlichste Lösung des Knotenpunktbereichs Wiefelsteder Hauptstraße (L 824) / Stahlstraße / Parkstraße.</p> <p>Die Errichtung einer teilsignalisierten Lichtsignalanlage wäre eine Notlösung für den Fall, dass kein Grunderwerb betrieben werden kann, da es sich bei dieser Variante lediglich um die Errichtung einer Lichtsignalanlage handelt und keine geometrischen Änderungen vorgesehen sind. Die Berechnungen haben allerdings bereits jetzt schon einen sehr schmalen Programmierungsspielraum gelassen, um höhere Belastungen aufnehmen zu können. Eine Lichtsignalanlage ist empfehlenswert wenn die entsprechenden geometrischen Änderungen vorgenommen werden. Die Errichtung einer teilsignalisierten Lichtsignalanlage sollte nur als Übergangslösung angesehen werden.</p> <p>Die Bezeichnung der Biotoptypen wird angepasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Die Planzeichen zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (ohne Differenzierung nach Nummern) sollte mit der Planzeichenerklärung (mit Differenzierung nach Nummern) harmonisiert werden. Das ist bisher trotz Zusage (siehe Abwägung/ Beschlussempfehlung) nicht geschehen. Lärmemissionskontingente werden in "dB(A)" festgesetzt ("dB" bedeutet Schalldämmmaß). Ich bitte darum, die zeichnerischen Festsetzungen entsprechend zu berichtigen.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten sind die Abbildungen 4 und 5 in 5 und 6 redaktionell zu ändern (Abbildung 4 ist doppelt).</p> <p>Ich vermisse einen von der Rechtsprechung (BVerwG, Beschl. v. 29.07.2010 - 4 BN 21.10) geforderten Hinweis in der Planzeichnung darauf, wo die DIN 45691 (s. textliche Festsetzung Nr. 4) zur Einsichtnahme bereit liegt.</p> <p>Die Präambel ist noch zu überarbeiten (diese Planung beinhaltet keine örtlichen Bauvorschriften) ebenso der Verfahrensvermerk zur Planunterlage (die Bezeichnung der Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen lautet Oldenburg-Cloppenburg).</p> <p>Ich rege an, den Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.</p> <p>Die Begründung zu diesem Planentwurf sollte auf dem Deckblatt als solche gekennzeichnet sein (Überschrift: "Begründung").</p> <p>Zur besseren Lesbarkeit der Begründung empfehle ich, sie insgesamt sprachlich-redaktionell zu überarbeiten.</p>	Die nachfolgenden Hinweise werden beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 1 26122 Oldenburg 27.08.2014	<p>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 auch die Bebauungsplangebiete Nr. 37, 81, 118 I, ausschließlich über die Gemeindestraße „Stahlstraße“ an die L 824 angebunden werden (vergl. Erschließungskonzept, Stand Juni 2014). Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.</p> <p>In der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros IST, Schortens vom Juni 2014 wird dargestellt, dass das z. T. schon bebaute Gewerbeflächenareal mit einer Bruttobaulandfläche von 18,8 ha bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verkehrsgerecht an die L 824 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.</p> <p>In der Untersuchung werden verschiedene „Prognosefälle“ und Varianten für den Umbau des Knotenpunktes L 824 /Stahlstraße/ Parkstraße untersucht, u.a. mit folgenden Empfehlungen:</p> <p><u>Prognosefall 1 (PF T) mit GE</u> Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ohne bauliche Änderung des Knotens, stellt gemäß der Untersuchung bei allen untersuchten Varianten allenfalls eine Übergangslösung dar.</p> <p><u>Prognosefall 2 (PF 2) mit GE</u> In der Untersuchung wird eine Lichtsignalanlage mit geometrischer Änderung einer der in die L 824 einmündenden Gemeindestraßen empfohlen (Varianten 1 und 2).</p> <p><u>Prognosefall 3 (PF 3) mit GE</u> Aus Kosten- und Verkehrssicherheitsgründen wird die Errichtung eines Kreisverkehrs in der Untersuchung nicht empfohlen.</p> <p>Der PF 1 sollte als unzureichende „Notlösung“ nicht weiter verfolgt werden und würde von der NLStBV-OL insbesondere dann keine Unterstützung erfahren, wenn sich der Verkehrsfluss auf der L 824 dadurch verschlechtern würde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen im Verkehrsgutachten wurde durch das Büro IST geprüft und angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Gutachten wurde deutlich gemacht, dass es sich bei dieser „Notlösung“ nur um eine Übergangslösung handelt und langfristig die geometrischen Änderungen zur Umsetzung der favorisierten Lösung PF 2 vorgezogen werden sollten.</p> <p>(siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Ammerland)</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbehörde	<p>Der Argumentation zum PF 3, dem Bau eines Kreisverkehrs, in Kap. 6 - Empfehlung - kann nur bedingt gefolgt werden. Aufgrund der ungünstigen Lage der untergeordneten Gemeindestraßen und mehrerer knotenpunktsnaher Zufahrten zu den angrenzenden Gewerbeflächen stellt ein Kreisverkehr aber auch aus meiner Sicht keine ideale Lösung für die erwarteten Verkehrsprobleme dar.</p> <p>In der verkehrstechnischen Untersuchung wird der PF 2, Lichtsignalanlage mit Änderung der Knotenpunktgeometrie, favorisiert. Diese Lösung wird auch den der NLStBV-OL befürwortet und ist von der Gemeinde weiter zu verfolgen. Hierzu bitte ich folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Da die bisherigen Grunderwerbgespräche nach Aussage der Gemeinde jedoch erfolglos verlaufen sind, sollten diese noch einmal fossiert werden.</li><li>- Eine Unterscheidung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Varianten 1 und 2 des PF 2 wird nicht getroffen. Für beide Varianten sind noch detailliertere Untersuchungen durchzuführen.</li><li>- Die notwendige planungsrechtliche Absicherung für den Knotenpunktsumbau obliegt der Gemeinde.</li><li>- Über die baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen im Zuge der L 824 ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen erforderlich.</li><li>- Sämtliche Kosten für die verkehrsgerechte Anbindung der Gewerbeflächen über die Stahlstraße an die L 824, bzw. das übergeordnete Straßennetz sind von der Gemeinde zu tragen.</li></ul> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der Bauleitpläne.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Prognosefall 2 unterscheidet sich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht, lediglich in der geometrischen Ausführung. In Variante 1 wird die Stahlstraße geometrisch an den Knotenpunkt angepasst und in Variante 2 die Parkstraße. Dementsprechend gibt es auch nur eine Leistungsfähigkeitsberechnung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abstimmung IST</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>
3	LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg  26.08.2014	<p>Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 II befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Rolf Wilken-Johannes, Stahlstr. 30, 26215 Wiefelstede. Die im o.g. Plangebiet zu erwartende Geruchsimmisions-situation wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen am 29.04.2014 mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Hierbei erfolgte eine Berücksichtigung der vom Landwirt Rolf Wilken-Johannes genannten Betriebsentwicklung.</p> <p>Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II der für ein Gewerbegebiet gemäß GIRL heranzuziehende Immissionsgrenzwert unter Berücksichtigung einer geplanten Viehaufstockung auf der Hofstelle Wilken-Johannes sicher eingehalten wird.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Ammerländer Wasser- acht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede  04.08.2014	<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>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.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Entlang des rechtsseitigen (nördlichen) Ufers des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 wurde im Bebauungsplangebiet Nr. 118 I ein 5,0 m breiter Gewässerrand-/Räumstreifen im Bebauungsplan fest-gesetzt und in das Eigentum der Ammerländer Wasseracht übertragen. Die Gewässerunterhaltung des Wzg.-Nr. 5.08.03 entlang der nördlichen Bebauungsplangebietsgrenze Nr. 118 II ist somit sichergestellt. Die Ausweisung eines linksseitigen Gewässerrand- und Räumstreifens innerhalb des B-Plangebietes Nr. 118 II ist aufgrund des vorhandenen rechtsseitigen Räumstreifens im B-Plangebiet Nr. 118 I aus Sicht der Ammerländer Wasseracht nicht zwingend erforderlich. Die vorhandene Wallhecke direkt am linksseitigen Ufer lässt eine linksseitige Gewässerunterhaltung darüber hinaus nicht zu.</p> <p>Der in der Begründung zum B-Plan auf Seite 14 beschriebene linksseitige Gewässerrand- und Räumstreifen bezieht sich auf den Gewässerabschnitt Wzg.-Nr. 5.08.03 östlich des Kirchweges im weiteren Planbereich der 106. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>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. Die v.g. Abstandsregelung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 118 II eingehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Situation wird in der Begründung klargestellt.</p> <p>Der östliche Abschnitt des Grabens außerhalb des Plangebietes wird als Ergebnis des Entwässerungskonzeptes ebenfalls ausgebaut. Die Sicherung der Gewässerräumung erfolgt durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstände für den östlichen Grabenabschnitt außerhalb des Plangebietes wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ammerländer Wasser- acht	<p>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 darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planungen zum "Erschließungskonzept 106. Flächennutzungsplanänderung und B-Plan 108 II" 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. Das in der Aufstellung befindliche Gesamtentwässerungskonzept zur Regelung der Oberflächenentwässerung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange für das B-Plangebiet Nr. 118 II ist fortzuführen und mit den entspr. Fachdienststelle abzustimmen.</p> <p>Vor Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist nachzuweisen, wie den wasserwirtschaftlichen Belangen entsprochen wird, s.a. Bebauungsplanverfahren Nr. 118 I. Die Oberflächenentwässerung ist an die Genehmigungsplanung zur Oberflächenentwässerung und Erschließung des B-Plan 108 I des Ing.-Büro Heinzelmann vom 28.05.2013 und an das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Frilling vom 05.12.2012 anzulehnen. Dies gilt auch für die geplante Verrohrung des Wasserzuges Nr. 5.08.03 in Verlängerung der Eisenstraße.</p> <p>Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung, Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz, i.V. mit Nds. Wassergesetz (Einleitungsgenehmigung und Gewässerverrohrung) ist rechtzeitig mit den entspr. Stellen abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung einzureichen.</p> <p>Bei Beachtung v.g. Hinweise und Auflagen bestehen gegen den B-Plan Nr. 118 II seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Heinzelmann erarbeitet. Dabei wird der gesamte Planungsraum der 106. FNP-Änderung berücksichtigt. Es ist geplant, das Stauvolumen des vorhandenen zentralen Rückhaltebeckens „Hörner Diek“ zu vergrößern und dieses für die Rückhaltung des Erweiterungsbereiches zu nutzen. Ein zusätzliches Rückhaltevolumen wird durch den Ausbau des Grabens auf der Ostseite des Kirchwegs (zwischen vorhandener Gewerbefläche und geplanter Erweiterung) erzielt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven  15.08.2014	Hiermit möchten wir eine 2. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 II abgeben. Es ergeben sich keine Änderungen zu unserem Schreiben vom 05.05.2014. 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.	Es wird auf die nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 05.05.2014 verwiesen.
		<p><b>Stellungnahme vom 05.05.2014</b></p> <p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 II abgeben.</p> <p>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 des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist die Sicherung ebenfalls vorzunehmen.</p> <p>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!</p> <p>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.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Leitung ist nachrichtlich übernommen und innerhalb der Bauflächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Zur Sicherung des Schutzbereichs wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde zugunsten der EWE WASSER GmbH festgelegt.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung wurde im Entwässerungskonzept dargelegt. Für die Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  01.08.2014	In unserem Schreiben vom 5.5.2014 -T la-292/14/Sa/wil - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.  Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die in der Stellungnahme vom 05.05.2014 enthaltenden Hinweise zur Versorgung zum Anschluss an die Trinkwasserversorgung, zum Schutz von Leitungen und zum Brandschutz werden und beachtet. Im Plangebiet sind noch keine Leitungen vorhanden.
7	Gastransort Nord GmbH, An der Großen Wisch 9, 26133 Oldenburg  08.09.2014	nach genauer Überprüfung und Technischer Einmessung unserer Erdgashochdruckleitung Nr. 17.00.00 am 04.09.2014 vor Ort (Bereich Wiefelstede, Eisenstraße - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes“) wurde die Lage der Erdgashochdruckleitung wie in der Planzeichnung richtig dargestellt nochmals bestätigt.  Eine Stellungnahme erfolgte hierzu bereits am 14.04.2014.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede  25.08.2014	Zu den o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:  Der NABU hält seine erheblichen Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs aufrecht. Aufgrund des Fehlens eines aktuellen Flächennutzungsplanes und aktueller Aussagen zum Zustand des Naturhaushaltes im gesamten Gemeindegebiet, sind die Grundlagen für eine gem. BauGB geforderte sachgerechte Abwägung aller Belange nicht gegeben. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde im Jahr 1989 aufgestellt und seitdem 106-mal fortgeschrieben. Die Grundlagen für die Aufstellung des 25 Jahre alten Planes sind mittlerweile überholt. Hinzu kommt sich im Laufe der Jahre verändernde Zielvorstellungen in den planungsrelevanten Handlungsfeldern.  Die vorgesehenen Veränderungen der Nutzungen des Gemeindegebietes dürfen nach der Auffassung des NABU nicht auf der Grundlage einer auf den betroffenen Bereich bezogenen Einzelplanung entwickelt werden. Es bedarf einer begründeten Analyse des Bedarfes an Gewerbegrundstücken und eines aktuellen Flächennutzungsplanes, der aktuellen Grundlagen zu den abwägungsrelevanten Handlungsfeldern aufbereitet.	Die Bedenken zum Flächenverbrauch werden zurückgewiesen. Die Gemeinde hat in der Begründung zum Entwurf eine ausführliche Bedarfs- und Standortbegründung vorgelegt und die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichend dargelegt.  Grundlage für die Standortbegründung sind u.a. Rahmenpläne und Entwicklungskonzepte für Gewerbebestandorte. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist zu diesem Zwecke nicht erforderlich.  Die Gemeinde hat in der Beratung in den Gremien bereits mit einer Neuaufstellung oder Neufassung des Flächennutzungsplanes befasst. Ein Ergebnis der Beratung bzw. ein Beschluss liegt noch nicht vor.  Eine Bedarfs- und Standortbegründung liegt vor. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Erschließung eines neuen Gewerbebestandes, sondern um die Arrondierung des Gewerbegebietes Eisenstraße und die Erweiterung des Gewerbegebietes Stahlstraße handelt. Aufgrund der Vorbelastung ist die Entwicklung an diesem Standort sinnvoll. Die Abwägung der durch diese Entwicklung betroffenen Belange erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	<p>Aus der Sicht des NABU ist eine aktuelle Zustandsbeschreibung des Naturhaushaltes im Gemeindegebiet notwendig, welche sinnvollerweise in Form eines Landschaftsplanes erarbeitet werden sollte. Neben einer Erfassung der Biotoptypen gehören hierzu u. a. die Erfassung der Avifauna und der Fledermausarten. Die Parklandschaft des Gemeindegebietes mit Bäkentälern, Wäldern (tlw. FFH-Gebiet), Wallhecken, Einzelbäumen und Feldgehölzen hat für die genannten Artengruppen eine herausragende Bedeutung. Der Verlust von wertvollen Habitatstrukturen im Altbaumbestand und in den korrelierenden Nahrungshabitaten führt auf Dauer zu Individualverlusten bestandsgefährdeter Arten, die nicht kompensierbar sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang sind die unter Punkt 1.3 des Umweltberichtes zur FNP-Änderung Nr. 106 getroffenen Aussagen zum speziellen Artenschutz für Vögel und Fledermäuse nicht fundiert begründet. Nach unserer Auffassung bedarf es, wie eingangs erwähnt, einer qualifizierten Bestandserfassung, um den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse durch den Verlust einzelner Wallheckenabschnitte und Gehölze, durch die heranrückende Bebauung mit Beeinträchtigungen der Gehölzrandfunktionen sowie dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen infolge Überbauung abwägungsrelevant einschätzen zu können.</p> <p>In der Begründung zur FNP-Änderung wird dargelegt, dass das Planungsgebiet mit seinen Wallhecken und Altbaumbeständen potenzielle Qualitäten für Vögel und Fledermäuse aufweist. Untersuchungen zu diesen Tiergruppen wurden dennoch nicht durchgeführt. Ob die lokale Population einer artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausart durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet ist, kann nicht festgestellt werden, wenn nicht einmal bekannt ist, welche Arten im Gebiet überhaupt vorkommen. Erfahrungsgemäß finden sich auch in Gebieten mit durchschnittlicher Biotopausstattung oft weitaus mehr Tierarten als angenommen.</p>	<p>Für die im Rahmen dieser Planung in Anspruch genommenen Flächen erfolgte eine ausführliche Erfassung der Biotoptypen mit Bewertung der Auswirkungen. Dabei wird ein Großteil der Wallhecken als Gehölzbestand gesichert und somit der Biotopverbund erhalten. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, die insbesondere auf die Versiegelung des Gewerbegebietes zurückzuführen sind, werden vollständig kompensiert.</p> <p>In Bezug auf die Avifauna und die Fledermausarten wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die auf der Grundlage der Biotopkartierung erfolgt.</p> <p>Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.</p> <p>Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - vor allem Erhalt der randlichen Wallhecken und Beachtung der Gehölzfällzeiten - werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen.</p> <p>Der artenschutzrechtlichen Betrachtung liegt eine Potentialabschätzung aufgrund der Biotopausprägung zugrunde, die im Ergebnis davon ausgeht, dass artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können, so dass spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen sind (Erhalt von Gehölzen, Sicherung von Saumstrukturen etc.).</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	<p>Die Umweltberichte geben kaum Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine fachlich plausible Bilanzierung der dargestellten Kompensationsmaßnahmen ebenso, wie deren kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung in Art und Umfang.</p> <p>Ohne die naturschutzfachliche Begründung (incl. Plandarstellung) und Erläuterung der angewendeten Bilanzierungsmodelle für die Renaturierung der Ofener Bäke, des Waldumbaues in den Hornbüschen und der Wallheckenkompensation sind die vorgelegten Unterlagen unvollständig. Nach Auffassung des NABU sind die Unterlagen zu überarbeiten.</p> <p>Dem NABU liegen darüber hinaus konkrete Hinweise vor, dass in der Gemeinde Wiefelstede zahlreiche Kompensationsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie öffentliche Grünflächen nicht der jeweiligen bauleitplanerischen Festsetzung entsprechend genutzt werden.</p> <p>Beispielhaft erwähnen wir in diesem Zusammenhang die nicht erfolgte landwirtschaftliche Einbindung der Photovoltaik Anlage auf dem Fliegerhorst (92. FNP-Änderung / Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15) durch die planerisch festgesetzte Anlage einer Allee mit Eichen oder Linden mit mindestens 16 – 18 cm Stammumfang. Hier bedarf es einer Neuausrichtung der bisherigen Praxis, um die rechtverbindlich dargestellten Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen.</p>	<p>Für den Teilbereich im Bebauungsplangebiet Nr. 118 II wird der Kompensationsbedarf im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“ umgesetzt. Da es sich um Maßnahmen innerhalb eines mit dem Landkreis Ammerland (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmten Flächenpools handelt, ist eine weitergehende Beschreibung und Bilanzierung in der Begründung nicht erforderlich.</p> <p>Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Flächen der 106. FNP-Änderung sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Niedersächsischen Landesforsten umgesetzt werden. Der Umweltbericht enthält eine ausreichende Beschreibung der grundsätzlichen Maßnahmen im Kompensationsflächenpool Horstbüsche. In Abstimmung mit den Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland, Nds. Landesforsten) wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich für die Kompensation des mit der Umsetzung der gewerblichen Bauflächen in der 106. FNP-Änderung einhergehenden Eingriffs geeignet sind.</p> <p>Da es sich um Maßnahmen innerhalb eines abgestimmten Flächenpools handelt, ist eine weitergehende Beschreibung und Bilanzierung in der Begründung nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für dieses Planverfahren nicht relevant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für dieses Planverfahren nicht relevant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung der Kompensationsmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland erfolgte und dass die Gemeinde hier schon tätig war und die abgängigen Bäume austauschen lassen hat.</p>