

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

B-Plan Nr. 145

„Gewerbegebiet Herrenhausen“

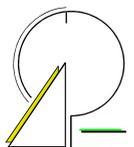
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

17.05.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
4. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
5. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
6. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Pelikanplatz 5
30177 Hannover
8. PLEdoc GmbH
Gesellschaft für Dokumentationserstellung
und -pflege mbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen
9. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
7. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
8. EWE Wasser GmbH
Humphry-Davy-Straße 41
27472 Cuxhaven
9. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake
10. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" (parallel zur 115. Änderung des Flächennutzungsplans); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Diese Planung muss sich noch mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) auseinandersetzen und die Begründung ist dementsprechend noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.</p> <p>Bei der Flächenbilanzierung (Kapitel 3.2.1, S. 23/24 des Umweltberichts) beträgt der Flächenwert des Ist-Zustandes der Biotoptypen 178.719 Werteinheiten. Die vorliegende Bilanzierung ist diesbezüglich zu korrigieren. Die Ersatzmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist – wie angekündigt - im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 wird von meiner unteren Landesplanungsbehörde begrüßt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht (Produktion, Handwerk), erachtet sie lediglich in untergeordnetem Maße als unschädlich; um städtebauliche Auswirkungen gering zu halten, regt sie daher eine weitergehende Be-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Der Verwaltungsausschuss hat dem Abschluss einer Vereinbarung in seiner Sitzung am 08.05.2017 zugestimmt. Die Vereinbarung liegt den Nds. Landesforsten zur Unterschrift vor. Der Abschluss der Vereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein. Hinsichtlich der bei dieser Bauleitplanung zu berücksichtigenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hat sich die Gemeinde aufgrund der teilweise zahlreich im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen dazu entschlossen, ausführliche faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse durchführen zu lassen. Die Brutvogelkartierung wird im Juni 2017 abgeschlossen. Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet. Unter Zugrundelegung dieser Ergebnisse muss dann eine abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung wird unter Zugrundelegung der bislang vorliegenden Bestandskartierungen in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt ergänzt: „... Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>schränkung des Einzelhandels, einen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, auch möglicher Randsortimente, an. Dieses Vorgehen würde auch dem vom Rat der Gemeinde Wiefelstede als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Kapitel 7.2) entsprechen.</p> <p>Das Kapitel 3.2 der Begründung ist um die Festlegung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft zu ergänzen, die den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches betrifft. Entlang der Kreisstraße 107 ist eine Fernwasserleitung raumordnerisch festgelegt (D 3.9.1.04), was in diesem Kapitel unerwähnt bleibt. Zudem sollte auf die korrekte Bezeichnung der Vorsorgegebiete entsprechend der Formulierung im RROP geachtet werden.</p> <p>Aus archäologischer Sicht sollte eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) eingeholt werden. Aufgrund der Geländesituation ist zu prüfen, ob weitere Ermittlungen notwendig werden oder nicht.</p> <p>Ich rege an zu prüfen, ob zusätzlich zum straßenrechtlichen Hinweis zur Bauverbotszone die vom Bauverbot betroffenen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach §§ 12, 14 BauNVO in dieser Zone per textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden sollten, und den 6. Absatz im Kapitel 1.0 der Begründung um das Ergebnis dieser Prüfung zu ergänzen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 enthält meines Erachtens kleine redaktionelle Fehler (" in räumlichen und funktionalen Zusammenhang" anstatt " in räumlichem und funktionalem Zusammenhang", "unzulässig" anstatt "nicht zulässig", "sind zulässig" anstatt "können zugelassen werden", s. Vokabular in § 1 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>Meines Erachtens lautet die Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 5 § 19 (4) Satz 3 BauNVO anstatt § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO. Ich empfehle eine Überprüfung.</p> <p>Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur</p>	<p>1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO.“</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege eine Stellungnahme abgegeben. Nach Aussage des NLD sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede hat diesen Sachverhalt geprüft. Die Übernahme des straßenrechtlichen Hinweises wird als ausreichend erachtet. Es ist planerischer Wille der Gemeinde neben der Übernahme des straßenrechtlichen Hinweises keine zusätzliche textliche Festsetzung in den Plan aufzunehmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 5 werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das im nordöstlichen Plangebiet geplante Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk realisiert werden soll, wird für diesen Bereich eine Fläche für die Rückhaltung und</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen vermute ich, dass eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur dem planerischen Willen der Gemeinde auch für das geplante Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet entspricht. Ich empfehle auch dort eine entsprechende überlagernde zeichnerische Festsetzung (Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung).</p> <p>Da für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine überlagernde Festsetzung von öffentlichen Grünflächen erkennbar ist, wäre noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt werden soll.</p> <p>Im ersten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 11 ist das Wort "ist" obsolet und zu streichen.</p> <p>Im ersten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 12 sollten die Wörter "zum Erhalt" entsprechend dem Vokabular in § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und in der Ziffer 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung durch die Wörter "mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung" ersetzt werden.</p> <p>Ich empfehle zu überprüfen, ob die textliche Festsetzung Nr. 13 einen bodenrechtlichen Bezug hat, als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 qualifiziert werden kann und dementsprechend vom numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten umfasst ist. Falls diese Prüfung zu einem negativen Ergebnis führt, besteht die Möglichkeit, diesen aus inhaltlicher artenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßenden Text als nachrichtlichen Hinweis in das Plandokument aufzunehmen.</p> <p>Ich rege an, die Planzeichenerklärung "Gebäudehöhe" entsprechend Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung als "Höhe der baulichen Anlagen" zu bezeichnen.</p> <p>Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen,</p>	<p>Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Weiteren überlagernd mit einer privaten Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird zukünftig ein Hinweis aufgenommen und die Planunterlagen dahingehend angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell überarbeitet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als Gewerbegebiet/Industriegebiet (jeweils grau mittel) ausgespart sein könnte.</p> <p>Ich empfehle, die Planzeichenerklärung "öffentliche Verkehrsfläche" entsprechend Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu ergänzen ("öffentliche Straßenverkehrsfläche").</p> <p>Das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" zur Abgrenzung innerhalb der Gewerbegebiete reicht meines Erachtens am westlichen und auch weiter östlich am südlichen Plangebietsrand in die privaten Grünflächen hinein. Ich empfehle eine Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur der zeichnerischen Festsetzungen.</p> <p>Die Einheit für Emissionskontingente variiert zwischen Planzeichnung und Kapitel 5.2 der Begründung. Ich empfehle eine Harmonisierung. Die Rechtsgrundlage ist geringfügig zu ergänzen (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>Im Kapitel 5.5.2 der Begründung ist die Gesetzesgrundlage Bundesfernstraßengesetz durch das für die Landesstraße 820 und für die Kreisstraße 107 geltende Niedersächsische Straßengesetz zu ersetzen.</p> <p>Die Vermaßungen in der Planzeichnung sind ergänzungswürdig.</p> <p>Laut Kapitel 3.4 der Begründung treten die für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" geltenden Festsetzungen außer Kraft. Ich rege eine Ergänzung dieses Satzes an, dass dies nur für den (größten) überplanten Bereich, somit nicht für den Bereich der Kreisstraße 107, gilt. Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung und der letzte Satz im Kapitel 7.2.3 sind noch um eine Formulierung zu den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (s. gängige Muster) zu ergänzen.</p> <p>Im Kapitel 3.1.2 des Umweltberichts (S. 13: Überschrift: Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten) ist ein Satz nicht zu Ende geführt worden. Ich bitte um Vervollständigung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Sachverhalt wurde geprüft. Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend harmonisiert sowie die Rechtsgrundlage geringfügig ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Gesetzesgrundlage entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend der vorgebrachten Hinweise redaktionell überarbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Feldahorn und Eberesche sind in der textlichen Festsetzung Nr. 10 den Bäumen, im Kapitel 3.4 des Umweltberichts den Sträuchern zugeordnet worden. Ich bitte um Harmonisierung.</p> <p>Die im Kapitel 3.5.2 des Umweltberichts angesprochenen öffentlichen Grünflächen lassen sich in der Planzeichnung nicht wieder finden. Ich bitte um Klarstellung.</p> <p>Im Inhaltsverzeichnis des faunistischen Fachbeitrages sollten die Tabellen 2,3,4 als Tabellen 1,2,3 aufgezählt werden. Ich bitte um Korrektur.</p> <p>Für Rückfragen zu einigen sprachlich-redaktionellen Auffälligkeiten stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>		
<p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u><i>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</i></u></p> <p>In den Textlichen Festsetzungen zum B--Plan Nr. 145 wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 und den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten GEe und Gle nutzungsbezogene Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzung in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen (vgl. §1 (9) i. V. m. §1 (5) BauNVO). Es wird von der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland darauf hingewiesen, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten im Einzelhandel unbedingt im B-Plan Nr. 145 ausgeschlossen werden müssen. Zudem verfügt die Gemeinde Wiefelstede über ein Einzelhandelskonzept und eine Sortimentsliste, auf die sich in diesem Zusammenhang berufen werden kann.</p>		<p>Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt ergänzt: „... Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).“</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nördlich an die L 820 „Wapeldorfer Straße“ und östlich an die K 107 „Rosenberger Straße“ und liegt außerhalb gem. § 4 (2) NStrG festgesetzter Ortsdurchfahrten.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen dienen.</p> <p>Mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ überplant.</p> <p>Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen sowie des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 820 bzw. der Kreisstraße 107 sind direkt betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Anbindung einer Gemeindestraße an die K 107 bestehen von Seiten der NLStBV – OL nicht.</p> <p>Damit in den Festsetzungen des o. g. Bauleitplanes ein abgestimmter Entwurf des Knotenpunktes berücksichtigt werden kann, ist der NLStBV-OL möglichst kurzfristig ein entsprechender straßenplanerischer Entwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zur Überprüfung und Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Die planrechtliche Absicherung der Maßnahme obliegt der Gemeinde Wiefelstede.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Herrenhausen ist kein Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen. Die Herrenhauser Straße existiert bereits, ist jedoch noch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Für den Anschluss der neuen Gemeindestraße an die K 107 ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gern. § 34 (1) NStrG abzuschließen.</p> <p>Der NLStBV-OL ist hierfür eine detaillierte Straßenfachplanung gemäß RAL 2012 zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. Sämtliche Kosten für die Maßnahme sind von der Gemeinde Wiefelstede zu übernehmen.</p> <p>3. Für das Plangebiet sind die Vorgaben des § 24 (1) und (2) NStrG zu beachten. Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Ich bitte um ergänzende Eintragung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes „Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90“) an der gesamten südlichen Grenze des Plangebietes entlang der L 820.</p> <p>4. Gemäß der Erläuterung, Seite 12, Kap. 5.12 soll eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden, die jedoch in der Planzeichnung nicht dargestellt ist. Ich bitte um Überprüfung und Klarstellung.</p> <p>5. In der Erläuterung, Seite 10, Kap. 5.5.2 wird das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in diesem Falle als maßgebliches Straßengesetz genannt. Da hier jeweils eine Landes- und eine Kreisstraße betroffen sind, findet in diesem Falle jedoch das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) Anwendung. Ich bitte um Korrektur.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die betreffenden Abschnitte entlang der L 820 und der K 107 mit Ausnahme einer 5,00 m breiten, in der Örtlichkeit vorhandenen, privaten Zufahrt an der K 107, die in ihrem Bestand gesichert werden soll, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung angeführte mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche befindet sich östlich des westlichen Regenrückhaltebeckens und ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Zur besseren Erkennbarkeit wird der betroffene Bereich in der Planzeichnung zusätzlich mit „GFL“ gekennzeichnet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.		
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>		
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>		<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbildauswertung etc. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ Die Begründung wird hierzu ebenfalls geringfügig ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen geringfügig ergänzt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Im Rahmen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 sollen in Herrenhausen Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet zur Größe von ca.16 ha befindet sich östlich nördlich der Wapeldorfer Straße und östlich der Rosenberger Straße.</p> <p>Südöstlich des Plangebietes liegt in geringer Entfernung die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Curt von Seegern, Wapeldorfer Str. 2, 26215 Wiefelstede.</p> <p>Die zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Jahre 2012 von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Hierbei wurde eine Entwicklung des Betriebes von Seegern in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Bereits im Rahmen unse-</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kleinräumigere Ergebnisdarstellung von der Ingenieurgesellschaft Zech findet entsprechend Be-</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>triebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</p>		
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>		
<p>Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Herrenhausen, Abzw. Rosenberg“, die von der Linie 331 bedient wird. Die Linie 331 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Brernen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>		<p>Die Stellungnahme des VBN wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Ausführungen zum ÖPNV ergänzt.</p>
<p>EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven</p>		
<p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 145 Gewerbegebiet Herrenhausen abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan spre-</p>		<p>Die Stellungnahme der EWE WASSER GmbH sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>chen.</p> <p>Es ist zu klären welche Abwassermengen im neuen Gebiet anfallen. In der Rosenberger Str. liegt eine Druckrohrleitung PE 63, bei höheren Abwassermengen könnte diese überlastet werden.</p> <p>Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weitere Planung.</p>		
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizu-</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>halten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienst-</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>stellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>		
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.04.2017. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU</p>		<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.		

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niederschrift:

**Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung am Mittwoch, den 26. April 2017, um 18.00 Uhr im Spohler Krug, Wiefelsteder Str. 26, 26215 Wiefelstede
Bürger gem. Anwesenheitsliste**

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Niederschrift: Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung Bürger gem. Anwesenheitsliste</p>	
<p>BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er stellt die beteiligten Personen kurz vor und teilt mit, dass die Gemeinde die aktuelle Planung für den Gewerbestandort Herrenhausen vorstellen möchte. Er erläutert, dass jeder die Möglichkeit habe, sich zu den Planungen zu äußern. Dieses könne heute oder schriftlich oder zur Niederschrift geschehen.</p> <p>Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, weist zu Beginn auf die ursprünglich geplante Erweiterung am jetzigen Standort der Fa. Stock Metallverwertung hin. Aufgrund der Lärmimmissionen wurde die Planung eingestellt. Stattdessen ist nun eine Verlagerung des Betriebes in das noch zu erweiternde Gewerbegebiet in Herrenhausen angedacht.</p> <p>Frau Stief, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung und das Entwässerungskonzept ausführlich anhand einer Präsentation.</p> <p>Herr von Seggern befürchtet, dass der vorgesehene Grüngürtel tatsächlich nicht wie geplant umgesetzt werde. Bei Der Firma Christoffers Kulturbau seien die Anpflanzungen bislang ebenfalls nicht durchgeführt worden.</p> <p>BM Pieper verspricht, dass sich die Gemeinde dafür einsetzen werde, dass die privaten Grünflächen wie geplant in die Tat umgesetzt werden.</p> <p>Auf Anfrage einer ZuhörerIn erläutert Frau Stief die getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (GRZ), der auf der für die Firma Stock Metallverwertung vorgesehenen Fläche mit ausnahmsweise bis zu 0,9 am höchsten sei. Die Firma Christoffers Kulturbau benötige aufgrund ihrer Betriebsstruktur lediglich eine GRZ von 0,4. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im übrigen Bereich sei in Gewerbegebieten die Standardobergrenze.</p>	<p>Die Niederschrift sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) im sind nach Beendigung der Baumaßnahmen im Jahre 2014 wegen der zu erwartenden Setzungen der Verwallungen in der Vegetationsruhe 2015 nicht erfolgt und danach vom Vorhabenträger bedauerlicherweise vergessen worden. Die Anpflanzungen werden in der nächsten Vegetationsruhe umgehend nachgeholt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass trotz der steigenden Verkehrsbelastung auf der Rosenberger Straße dort kein Fahrradweg geplant sei. Er geht davon aus, dass die Rosenberger Straße für den zusätzlichen Verkehr geeignet sei.</p> <p>Herr von Seggern weist darauf hin, dass an der Kreuzung Rosenberger Straße/Wapeldorfer Straße schon jetzt chaotische Zustände herrschen.</p> <p>BM Pieper entgegnet, dass man hierzu zunächst die Stellungnahmen der Behörden abwarten werde.</p> <p>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Richtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Herr Borchers befürchtet einen Wertverlust bei seiner Immobilie.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Weder die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr noch der Landkreis Ammerland haben Bedenken bezüglich der bestehenden oder zukünftigen Verkehrssituation geäußert. Es ist daher davon auszugehen, dass die Rosenberger Straße als klassifizierte Kreisstraße grundsätzlich für die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen geeignet ist.</p> <p>Sowohl die Rosenberger Straße (K107) als auch die Wapeldorfer Straße (L820) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sodass die Thematik Verkehrssicherheit gesondert zu prüfen und abschließend zu beurteilen ist. Hierfür sind die jeweiligen Straßenbaulastträger zuständig. An dieser Stelle sei zudem angemerkt, dass dies ohnehin nicht auf Ebene des Bebauungsplanes regelbar ist.</p> <p>Die Beurteilung, ob ein Gewerbe- und Industriegebiet als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird das Gewerbegebiet objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.</p> <p>Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Durch die Festsetzung verbindlicher Emissionskontingente und das nachfolgende Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Die Auffassung des Petitionsausschuss des Bundestages wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) bekräftigt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Eine Anwohnerin hält die Planung für überflüssig, dass es bereits genügend Gewerbegebiete gebe.</p> <p>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Gemeinde Zugriff auf die benötigten Flächen habe.</p> <p>Herr Diekmann erläutert kurz das Genehmigungsverfahren nach dem Bundes Immissionsschutzgesetz und stellt anschließend das Betriebskonzept der Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG (ehem. Stock Metallverwertung) anhand einer Präsentation. Aufgrund dieser zu diesem Zeitpunkt der Planung schon recht konkreten Planung konnte man sich schon sehr früh sehr konkret mit dem Thema Lärm befassen. Bei der Rosenberger Straße handele es sich im Übrigen um eine qualifizierte Kreisstraße, die daher für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen geeignet sei.</p> <p>Herr von Seggern und eine Anwohnerin kritisieren, dass Natur und Landschaft zerstört werden.</p>	<p>unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre. Für die Gemeinde Wiefelstede ist nicht erkennbar, dass mit der Planung ein enteignungsgleicher Eingriff vorgenommen würde.</p> <p>Im gesamten Gemeindegebiet gibt es keine weiteren Entwicklungsflächen, die dem städtebaulichen Ziel, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgt wird, dienen könnten. Um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen, Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können sowie den Erweiterungsabsichten von im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, ist die weitere Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Zukunftsfähigkeit der gemeindlichen Gewerbeentwicklung zwingend erforderlich. Eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten ist zurzeit wegen der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 vorherrschende Landschaftsbild weist durch die vorhandene Bebauung und Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die im Nahbereich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstrukturen (Einzelhausbebauung) und die Straßen (L 820, K 107) bereits eine starke Vorprägung auf. Ferner wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sowie der unmittelbar an den Planungsraum anschließende Freiraum primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, die von linearen Gehölzstrukturen gegliedert werden und daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen aufweisen. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die Ausführun-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Eine Anwohnerin kritisiert, dass man vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Das Gewerbegebiet werde den Anwohnern einfach so vor die Nase gesetzt.</p> <p>Auf Anfrage von Herrn von Seggern erklärt BM Pieper, dass es für die restlichen Flächen noch keine Bewerber gebe.</p> <p>Herr Diekmann erklärt auf Anfrage, dass Bestimmungen zu den Betriebszeiten auf der Genehmigungsebene getroffen werden.</p> <p>FDL Quathamer weist auf das elektronische Planungsbeteiligungsverfahren und die Möglichkeit, hierüber eine Stellungnahme zur der Planung abzugeben, hin.</p> <p>Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um 18.45 Uhr.</p>	<p>gen hierzu sind im Umweltbericht, welcher als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung ist, zu finden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits mit der Ansiedlung der Christoffers Kulturbau GmbH in diesem Bereich erhielt der Standort in Herrenhausen seine gewerbliche Vorprägung. Zumal im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung der komplette südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurde. Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahre 2013 wird der Standort Herrenhausen überwiegend positiv bewertet. Die gewerblichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wiefelstede in diesem Bereich sind daher nicht neu.</p>