GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

---

115. Änderung Flächennutzungsplan „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

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> 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 Prozesssteuerung -DGP-
   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 Gesellschaft für Dokumentationserstellung
   und –pflege mbH
   Schnieringshof 10-14
   45329 Essen

9. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2a
   31275 Lehrte

10. Deutsche Telekom Technik GmbH
    Hannoversche Straße 6-8
    49084 Osnabrück

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
    Heisfelder Straße 2
    26789 Leer

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. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
   Georgstraße 4
   26919 Brake

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede		
	115. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.
	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.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergänzt.
	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 115. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet um rechtzeitige Abstimmung der Kompensation mit ihr. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist - wie angekündigt - im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.		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.
	Das Kapitel 3.2 der Begründung ist um die Festlegung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft zu ergänzen, die den nördlichen Änderungsbereich 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		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	Formulierung im RROP geachtet werden. 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. Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung ist noch um eine Formulierung zu den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (s. gängige Muster) zu ergänzen. Meine Anregungen zum Umweltbericht und zum faunistischen Fachbeitrag bitte ich meiner Stellungnahme im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren zu entnehmen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.		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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend des vorgebrachten Hinweises redaktionell überarbeitet. Die Hinweise dort vorgebrachten Anregungen zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst.
	Landkreis Friesland **Lindenallee 1** **26441 Jever**		
	Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145! Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: *<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u>* 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 Sortimente im Einzelhandel unbedingt im B-Plan Nr. 145 ausgeschlossen werden müs-		Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	sen. Zudem verfügt die Gemeinde Wiefelstede über ein Einzelhandelskonzept und eine Sortimentsliste, auf die sich in diesem Zusammenhang berufen werden kann. *Fachbereich Umwelt:* Es bestehen keine Bedenken.		
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg		
	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt östlich an die K 107 „Rosenberger Straße" und liegt außerhalb einer gern. § 4 (2) NStrG festgesetzter Ortsdurchfahrt im Ortsteil Herrenhausen. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen dienen. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gemäß Bebauungsplan Nr. 145 ,,Gewerbegebiet Herrenhausen" die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 107 sind direkt betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Für das Plangebiet sind die Vorgaben des § 24 (1) und (2) NStrG zu beachten. Entsprechend § 24 (1) NStrG Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.		Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 145) entsprechend berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen" ist die Baugrenze in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 107 „Rosenberger Straße" dargestellt. Zudem ist gemäß § 24 (1) NStrG die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten grundsätzlich nicht zulässig. Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 ,,Gewerbegebiet Herrenhausen" ist das Planzeichen „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 westlichen Grenze des Plangebietes entlang der K 107 dargestellt. 2. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Anbindung einer Gemeindestraße an die K 107 bestehen von Seiten der NLStBV - OL nicht.		
	Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ 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. Die planrechtliche Absicherung der Maßnahme obliegt der Gemeinde Wiefelstede. 3. Für den Anschluss der neuen Gemeindestraße an die K 107 ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. 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.		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.
	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.		
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover		
	Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145! 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. 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. 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 § 2Abs. 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		Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zur Kenntnis genommen. 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 Planunterlagen 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.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Planungsbereich vorliegt.		
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145! 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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.		Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen geringfügig ergänzt.
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg		
	Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145! 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. Südöstlich des Plangebietes liegt in geringer Entfernung die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Curt von Seegern, Wapeldorfer Str. 2, 26215 Wiefelstede. Die zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Jahre 2012 von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, mittels Ausbreitungsrechnung		Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	beurteilt. Hierbei wurde eine Entwicklung des Betriebes von Seggern in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung berücksichtigt. Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 22.06.2012 zur 98. Flächennutzungsplanänderung hatten wir darauf hingewiesen, dass diese Ergebnisdarstellung aus hiesiger Sicht nicht sachgerecht ist. Von der Ingenieurgesellschaft Zech wurde im Nachgang unserer Stellungnahme eine kleinräumigere Ergebnisdarstellung zur Verfügung gestellt, die entsprechend zu berücksichtigen ist. Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 16 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 84.000 Werteinheiten auszugleichen. Geht man von einer mittleren Kompensation von 20.000 Werteinheiten je ha aus, werden der Landwirtschaft weitere 4 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen. Der vorgenannte Flächenverbrauch ist aus landwirtschaftlicher kritisch zu betrachten. Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu Standort, Art und Umfang der externen Kompensation vorhanden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann. Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe stark einschränken		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kleinräumigere Ergebnisdarstellung von der Ingenieurgesellschaft Zech findet entsprechend Berücksichtigung. Die Begründung wird dahingehend geringfügig ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	oder im Extremfall unmöglich machen. Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Betriebsgrößen, 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. 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.		
	Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen **Willy-Brandt-Platz 7** **28215 Bremen**		
	Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145! Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden. 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. 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.		Die Stellungnahme des VBN wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Ausführungen zum ÖPNV ergänzt.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) **Georgstraße 4** **26919 Brake**		
	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 keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. 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 gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.		Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.

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
	Niederschrift: **Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung** **Bürger gem. Anwesenheitsliste**		
	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. 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. Frau Stief, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung und das Entwässerungskonzept ausführlich anhand einer Präsentation. 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. BM Pieper verspricht, dass sich die Gemeinde dafür einsetzen werde, dass die privaten Grünflächen wie geplant in die Tat umgesetzt werden. 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.		Die Niederschrift sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	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. Herr von Seggern weist darauf hin, dass an der Kreuzung Rosenberger Straße/Wapeldorfer Straße schon jetzt chaotische Zustände herrschen. BM Pieper entgegnet, dass man hierzu zunächst die Stellungnahmen der Behörden abwarten werde. BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Richtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden. Herr Borchers befürchtet einen Wertverlust bei seiner Immobilie.		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. Sowohl die Rosenberger Straße (K107) als auch die Wapeldorfer Straße (L820) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, 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. 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. 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. 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

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			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.
	Eine Anwohnerin hält die Planung für überflüssig, dass es bereits genügend Gewerbegebiete gebe. BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Gemeinde Zugriff auf die benötigten Flächen habe.		Im gesamten Gemeindegebiet gibt es keine weiteren Entwicklungsflächen, die dem städtebaulichen Ziel, welches mit der 115. Flächennutzungsplanänderung 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 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.
	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.		
	Herr von Seggern und eine Anwohnerin kritisieren, dass Natur und Landschaft zerstört werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das im Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung 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 Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht, welcher als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung ist, zu finden.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Eine Anwohnerin kritisiert, dass man vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Das Gewerbegebiet werde den Anwohnern einfach so vor die Nase gesetzt. Auf Anfrage von Herrn von Seggern erklärt BM Pieper, dass es für die restlichen Flächen noch keine Bewerber gebe. Herr Diekmann erklärt auf Anfrage, dass Bestimmungen zu den Betriebszeiten auf der Genehmigungsebene getroffen werden. FDL Quathamer weist auf das elektronische Planungsbeteiligungsverfahren und die Möglichkeit, hierüber eine Stellungnahme zur der Planung abzugeben, hin. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um 18.45 Uhr.		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 südlich angrenzende Teil des Geltungsbereiches der 115. Flächennutzungsplanänderung 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.