

GEMEINDE Wiefelstede



Bebauungsplan Nr. 145

„Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des FNP

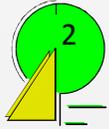
- Abwägung, Auslegungsbeschluss -

Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017

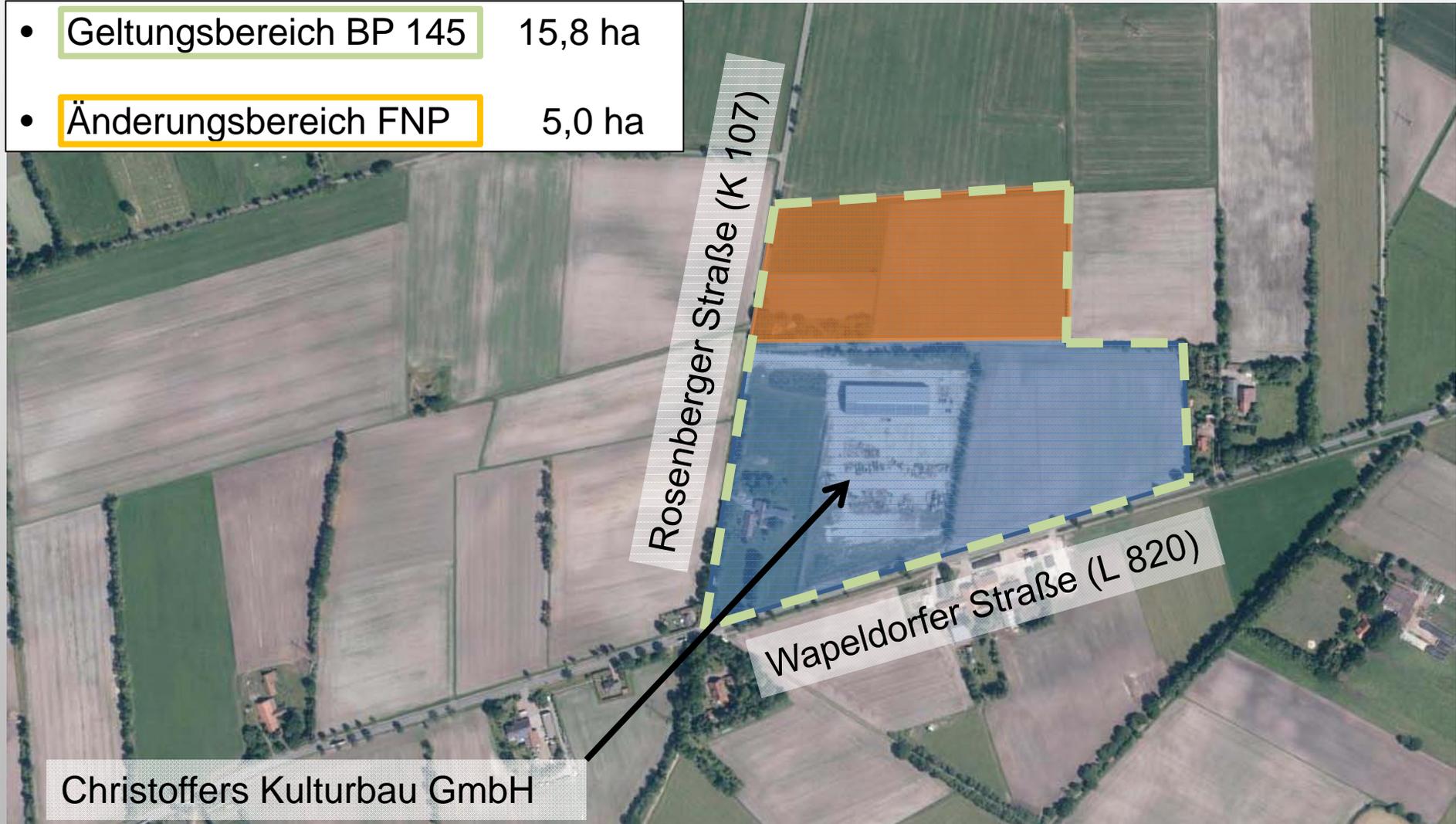
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Geltungsbereich des BP Nr. 145, mit Überplanung des VBB Nr. 16

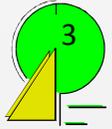


- Geltungsbereich BP 145 15,8 ha
- Änderungsbereich FNP 5,0 ha



Christoffers Kulturbau GmbH

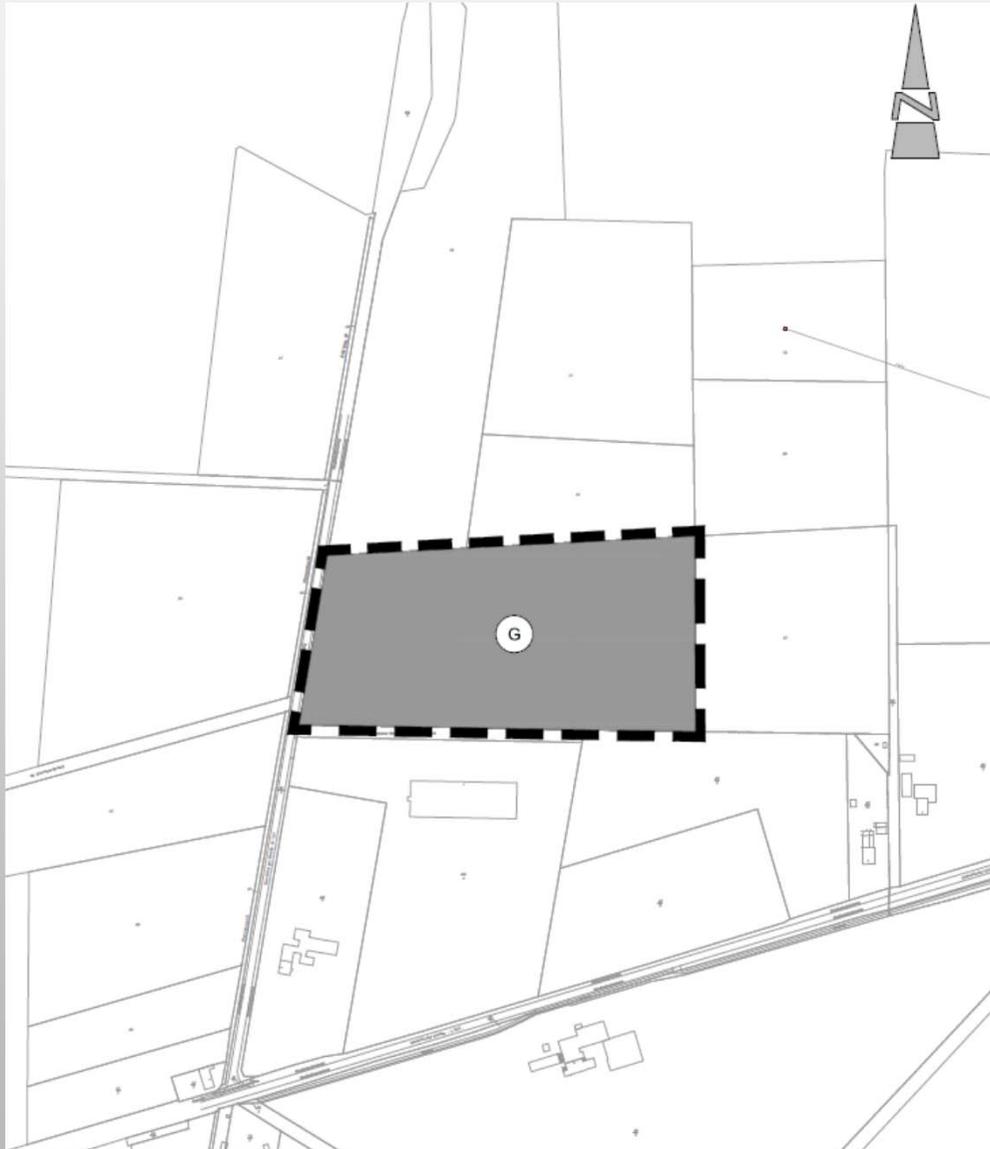
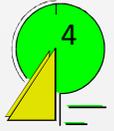
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Darstellung des wirksamen FNP (98. Änderung)



Darstellung des
Änderungsbereiches als
landwirtschaftliche Fläche

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf 115. Änderung des Flächennutzungsplanes

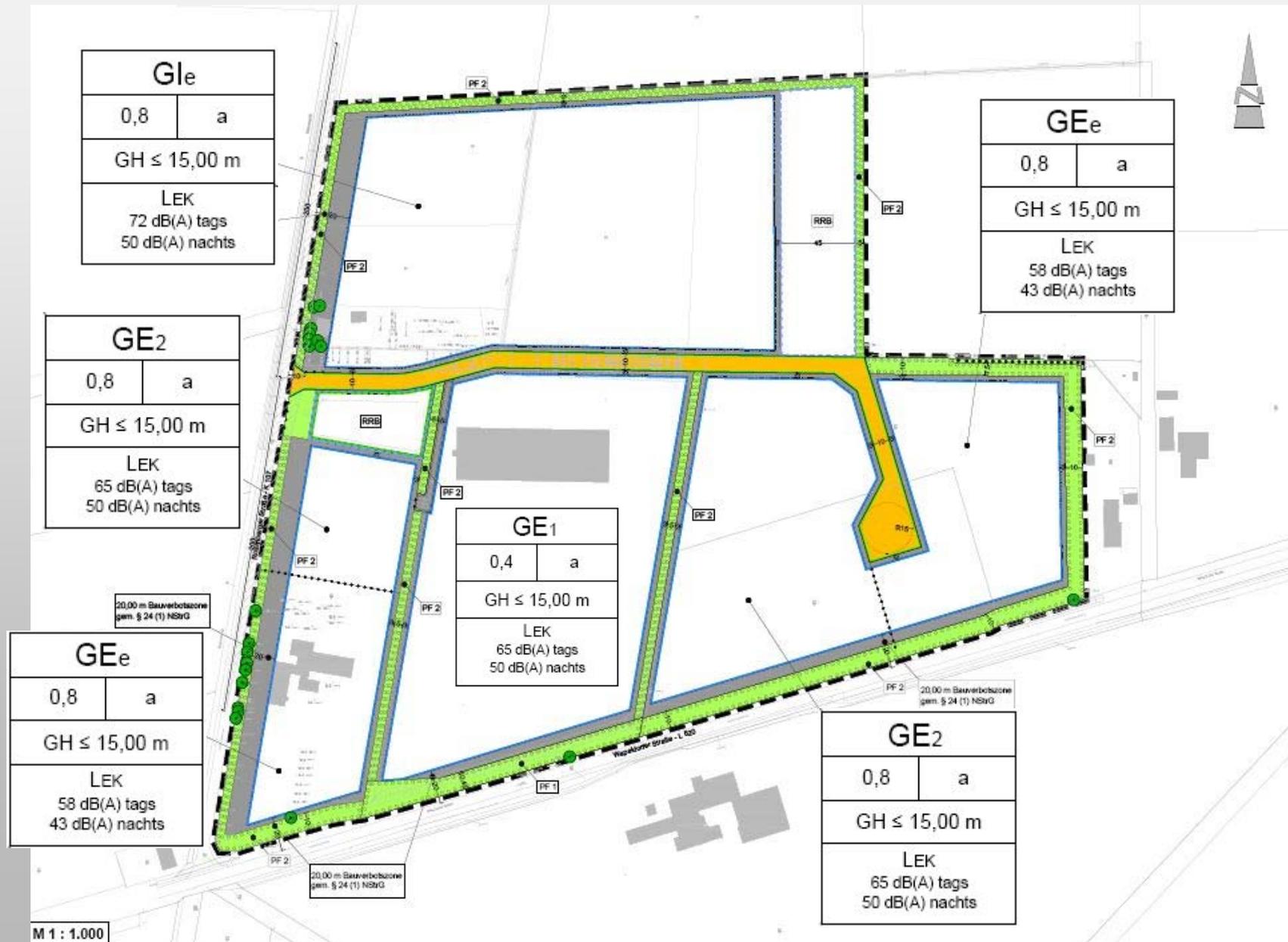
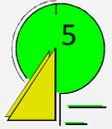
Stand: 22.03.2017



Darstellung des
Änderungsbereiches als
gewerbliche Baufläche

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145

Stand: 22.03.2017



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Belange von Natur und Landschaft



Biotoptypen

Gebüsch- und Gehölzbestände

BRR	Rubus-/Lianengestrüpp
HFM	Strauch-Baumhecke
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HX	Standortfremdes Feldgehölz
HBA	Baumreihe
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
BE	Einzelstrauch
Zusatz:	u = viel Totholz/Totbaum

Binnengewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer
Zusatz:	u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

Grünland

GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
GA	Grünland-Einsatz

Stauden- und Ruderalfluren

UHF	Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Acker- und Gartenbaubiotope

AS	Sandacker
AM	Mooracker

Grünanlagen

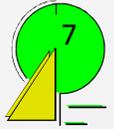
PHN	Naturgarten
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

OGG	Gewerbegebiet
OVS	Straße
OVW	Weg
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
Zusatz:	a = Asphalt s = Schotter

Abkürzungen für Gehölzarten

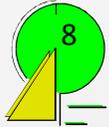
Ah	Ahorn	<i>Acer</i> spp.
Bi	Birke	<i>Betula</i> spp.
Ea	Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Eb	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eg	Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Ei	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Fi	Fichte	<i>Picea abies</i>
Ho	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Ki	Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Lä	Lärche	<i>Larix decidua</i>
Li	Linde	<i>Tilia</i> spp.
Ob	Obstbäume	
Pz	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Rb	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Sp	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Ts	Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
We	Weide	<i>Salix</i> spp.



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung
eingegangenen Stellungnahmen

Im Wesentlichen: identische Stellungnahmen zur FNP. Änderung und zum Bebauungsplan



Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen.</p> <p>Ersatzmaßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss mit der UNB abzustimmen und nachzuweisen.</p> <p>Aussagen zu artenschutzrechtlicher Prüfung sind zu ergänzen.</p> <p>Prüfung, ob textliche Festsetzung zum Artenschutzschutz nur ein Hinweis sein muss</p> <p>Redaktionelle Hinweise</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. „Landesforsten“. Der VA hat der Vereinbarung bereits zugestimmt. Vereinbarung liegt den Nds. Landesforsten zur Unterschrift vor. Der Abschluss wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein.</p> <p>Ausführliche faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln (bis Juni 2017) und Fledermäusen (bis September 2017) werden durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung entfällt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen entsprechend modifiziert.</p>

Abwägung

Textliche Festsetzung - Vorentwurf

13. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit von Februar bis Oktober zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die Baufeldfreimachung sowie ein möglicher Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (also nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. Juni) durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

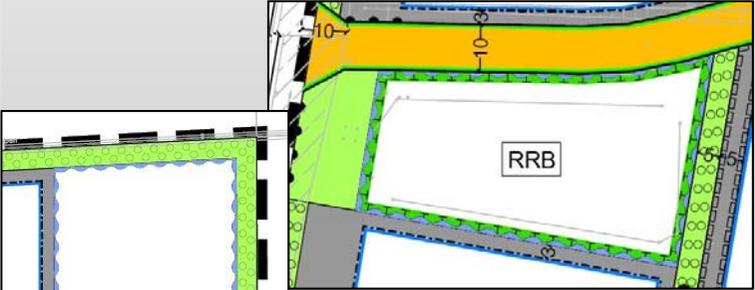
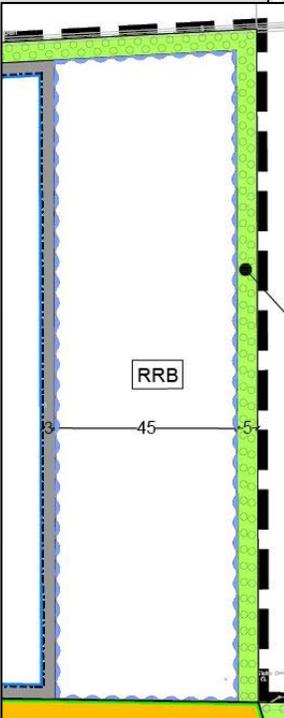
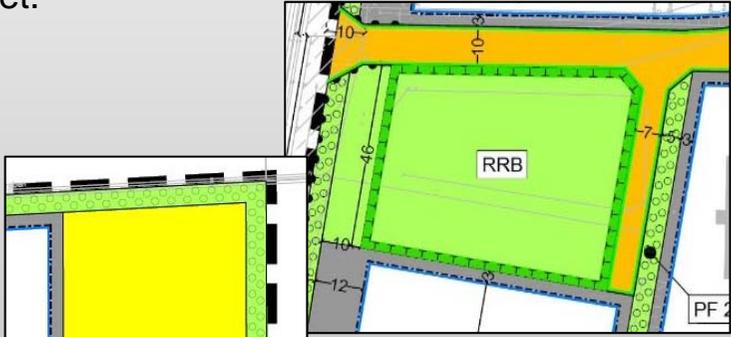
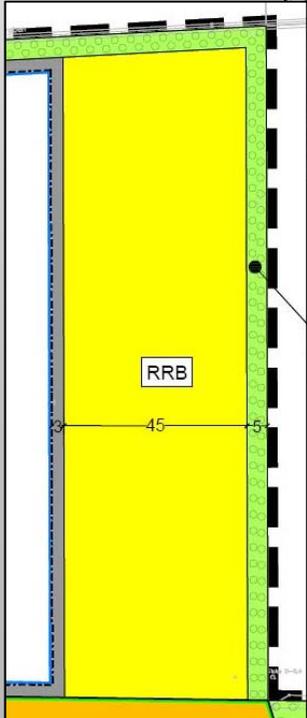


Hinweis - Entwurf

6. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Hinweise zur Darstellung der Regenrückhaltebecken</p>  <p>RRB</p>  <p>RRB</p> <p>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB</p> <p>Vorentwurf</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung wird entsprechend überarbeitet.</p>  <p>RRB</p>  <p>RRB</p> <p>Fläche für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB</p> <p>Entwurf</p>

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland / Landkreis Friesland</u></p> <p>Weiterführende Beschränkung des Einzelhandels → Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten</p>	<p>Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1</p> <p style="text-align: right;">Vorentwurf</p>
<p>1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem § 9 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).</p>	
<p>1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. 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> <p style="text-align: right;">Entwurf</p>	

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Ein straßenplanerischer Entwurf ist zur Abstimmung vorzulegen. Eine entsprechende Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG ist abzuschließen.</p> <p>Um ergänzende Eintragung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ wird gebeten.</p> <div data-bbox="338 869 1064 1385"> </div> <p>Vorentwurf</p>	<p>Es ist kein Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen. Die Herrenhauser Straße existiert bereits, ist jedoch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis liegt vor, ebenso eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.</p> <p>Entlang der L 820 und der K 107 werden mit Ausnahme einer 5,00 m breiten, vorhandenen, privaten Zufahrt die betreffenden Bereiche als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <div data-bbox="1319 869 1989 1385"> </div> <p>Entwurf</p>

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst</u></p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p> <p>Hinweis auf mögliche Luftbildauswertung.</p>	<p>Seitens der Gemeinde sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Es liegen bislang keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vor. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht daher kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie z.B. eine Luftbildauswertung. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.</p>	
<p><u>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen</u></p> <p>Es wird um die Ergänzung von Aussagen zur Anbindung an den ÖPNV gebeten.</p>	<p style="text-align: right;">Entwurf</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>

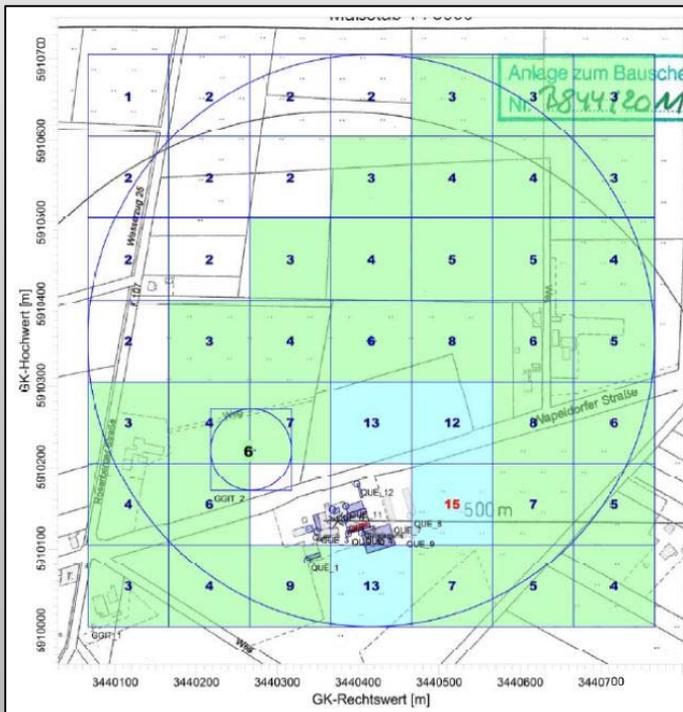
Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

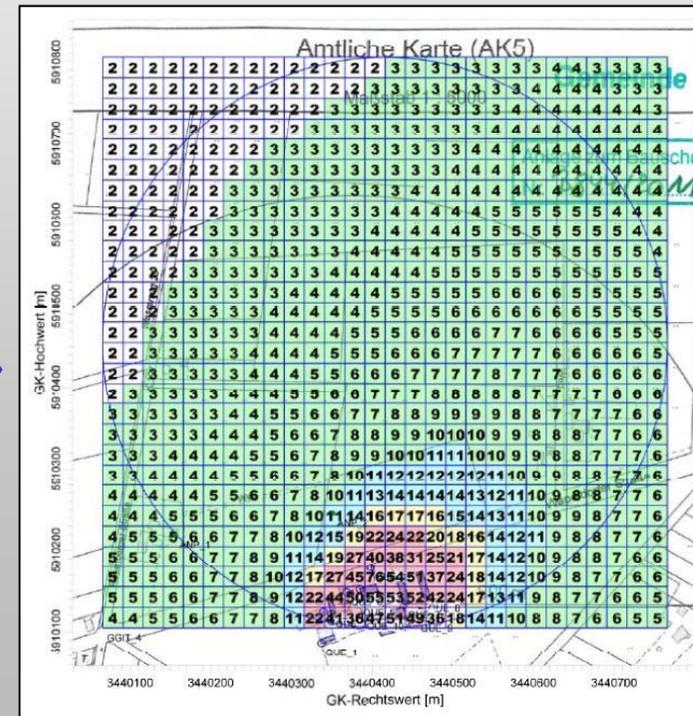
Es ist die **kleinräumigere Ergebnisdarstellung** des von der Ingenieurgesellschaft Zech 2012 erstellten Immissionschutzgutachtens zu berücksichtigen.



Allgemeine Hinweise zum Umweltbericht und Kompensationsmaßnahmen

Abwägungsvorschläge

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kleinräumigere Ergebnisdarstellung wird berücksichtigt. Die Begründung wird dahingehend geringfügig ergänzt.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none">• <u>Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie</u>• <u>EWE WASSER GmbH</u>• <u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</u>• <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u>• <u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u> <p>Es werden allgemeine Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Abwägung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Niederschrift Bürgerversammlung</u></p> <p>Hinweise auf noch nicht umgesetzte Anpflanzmaßnahmen im Bereich der Firma Christoffers Kulturbau</p> <p>Es wird auf chaotische Zustände bezüglich der Verkehrssituation hingewiesen, v.a. im Kreuzungsbereich Rosenberger Straße / Wapeldorfer Straße.</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> <p>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>

Abwägung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Niederschrift Bürgerversammlung</u></p> <p>Der Wertverlust der Immobilien wird befürchtet.</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>

Abwägung

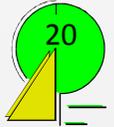
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Niederschrift Bürgerversammlung</u></p> <p>Die Planung wird für überflüssig gehalten, da es schon genügend Gewerbegebiete gibt.</p> <p>Es wird die Zerstörung von Natur und Landschaft kritisiert.</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>Das 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 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 im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt und abgearbeitet.</p>

Abwägung

Bürger

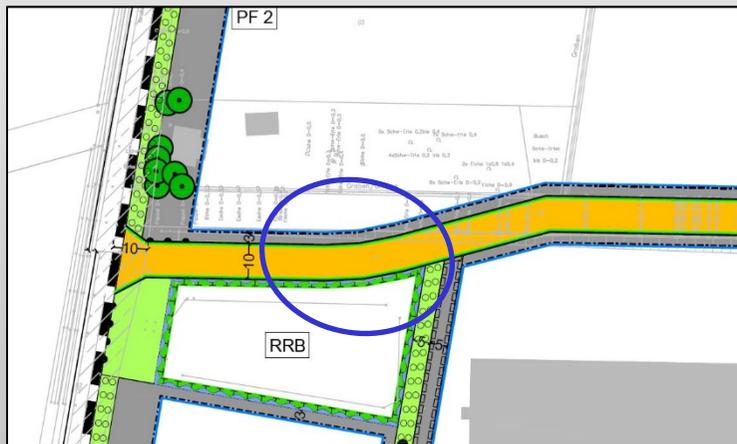
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Niederschrift Bürgerversammlung</u></p> <p>Es wird kritisiert, dass die Anwohner vor vollendete Tatsachen gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits mit der Ansiedlung der Christoffers Kulturbau GmbH in diesem Bereich erhielt der Standort 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>



**Notwendige Änderungen nach Abstimmungsgespräch
mit Herrn Christoffers (Christoffers Kulturbau GmbH)
im Vergleich zum Vorentwurf**

Anregungen

Bei der **Verschwenkung der Straße** (siehe Vorentwurf) werden im Einfahrtsbereich **Probleme** für die Tieflader befürchtet.



Vorentwurf

Änderungsvorschlag

Die **Verschwenkung** der Straße soll etwa **30,00 m in östliche Richtung** verschoben werden. Dadurch kann die Zufahrt zum Gelände Christoffers optimaler geplant werden.



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes



Anregungen

Es wurde angeregt, die **komplette Oberflächenentwässerung über das neue Regenrückhaltebecken (RRB)** zu regeln.



Vorentwurf

Änderungsvorschlag

Bei der Aufgabe des vorhandenen RRB müsste neues Becken zu Lasten der Fa. Dieluweit um 1/3 erweitert werden.

- Vorhandenes **RRB bleibt weitestgehend erhalten** und muss wegen der westlich angrenzenden Fläche **erweitert** werden.
- **Anpflanzfläche** entlang der K107 wird bis zur Planstraße **durchgezogen**.



Entwurf

Anregungen

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auf dem Firmengelände Christoffers zur Anbindung der westlichen Fläche soll **entfallen**.



Vorentwurf

Änderungsvorschlag

Die Anbindung soll künftig über das Grundstück des vorhandenen, erweiterterten Regenrückhaltebeckens erfolgen.

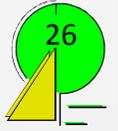
- Festsetzung einer **öffentlichen Straßenverkehrsfläche**
- **Lücke in der Anpflanzfläche wird geschlossen**



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Entwurf Bebauungsplan Nr. 145





Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!