



Der Landrät

Auskunft erteilt:

Frau Martin

Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung

Zimmer: 232

Telefon: 04488 56-2320

Telefax: 04488 56-2349

E-Mail: a.martin@ammerland.de

Zentrale: 04488 56-0

Telefax: 04488 56-444

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede



Mein Zeichen

V 1357/2020 /Br

Datum

30.12.2020

Vorhaben:

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle und Personalgebäude

Bauort:

Wiefelstede-Heidkamp, Heidkamper Landstraße 8

Gemarkung Wiefelstede, Flur 29, Flurstück 47/4 zum Teil

Bauvorbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Bauvoranfrage in der oben genannten Angelegenheit und teile Ihnen nach erfolgter Überprüfung mit, dass gegen die Durchführung der Baumaßnahme seitens des Landkreises Ammerland als Baugenehmigungsbehörde keine Bedenken bestehen, wenn die nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen erfüllt werden.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass dieser Bauvorbescheid **keine Bauerlaubnis** darstellt und das gemäß § 73 Absatz 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 in der derzeit geltenden Fassung der Bauvorbescheid ungültig wird, wenn nicht innerhalb von **drei Jahren** nach seiner Erteilung der Bauantrag gemäß § 63 beziehungsweise § 64 der Niedersächsischen Bauordnung gestellt wird.

Seite 1 von 5

Die Erteilung des Bauvorbescheides stellt eine gebührenpflichtige Amtshandlung dar. Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und deshalb auch die Kosten zu tragen. Diese Kostenlastenentscheidung und die festgesetzte Höhe der Kosten beruhen auf dem Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz vom 25.04.2007 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 172), der Baugebührenordnung (BauGO) vom 13.01.1998 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 3), der Kostenordnung im Vermessungswesen (KOVerm) vom 25.03.2017 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 162) und der Allgemeinen Gebührenordnung (ALLGO) vom 05.06.1997 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 171), in den derzeit geltenden Fassungen.

Die Gebühren werden wie nachstehend aufgeführt festgesetzt:		
Genehmigungsgebühr	Auslagen	Gesamtgebühr
417,25 €	0,00 €	417,25 €

Bitte überweisen Sie die oben genannte Gesamtgebühr innerhalb von zwei Wochen unter Angabe der **Externen Belegnummer 01.2841.20.001357** auf das unten aufgeführte Konto der Kreiskasse des Landkreises Ammerland. Sofern der angeforderte Betrag nicht rechtzeitig gezahlt wird, wird für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag in Höhe von 1 % des angeforderten Betrages erhoben.

Nebenbestimmungen des Amtes für Bauwesen und Kreisentwicklung des Landkreises Ammerland

Auflagen:

1. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich Form und Gestaltung (Dach und Außenwände) in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen
2. Die endgültige Bauplanung ist auf der Grundlage der mit der Bauvoranfrage vorgelegten Planunterlagen, hier eingegangen am 29.07.2020, vorzunehmen.
3. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist bei nächster Gelegenheit anzupassen (vgl. hierzu Mail vom 23.07.2020).

Hinweise:

4. Vor Beginn der Ausführung sind ordnungsgemäße **Bauantragsunterlagen** nach § 67 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hier vorzulegen. Dabei ist auf diesen Bauvorbescheid unter Angabe des Datums und des Aktenzeichens Bezug zu nehmen.
5. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
6. Die Dacheindeckung sollte aus dunkelfarbigem bzw. rotem Material und die Außenwandschale aus rotbunten Verblendern hergestellt werden.

Fachtechnisch und
rechnerisch richtig festgestellt
auf:.....417,25..... Euro
Freist. liegt vor (nicht an.....)

12.01.2021
A. D. J. Mann

Bezd.
14.01.21

7. Die Gesamtgebühr setzt sich zusammen aus:
- Gebühr des Amtes für Bauwesen und Kreisentwicklung des Landkreises Ammerland 300,00 €
 - Gebühr der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland 100,50 €
 - Gebühr der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland 16,75 €

Nebenbestimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland

Auflage:

8. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist der entlang des Kornweges vorhandene Altbaumbestand zu erhalten und durch die Baumaßnahme nicht zu beeinträchtigen. Der Standort der Bäume und Kronentraufbereich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 15 BNatSchG sind die neu zu versiegelnden Flächen im Verhältnis 1 : 1 durch Eingrünung des Vorhabens mit standortheimischen Gehölzen auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes in den o. g. Freiflächengestaltungsplan einschließlich der zu verwendenden Pflanzenarten einzuzeichnen. Für die Ausgleichsmaßnahme sind Gehölze der beigefügten Artenliste geeignet.

Nebenbestimmungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland

Auflagen:

9. Das Baugrundstück ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wiefelstede anzuschließen.
10. Alle auf dem Grundstück anfallenden häuslichen Abwässer sind der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wiefelstede zuzuleiten.
11. Im Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Beseitigung des häuslichen Abwassers und des Niederschlagsabwassers durch einen Entwässerungsplan nachzuweisen.

Hinweise:

12. Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet Oldenburg-Alexandersfeld, Zone III A.
13. Sofern für das Bauvorhaben ein örtlich vorhandener Straßenseitengraben verrohrt werden muss, ist hierfür gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit Herrn Taphorn, Tel. 0 44 88 / 56 – 25 50, in Verbindung.

14. Sofern auf dem Baugrundstück eine Abscheideranlage mit Waschplatz errichtet werden soll, ist hierfür gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit Herrn Waden, Tel. 0 44 88 / 56 – 25 60, in Verbindung.

Nebenbestimmungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Auflagen:

15. Die Feuerwehrausfahrt zur L 824, Heidkamper Landstraße, ist möglichst weit in Richtung Metjendorf zu positionieren.
16. Auf die Feuerwehrausfahrt ist auf der L 824, Heidkamper Landstraße, aus beiden Fahrtrichtungen durch das Gefahrzeichen 101 (Gefahrstelle) und das Zusatzzeichen (Feuerwehrausfahrt) hinzuweisen.
17. Für die Verkehrsteilnehmer der L 824, Heidkamper Landstraße, ist aus beiden Fahrtrichtungen eine Lichtzeichenanlage / Blinklichtanlage aufzustellen, die die Verkehrsteilnehmer im Einsatzfall vor ausfahrenden Feuerwehrfahrzeugen warnt. Die Anlage ist dauerhaft zu unterhalten.
18. Die Feuerwehreinfahrt ist so zu gestalten, dass ausreichend Platz zum Wenden besteht, damit die Feuerwehrfahrzeuge nach dem Einsatz nicht rückwärts auf den Hof fahren müssen.

Hinweis:

19. Vor der Erteilung einer Baugenehmigung ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu erteilen, die hiermit in Aussicht gestellt wird.

Nebenbestimmungen der EWE NETZ GmbH, Varel

Auflage:

20. Die Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Hinweise:

21. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

22. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung der Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung „Netztechnik G / W“, Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de), in Verbindung.
23. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.
24. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
25. Beigefügt sind das Merkheft für Baufachleute sowie das Merkheft für Arbeiten in der Nähe von Gashochdruckleitungen sowie Planauskünfte für Gas- und Stromleitungen und für Telekommunikation.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch wäre schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Ammerland in Westerstede einzulegen. Ein Widerspruch gegen die Kostenfestsetzung hat nach § 80 Absatz 2 Ziffer 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19.03.1991 (Bundesgesetzblatt I, Seite 686) keine aufschiebende Wirkung und entbindet daher nicht von der Zahlungspflicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass Verfahrensanträge oder sonstige rechtsgestaltende Erklärungen mittels E-Mail nicht rechtswirksam eingelegt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Martin

Verteiler:

- Bauherr
- Gemeinde Wiefelstede
- Hochbautechniker Hergen Buschmann
- Untere Naturschutzbehörde (Frau Jochens als Email)
- Untere Wasserbehörde (Frau Jochens als Email)
- Straßenverkehrsamt, Herr Sühling
- EWE Netz GmbH, Varel
- Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Frau Kasig
- Bauakte

Gehölze für Ausgleichspflanzungen

Bäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphylla
Flatterulme	Ulmus laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:	
Besenginster	Cytisus scoparius
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeine Stechpalme	Ilex aquifolium
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wilde Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Öhrchenweide	Salix aurita
Aschweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Obstgehölze als Hochstamm