

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 21.06.2023	Die untere Wasserbehörde hat zu dieser Bauleitplanung folgende Anregungen: Mit vorläufiger Erschließung des Bebauungsplans Nr. 127 ist auch die mit der wasserrechtlichen Genehmigung von 2005 erforderliche Regenrückhaltung herzustellen. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung und Erlaubnis 66 W 118/2005 u. 119/2005 vom 30.05.2005 gelten weiterhin. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Nethen in der Schutzzone IIIB. Im Planvorentwurf fehlt hierzu die nachrichtliche Übernahme bzw. Kennzeichnung. Weiterhin ist folgender Hinweis in den Plan zu übernehmen: - Für die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden oder Bodenkollektoren erfordern, liegen aus Grundwasserschutzgründen im Wasserschutzgebiet Nethen Beschränkungen vor. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 56-2541. Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser verbindlichen Bauleitplanung folgende Anregungen: Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 der Gemeinde Wiefelstede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst. Nach den ersten Ergebnissen ist von einer Vergrößerung des Rückhaltevolumens auszugehen. Das Entwässerungskonzept und der angepasste Entwurf werden in der Sitzung vorgestellt. Der Hinweis wird beachtet. Das Gebiet wird nachrichtlich übernommen. Der Hinweis wird in den Entwurf übernommen. Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Die Änderungen betreffen keine immissionsschutzrechtlichen Belange. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung die Einhaltung des Immissionswertes von 15 % der Jahresstunden nach Anhang 7 der TA-Luft 2021, die zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist, zu beachten ist. An den Regelwerken zur Schallkontingentierung gab es seit Ursprungs-Planaufstellung keine Änderungen. Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen: Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Im Fall von archäologischen Funden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: Der letzte Satz im Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss (Verfahren gemäß § 13 a BauGB) scheint nicht zum hier gewählten Verfahren zu passen. Es wird um Überprüfung in eigener planerischer Verantwortung gebeten. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine weiteren Hinweise. Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis ist korrekt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist auf der Planzeichnung bereits enthalten. Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensvermerke werden angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 21.06.2023	Im Rahmen der 2. Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 127 "Wiefelstede, Hollener Straße" sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes verändert werden. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes wirtschaften mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit umfangreicher Tierhaltung. Nach Angaben der Gemeinde Wiefelstede ist die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wiefelstede, Hollener Straße" nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist korrekt.

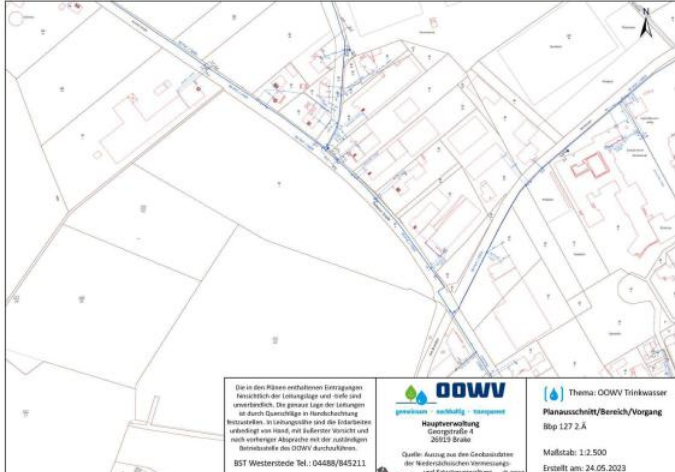
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer	In der Planzeichnung sind jedoch in der Planzeichnung bei den textlichen Festsetzungen Betriebsleiterwohnungen nicht ausgeschlossen worden. Wir regen an, dies entsprechend zu ergänzen. Für Gewerbegebiete mit Wohnen sind gemäß TA-Luft höhere Schutzansprüche vor Geruchsimmissionen zu berücksichtigen als für Gewerbegebiete ohne Wohnen. Die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes ohne Wohnen als unproblematisch eingestuft. Aufgrund der Standortsituation kann jedoch im Vorfeld einer Ausbreitungsrechnung eine Überschreitung des gemäß TA-Luft für ein Gewerbegebiet mit Wohnen heranzuziehenden Geruchsimmissionsgrenzwertes nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wiefelstede, Hollener Straße"	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen werden um den Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen ergänzt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Betriebsbezogenes Wohnen wird ausgeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.06.2023	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: • Versorgungssicherheit • Vorsorgender Grundwasserschutz Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung liegt in der Hollener Straße außerhalb des Plangebietes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Wiefelstede durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. Kunden mit einem hohen Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOWV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOWV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde Wiefelstede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.	Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Vorsorgender Grundwasserschutz Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Plangebietes ist 2,3 ha groß und liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca. 2,6 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Bewirtschaftung der Grundwasserressource bestehen Bedenken grundsätzlicher Art gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Nethen. Eine Gemeindeentwicklung in südwestlicher Richtung aus dem Trinkwasserschutzgebiet heraus wäre hier wünschenswert. Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist zu befürchten, dass aufgrund der damit verbundenen Versiegelung der Fläche mit dem Abführen der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Von daher ist zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten). Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Gewerbegebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren gewerblichen Nutzung der Grundstücke. a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zone wird nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis zu den Schutzbestimmungen aufgenommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen, da es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern um planungsrechtlich bereits gesichertes Gewerbegebiet handelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zulässige Grundfläche wird insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl von 0,8 aus dem Ursprungsplan Nr. 127, 1. Änderung, übernommen wird. Das Entwässerungskonzept wird jedoch durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	• Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.); es dürfen keine biozidhaltigen Baustoffe verwendet werden, • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen. b) während der Nutzung: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung, • erhöhtes Verkehrsaufkommen; durch die Erweiterung des Busunternehmens kann es zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe), • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Lkw-Kfz-Wartung, BusAbstellplätze, Autowäsche), • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich,	Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.

[illegible]

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage wird beachtet. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Ammerländer Wasser- acht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 09.06.2023	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung „Auebach“ mit Wasserzug-Nr. 5.06. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers 5.06 ist begrenzt. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Bei der hier in Rede stehenden Änderung des Bauleitplanes Nr. 127 kommt es zwar durch die Änderung formal zu keiner weiteren Versiegelung, gleichwohl ist das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Frilling, Vechta, aus dem Jahr 2005 m.W. bis dato angesichts der noch nicht vollständigen Erschließung des Plangebietes noch nicht vollumfänglich umgesetzt und muss entsprechend vorangetrieben werden. Zudem haben sich die Kriterien für die Bemessung von erforderlichem Rückhaltevolumen und gedrosselter Einleitung in das Oberflächengewässersystem seitdem derart nennenswert verändert, dass eine Überprüfung des seinerzeitigen Entwässerungskonzeptes erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund bestehen bei Beachtung nachfolgender Auflagen und Hinweise gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ der Gemeinde Wiefelstede seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst. Nach den ersten Ergebnissen ist von einer Vergrößerung des Rückhaltevolumens auszugehen. Das Entwässerungskonzept und der angepasste Entwurf werden in der Sitzung vorgestellt. Das Entwässerungskonzept wird derzeit vom Büro Heinzelmann überprüft Der Hinweis, dass bei Beachtung der nebenstehenden Auflagen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 23.05.2023 2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.05.2023 3. GASCADE Gastransport GmbH Kassel mit Schreiben vom 30.05.2023 4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 23.05.2023 5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 25.05.2023 6. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) mit Schreiben vom 12.06.2023 7. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 20.06.2023 8. hanseWasser Bremen GmbH für die EWE Wasser GmbH mit Schreiben vom 23.06.2023 9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 06.06.2023 10. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 19.06.2023 11. Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 22.06.2023 12. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 14.06.2023			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen. In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden keine Anregungen vorgebracht.	