

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“

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

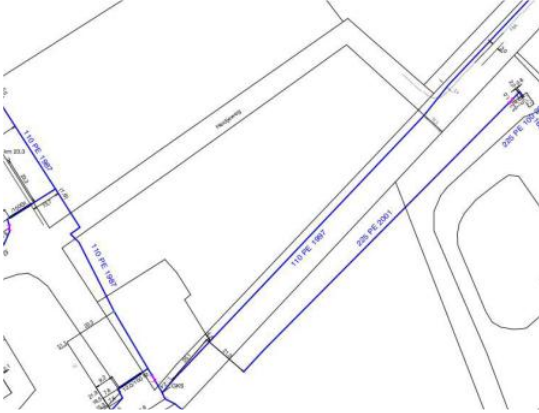
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.08.2023	Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 IV der Gemeinde Wiefelstede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Die Gewerbefläche wurde mit Lärmemissionskontingenten von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts sowie einem Zusatzkontingent von 4 dB(A) im Sektor A ausgestattet. Die Ermittlung erfolgt mit einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm von mindestens 10 dB(A), damit die Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der Anlage befindlich sind und auf eine Ermittlung der Vorbelastung durch den Molkebetrieb sowie weiterer Gewerbebetriebe im Umfeld verzichtet werden kann. Anmerkung zum Gutachten: - Der Immissionsort 3 wird im Gutachten unter "Spohler Weg 2" geführt. Bei der Liegenschaft handelt es sich jedoch um "Diersweg 2". - Für den Immissionsort 3 wurde eine Höhe von 1,8 m angenommen (Erdgeschosshöhe). Im Wohnteil des Gebäudes befinden sich im Dachgeschoss ebenfalls Aufenthaltsräume, auch wenn diese in Richtung Plangebiet nur kleine Fenster aufweisen. Es sollte geprüft werden, ob hier nicht auch die Immissionsorthöhe auf die Dachgeschossebene angepasst werden sollte.	Der Hinweis, dass keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Gutachten wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit dem Gutachter abgestimmt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	- An den Immissionsorten IO3 und mit Zusatzkontingent auch IO1 erfolgt die Einhaltung aufgrund der Beachtung der Rundungsregelungen. Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen: Die fehlenden Kompensationseinheiten können im Flächenpool "Renaturierung der Wapel" nachgewiesen werden. Hierzu ist eine aktuelle Übersicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu übersenden. Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über ein ausreichend dimensioniertes Kanalsystem unterhalb der Verkehrsfläche des Plangebietes abzuleiten. Es erfolgt ein Anschluss an das Entwässerungssystem des Molkerei-Betriebsgeländes, von wo aus in ein Regenrückhaltebecken sowie anschließend gedrosselt an einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist im Verfahren weiter zu konkretisieren und ggfls. ist eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis zu beantragen. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: In dieser Planung gibt es keine örtlichen Bauvorschriften. Daher sind diese aus der Präambel zu streichen. Im Abgleich mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern ist zu prüfen, ob unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Ziffer 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung) gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen sind. Der Hinweis zum Denkmalschutz enthält die Bezeichnung einer Behörde, die es nicht mehr gibt ("Bezirksregierung Weser-Ems"). Der Hinweis ist entsprechend zu aktualisieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Planunterlagen werden rechtzeitig ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis konkretisiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Präambel angepasst. Parallel zur L 824 und zur südöstlichen Plangebietsgrenze (Parzelle Heidjeweg) verlaufen Wasserleitungen und Gasleitungen. Diese werden nachrichtlich übernommen. Das Anpflanzungsgebot wird angepasst. Die überbaubare Fläche wird nicht zurückgenommen, damit optional eine Überbauung möglich ist. Die Leitungen wurden bei der Objektplanung bereits berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Präambel angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Die Tabellen zur Eingriffsbilanzierung (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts) sind fehlerbehaftet. Es wird eine rechnerische Überarbeitung angeregt. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine weiteren Hinweise. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Im Kapitel 5.2 der Begründung ist die veraltete Rechtsgrundlage zu aktualisieren. Am 06.07.2023 ist das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 im Bundesgesetzblatt verkündet worden (BGBl. 2023 I Nr. 176). Das Inkrafttreten richtet sich nach Artikel 6 des Gesetzes. Auf die hiermit verbundenen Verfahrensänderungen und neuen Begrifflichkeiten wird hingewiesen. Es sollte dokumentiert werden, ob dieses Bauleitplanverfahren vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist oder danach. Eine umfangreiche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Eingriffsbilanzierung wird überprüft und angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden angepasst. Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Ammerländer Wasser- acht An der Krömerei 6a, 26655 Westerstede 01.08.2023	das Plangebiet liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes, so dass wir auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel-Neuenburg 07.08.2023	Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, insbesondere des Bebauungsplanes, der Begründung und eines Luftbildes vom 19.04.2020 geprüft. Ein Biotoptypenplan wurde nicht vorgelegt. Zudem habe ich am 07.08.2023 die Flurstücke 4/7/3, 4/10/13 und 4/11/2 persönlich in Augenschein genommen und teilweise begangen. Aus den daraus gewonnenen Feststellungen ergibt sich nun folgende Stellungnahme: Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Auf den Flurstücken 4/7/3, 4/10/13 und 4/11/2 habe ich im Nordosten, Südwesten und Norden sowohl im Luftbild als auch beim Ortsbegang einen zusammenhängenden (über die jeweiligen Flurstücksgrenzen hinausgehenden) Gehölzbestand festgestellt. U.a. ist der Gehölzbestand bestockt mit den Waldbaum-/Waldstraucharten: - Bergahorn, Spitzahorn, Birke, Eiche, Linde - Hasel, Holunder, Weißdorn. Die Größe der Gehölzfläche beträgt ca. 1.000 qm. Sie ist im Bebauungsplan als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen und unterteilt sich lt. des o.g. Bebauungsplanentwurfes in eine nicht überbaubare Fläche von ca. 110 qm und eine überbaubare Fläche von ca. 890 qm. Auf Grund der Gesamtgröße und der Baumartenzusammensetzung ist der Vorgefundene Gehölzbestand mit ca. 1.000 qm als Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzuordnen. Die Waldfläche würde durch die Überplanung und Nutzungsartänderung auf ca. 1.000 qm die Waldeigenschaft i. S. des § 2 (3) des NWaldLG verlieren.	Der Biotoptypenplan liegt vor und wird der Entwurfsfassung beigelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Biotopkarte wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Verlust der Waldflächen werden zur Kenntnis genommen. Für den Verlust der Waldfläche wird eine Ersatzaufforstung im Sinne des NWaldG vorgesehen.

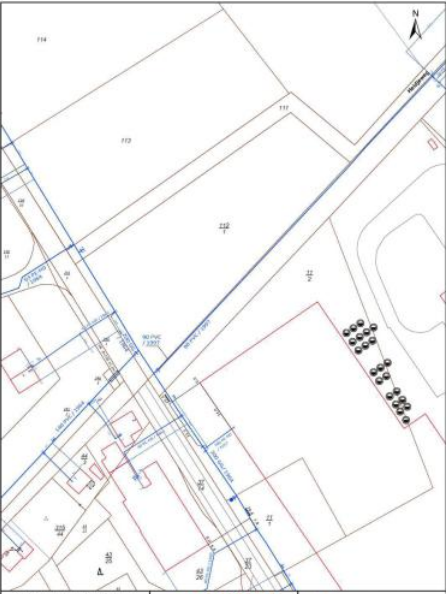
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesforsten	Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden. Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). Für eine Ersatzaufforstung ist ein Kompensationsfaktor herzuleiten. Die Bewertung des Waldbestandes erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 - 406-64002-136). Danach wird die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als durchschnittlich, die Schutzfunktion (u.a. Klima, Fauna Lebensraum) als überdurchschnittlich von mir eingestuft. (Die Herleitung des Kompensationsfaktors kann gerade bei kleineren Flächen durch den TÖB hergeleitet werden. Es sei erwähnt, dass dies auch stets durch ein externes Forstgutachten erfolgen kann.) Der Kompensationsfaktor wird von mir mit 1,3 festgestellt. Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 1.000 qm und einem Kompensationsfaktor von 1,3 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 1.300 qm den waldrechtlichen Vorgaben genügen. Es wird angeraten, die für die Kompensation erforderliche Kompensationsfläche bereits im Planverfahren konkret aus- bzw. nachzuweisen.	Siehe oben Die Hinweise zum Verlust der Waldflächen werden zur Kenntnis genommen. Der Verlust der Waldfläche wird unter Berücksichtigung des nebenstehenden Kompensationsfaktors ausgeglichen. Der Nachweis einer geeigneten Fläche wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 07.08.2023	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr 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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Parallel zur L 824 und zur südöstlichen Plangebietsgrenze (Parzelle Heidjeweg) verlaufen Wasserleitungen und Gasleitungen. Diese werden nachrichtlich übernommen. Die überbaubare Fläche wird nicht zurückgenommen, damit optional eine Überbauung möglich ist. Die Leitungen wurden bei der Objektplanung bereits berücksichtigt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
5	Gastransport Nord GmbH, Cloppenburg Straße 363 26133 Oldenburg 31.07.2023	Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	GASCADE Gastransport GmbH / Kölnische Straße 108-112 / 34119 Kassel, 04.08.2023	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen benötigt werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.	Der Hinweis, dass keine Gasleitungen betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Kompensationsflächen wird beachtet.
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.08.2023	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. 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.	Parallel zur L 824 und zur südöstlichen Plangebietsgrenze (Parzelle Heidjewege) verlaufen Wasserleitungen und Gasleitungen. Diese werden nachrichtlich übernommen. Die überbaubare Fläche wird nicht zurückgenommen, damit optional eine Überbauung möglich ist. Die Leitungen wurden bei der Objektplanung bereits berücksichtigt. Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	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. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Über die beiden nächst gelegenen Bestandshydranten in der Wiefelsteder Straße können bei Einzelentnahme je 72 m³/h für den Grundsatz des Plangebiet entsprechend DVGW 405 bereitgestellt werden. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Die Hinweise zum Versorgungsdruck werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 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.  Die in den Plänen enthaltenen Darstellungen hinsichtlich der Liniengänge und -stärken sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handzeichnung festzustellen. In Liniengängen sind die Leitungen unbedingt vom Rand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. BST Westerstede Tel.: 04488/845211 OOWV gutes Wasser - nachhaltig - transparent Hauptversammlung Georgstraße 4 26119 Bräse Quelle: Anlage zur den Leitungsnetzen der Niedersächsischen Versorgungs- und Kälteversorgung © 2023 Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.500 Erstellt am: 14.08.2023	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Leitung wird berücksichtigt.

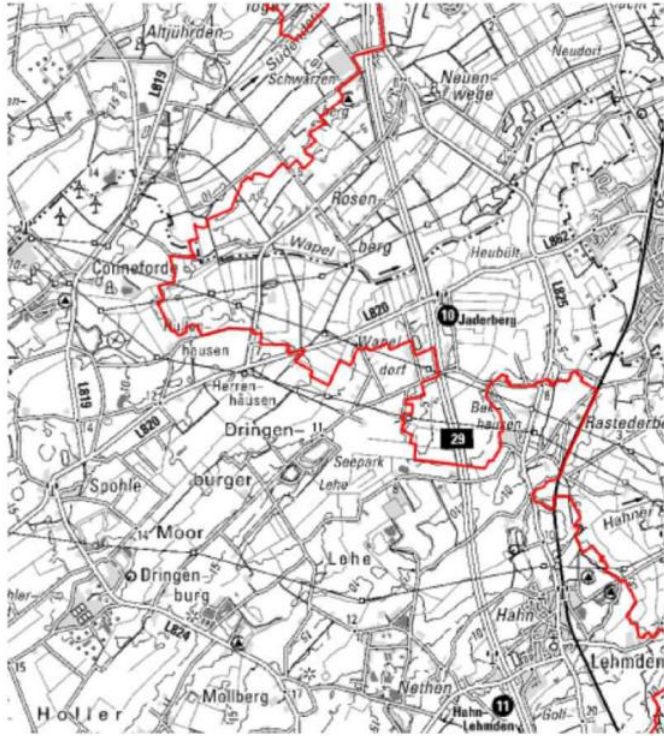
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 24.08.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 07.08.2023 + 25.08.2023	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 14.08.2023	Wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes. In den Begründungen sollte ergänzt werden, dass das Fahrtenangebot der Linien 331, 338 und 349 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Nach unserer Einschätzung könnte darauf verzichtet werden die Haltestellen „Diersweg“ und „Bramkampsweg“ gesondert zu nennen, da diese nur durch die Linie 331 bedient werden. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden angepasst.
9	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 15.08.2023	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. Allerdings befanden sich ehemals östlich davon zwei vorgeschichtliche Hügelgräber, die heute von den Molkereigebäuden überbaut sind (Wiefelstede, FStNr. 23, 24). Südöstlich des Areals endet ein früherer Sanddamm (Wiefelstede, FStNr. 123), der einen schmalen Moorbereich zwischen Dringenburg und Spohle querte und heute von der Oldenburger Straße überbaut ist. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte hier ganz besonders beachtet werden.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden ergänzt. Der Hinweis wird beachtet.

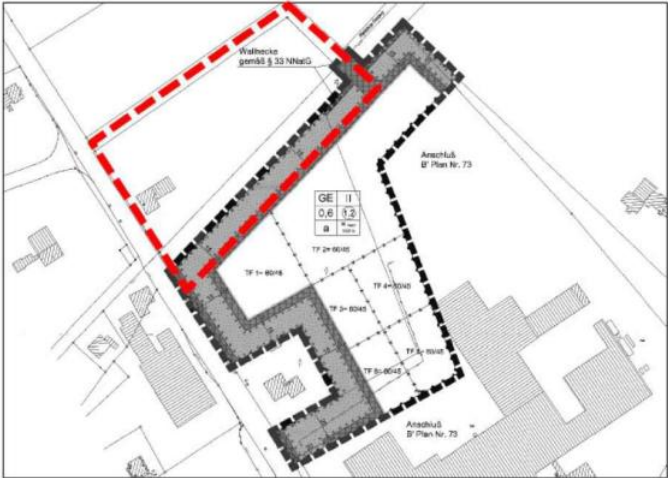
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 24.08.2023 + 31.08.2023	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen. Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten: Zur abschließenden Stellungnahme benötigen wir das erforderliche Lärmgutachten. Ich bitte um Übersendung, sobald dieses vorliegt.	Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise werden beachtet, das Gutachten wird der Entwurfsfassung beigelegt.
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 07.08.2023	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; 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 § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:	Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbilddauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. 	Aufgrund der bereits vorangegangenen Siedlungsentwicklung an dem Gewerbestandort wird auf eine Luftbilddauswertung verzichtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	BUND KG Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede 28.08.2023	In dem Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbegebiet Wiefelstede - Dringenburg/Molkerei“ sowie die 138. F-Planänderung durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Niedersachsen e.V., Goebenstraße 3a, 30161 Hannover, vertreten durch den Vorstand, und im eigenen Namen der BUND Kreisgruppe Ammerland folgende Stellungnahme ab. Planzeichnung: Unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen sind für die Pflanzflächen an Baumarten Spitzahorn und Bergahorn festgesetzt. Beide Arten entsprechen nicht der potentiell natürlichen Vegetation im betroffenen Bereich. Der Bergahorn besitzt zudem eine extrem hohe Ausbreitungstendenz. Diese beiden Arten sind aus der Artenliste zu streichen. Außerdem sind weitere textliche Festsetzungen hinsichtlich erneuerbarer Energien, Anpassung an die Klimaänderungen und Beleuchtung vorzunehmen, siehe dazu weiter unten. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: In der Begründung wird festgestellt (S. 8), dass mit Verweis auf die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarte des nds. MU das Plangebiet von Hochwasserereignissen nicht betroffen ist. Es ist aber so, dass durch das Vorhaben eine weitere Versiegelung von Flächen stattfinden wird. Die Entwässerung wird vermutlich - wie bei allen übrigen Flächen der Molkerei über die Dringenburger Bäke erfolgen. Die wiederum fließt der Wapel zu, die im Bereich der Risikogewässer bzw. Küstengebiet der Weser mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von Hochwassern von weniger als 200 Jahren (HQ_{extrem}) liegt, siehe nachfolgende Karte (rote Linie = Grenze des (HQ_{extrem})).	Die Anregung wird berücksichtigt, die Artenliste wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In einem Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser über ein ausreichend dimensioniertes Kanalsystem unterhalb der Verkehrsfläche des Plangebietes abzuleiten. Es erfolgt Anschluss an das Entwässerungssystem des Molkerei-Betriebsgeländes, von wo aus in ein Regenrückhaltebecken sowie anschließend gedrosselt an einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Kanalsystem wird ausreichend groß gewählt, sodass bei einem angesetzten 5-jährlichen Bemessungsregen keine Überflutungen stattfinden werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird das Entwässerungskonzept für den Genehmigungsanträge noch konkretisiert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	 Hier stellt sich die Frage, inwiefern bei einem Ereignis HQ_{extrem} ein Rückstau von der Wapel in die Dringenburger Bäke möglich ist, der wiederum einen regelrechten Abfluss der Abwässer aus der Molkerei behindern und zu entsprechenden Schäden führen könnte. Das auf S. 9 zitierte Entwässerungskonzept liegt den Unterlagen nicht bei.	Siehe oben Das Plangebiet liegt in keinem Risikogebiet. Das Entwässerungskonzept wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung BUND	Artenschutz: Mit der Begründung, dass sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen würden, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten (Begründung S.12). Das kritisieren wir. Die Bauleitplanung muss die Voraussetzungen für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens schaffen. Mit der Verlagerung der Bewältigung artenschutzrechtlicher Belange auf die Umsetzungsebene bleibt die Genehmigungsfähigkeit ungelöst. Eine Potenzialabschätzung auf Basis einer Geländebegehung im Oktober (2021) (siehe Begründung S. 12), also außerhalb der Vegetationszeit, lässt keine Rückschlüsse auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu. Die angedeuteten Vermeidungsmaßnahmen sind viel zu unkonkret, um artenschutzrechtlich relevante Störungen ausschließen zu können. Grünordnerische Festsetzungen (Begründung S. 15 f.): Wie bereits oben begründet, sind Spitz- und Bergahorn aus der Liste der Gehölzvorschläge zu entfernen. Anmerkungen zum Umweltbericht: Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aus unserer Sicht in unzulässiger Weise marginalisiert (Begründung S. 31). Ein Gebäude von bis zu 12 m Höhe und über 50 m Gebäudelänge wirkt sehr massiv und bedrängend. Die randlichen Hecken sind dabei nicht in der Lage, diese Auswirkungen entscheidend zu minimieren. Wir weisen darauf hin, dass bereits im Bauleitverfahren mit hinreichender Sicherheit dargestellt werden muss, wie der Eingriff kompensiert und der Ausgleich erfolgen soll. Der hier zur Rede stehende B-Plan überplant einen Teil eines alten B-Plans, siehe Begründung S. 5:	Die Auffassung wird durch die Gemeinde Wiefelstede nicht geteilt. Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist nach Auffassung der Gemeinde im Bebauungsplan-Verfahren nicht möglich. Da die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG unmittelbar gelten und nicht die Planung selbst, sondern konkrete Handlungen untersagen, ist eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen immer erst zum Umsetzungszeitpunkt möglich. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann. Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend liegen qualitative Habitatsbeschränkungen (Lärm) durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen vor. Für einige gefährdete Brutvogelarten z.B. Kiebitz, Feldlerche) ist das Lebensraumpotenzial zudem durch die umgrenzenden Gehölze eingeschränkt. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen großflächigen und hohen baulichen ist das Landschaftsbild bereits stark überformt. Die Erweiterung der Molkerei um baulichen Anlagen führt zu Änderungen des Landschaftsbildes, die jedoch lokal begrenzt sind. Die bestehende Baumreihe entlang des Heidjeweiges sowie Festsetzungen zu randlichen Gehölzpflanzungen an den der Molkerei abgewandten Seiten des Geltungsbereiches tragen zur Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild bei. Insgesamt sind die Auswirkungen des Landschaftsbildes daher als nicht erheblich zu werten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis ist korrekt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	 Abb.: Bebauungsplan Nr. 73 I „Molkerei Dringenburg“ (2001). Die im ursprünglichen B-Plan festgesetzten, nicht überbaubaren „privaten Grünflächen“, die gleichzeitig auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt waren, werden nun zu einem beachtlichen Teil durch Überbauung in Anspruch genommen, was sich aus der Grundflächenzahl ergibt, die eine Überbauung von etwas über 1 ha zulässt. Aus der Eingriffsbilanzierung ist nicht erkennbar, in welchem Umfang die damals als <u>Verminderungs- und/oder sogar Ausgleichsmaßnahme</u> festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen nunmehr kompensiert werden und wo dies geschehen soll. Aus dem Biotoptypenplan zeigt sich außerdem, dass bereits jetzt über den derzeit gültigen B-Plan hinaus Flächen für Lagerung und Parken in Anspruch genommen wurden:	In der Eingriffsbilanzierung wurde das Anpflanzungsgebot mit einer Wertstufe von 3 als Bestandsflächenwert eingestellt. In der Planung wird die Wertigkeit herabgesetzt und der Wertverlust fließt in das Gesamtdefizit ein. Dieses wird auf externen Flächen kompensiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	 Hier stellt sich die Frage, wie damit umgegangen wird. In textliche Festsetzungen aufzunehmen: Zur Vorbeugung gegen Auswirkungen durch die Klimakrise, Abmilderung deren Folgen und auch zur Klimaanpassung halten wir die Aufnahme der folgenden Punkte in die textlichen Festsetzungen für erforderlich: <u>Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)</u> Bei der Errichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Werden auf einem Dach solarthermische Anlagen installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche darauf angerechnet werden. <u>Gebäudebegrünung</u> Es sind mindestens 80% der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Es ist eine dauerhafte und fachgerechte, stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.	Die Lagerflächen wurden als Bestand in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Mit der aktuellen Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für gewerbliche Gebäude seit dem , wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz bereits gesetzlich vorgegeben. Die Anregung wird damit berücksichtigt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der stark gewerblichen Ausprägung der Molkereigebäude mit hohen funktionalen Anforderungen an Lüftung und Hygiene verzichtet die Gemeinde auf Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	Die Pflicht kann auch durch eine adäquate Fassadenbegrünung auf gleicher Quadratmeterzahl in boden- oder fassadengebundener Ausführung erfüllt werden. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden, für Dachbegrünungen insbesondere niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser oder Wildkräuter). Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche oder der Fassade nachzupflanzen. <u>Stellplätze</u> Um eine möglichst hohe Versickerung anfallender Niederschläge auf dem Gelände selbst zu gewährleisten und die ausreichende Versorgung der umgebenden Gehölzbestände mit Niederschlagswasser auch in klimatisch bedingten Trockenzeiten zu sichern, sollten Stellplätze nicht vollständig versiegelt werden. Es ist eine wasserdurchlässige Bauweise mit Schotter oder Rasengittersteinen vorzusehen und textlich festzusetzen. Formulierungsvorschlag: Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten auf den Grundstücken und der Stellplätze einzubauen; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. <u>Beleuchtung</u> Der B-Plan-Bereich befindet sich in der Nähe zu Freiflächen sowohl im Nordwesten als auch im Nordosten. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Tiere, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelmräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten. Zulässig wären danach nur:	Siehe oben Es ist nicht vorgesehen, im Plangebiet Stellplätze nachzuweisen, da auf dem Gesamtgelände ausreichende Stellplätze vorhanden sind. Eine Festsetzung zur Stellplatzgestaltung ist daher entbehrlich. Es werden Hinweise zur fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	• Voll abgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreichen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben; • Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen; • Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung; • Geschlossene Leuchtengehäuse, die nur nach unten Licht abgeben; • Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin); • Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Deren Hintergründe sind dunkel oder in warmen Tönen zu halten; • Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen; • Nicht gestattet sind bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer etc.); • Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.¹ Die Vorgaben - gerne in vereinfachter Form - sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.	Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. Es ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (Vermeidung von wechselndem und bewegtem Licht und nächtliche Reduzierung). Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Beeinträchtigungen sind durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, die nur geringe UV- und Blaulichtanteile aufweisen und Lichttemperaturen von 3000 Kelvin nicht überschreiten. Bei selbststrahlenden Anlagen sollten die Hintergründe (größte Flächenanteile) in dunklen oder warmen Tönen gehalten werden. Es sollte helle Schrift auf dunklem Hintergrund verwendet werden. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Fledermäuse sollte keine direkte Beleuchtung von Baum- und Heckenstrukturen und naturbelassenen Grünflächen erfolgen, um die Dunkelmräume zu sichern und die Funktionen der Flug- und Jagdkorridore zu erhalten. Es wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

¹ Die empfohlenen Festsetzungen ergeben sich aus den einschlägigen fachlichen Empfehlungen. Maßgeblich beruhen die Empfehlungen auf den „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) für die Lichtlenkung und Farbtemperatur beziehungsweise auf der Arbeitsschutzrichtlinie ASR A3.4 für Beleuchtungsstärke für Weg-, Zugangs-, Hof/Parkplatz sowie den Empfehlungen zur Leuchtdichte von beleuchteten Flächen A. Hänel, 2019, aktualisiert 2021.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Gemeinde Rastede mit Schreiben vom 08.08.2023 2. hanseWasser Bremen GmbH für die EWE Wasser GmbH mit Schreiben vom 24.08.2023 3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 28.08.2023 4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 31.07.2023 5. Global Connect mit Schreiben vom 31.07.2023 6. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 31.07.2023 7. LWLcom GmbH mit Schreiben vom 31.07.2023 8. PLEdoc GmbH – Netzauskunft – mit Schreiben vom 31.07.2023 9. TenneT TSO GmbH – Bereich Nord – mit Schreiben vom 31.07.2023 10. Amprion GmbH mit Schreiben vom 01.08.2023 11. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 16.08.2023 12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 25.08.2023			

Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Bürgerinformation am 24. August 2023, um 18.00 Uhr im Rathaus 1, Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede	Ein Bürger fragt, ob die Halle in einem Zuge gebaut werden soll. Herr Tjards, stellvertretender Geschäftsführer der Molkerei Ammerland, bejaht diese Frage und berichtet, dass zudem noch ein weiterer Turm auf dem jetzigen Gelände gebaut werden soll. Die Molkerei Ammerland möchte auf dem neuen Planungsgebiet die Maximalfläche bebauen. Herr Tjard erfragt bei Frau Abel, wie groß die zu bebauende Maximalfläche sei. Frau Abel antwortet, dass die gesamte Planfläche des Gewerbegebietes eine Größe von 16.800 m² aufweist. Die überbaubare Fläche für hochbauliche Anlagen überschlägt sie auf zirka 10 000 m² Ein Bürger fragt, ob erst die Halle und dann der Turm gebaut werden soll. Herr Tjards erklärt, dass zunächst der Turm gebaut wird und im Anschluss die Halle für Käseschnitt. Er fügt weiter hinzu, dass die Molkerei Ammerland gerne alles intern vor Ort haben möchte, sodass LKW- Fahrten und sonstige Transporte eingespart werden können. Gerade im Hinblick auf den Klimaschutz sei dies unabdingbar. Außerdem erläutert er, dass kein Lärm aus dieser Halle zu erwarten sei, da diese Anlagen sehr leise seien. Zudem sei auch nicht mit einem größeren Verkehrsaufkommen rechnen. Der Bürger sagt, dass diese Erweiterung ein großes Zeichen der Wertschätzung von Seiten der Gemeinde gegenüber der Molkerei Ammerland sei und fragt Herrn Tjards, ob man irgendwann wenn der Platz wieder zu eng werden würde und keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestünden, Angst haben müsse, dass die Molkerei in eine andere Gemeinde abwandert. Herr Tjards sagt, dass die Molkerei Ammerland auch langfristig der Gemeinde Wiefelstede treu bleiben möchte. Bürgermeister Pieper fragt, ob mit mehr Verkehr zu rechnen sei. Herr Tjards sagt, dass die Molkerei den gesamten Verkehr deutlich reduzieren will. Auch wenn sie den zukünftigen niederländischen Käsemarkt mit abdecken werden, da die Niederländer ihre Käseproduktion um 25-30 % verringern. Ein Bürger fragt, ob auch in Deutschland mit 25-30% weniger Käseproduktion zu erreichen sei. Herr Tjards bejaht, da Moorgebiete als Weideland gefallen könnten. Deshalb müsse man sich innovativer aufstellen.	Die Fragen und Hinweise zur Objektplanung werden zur Kenntnis genommen.
		Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.	