

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---

### B-Plan Nr. 145

## „Gewerbegebiet Herrenhausen“

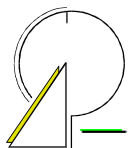
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

18.08.2017



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Heisfelder Straße 2  
26789 Leer
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. EWE Netz GmbH  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
6. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Das geplante Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet soll als technisches Bauwerk realisiert werden. Sofern die Fläche nicht ins Eigentum der Gemeinde übergeht, bitte ich um Prüfung, wie die Umsetzung des Regenrückhaltebeckens sichergestellt werden kann.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool "Horstbüsche" nachgewiesen, die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Hinweise: In Kapitel 5.2 der Begründung (Seite 10) ist die Rechtsgrundlage geringfügig zu ergänzen (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>Die Vermaßungen in der Planzeichnung bitte ich auf Vollständigkeit zu überprüfen.</p> <p>Im Inhaltsverzeichnis des faunistischen Fachbeitrages ist das Tabellenverzeichnis weiterhin nicht korrekt und sollte korrigiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das im nordöstlichen Plangebiet geplante Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk realisiert werden soll, wird für diesen Bereich eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens geht ins Eigentum der Gemeinde Wiefelstede über, wie auch das zu erweiternde Regenrückhaltebecken in der Maßnahmenfläche im westlichen Geltungsbereich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.</p> <p>Die Vermaßungen in der Planzeichnung werden ergänzt.</p> <p>Das Tabellenverzeichnis wird korrigiert.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nördlich an die L 820 „Wapeldorfer Straße“ und östlich an die K 107 „Rosenberger Straße“ und liegt außerhalb gem. § 4 (2) NStrG festgesetzter Ortsdurchfahrten.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen dienen.</p> <p>Mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ überplant.</p> <p>Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen sowie des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 820 bzw. der Kreisstraße 107 sind direkt betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte bereits mit Datum vom 04.05.2017 im Rahmen einer ersten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den o. g. Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Die in der Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es sind keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>  <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b>  <b>Im Dreieck 12</b>  <b>26127 Oldenburg</b></p>		
<p>Der von uns im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) vorgebrachte Hinweis zur Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten (Geruch) wurde berücksichtigt.</p> <p>Die bei Umsetzung der Bauleitplanung für die Landwirtschaft entstehende Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist kritisch zu betrachten. Die externe Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Durch den Umbau vorhandener Waldflächen werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Nutzflächen entzogen, was aus ldw. Sicht zu begrüßen ist. Durch die benannte externe Kompensation werden keine Nachteile für die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe erwartet.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 keine Bedenken.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitun-</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>gen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p>	<p>Die Gemeinde hat bzgl. der Löschwasserversorgungspflicht Kontakt mit dem OOWV aufgenommen (Antwortschreiben s.u.). Der Brandschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.-Nr.: 04488-845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p><b>Schreiben des OOWV vom 13.07.2017:</b></p> <p>Zurückkommend auf Ihre Fragestellung bzgl. der Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung DA 225 im o.g. Gewerbegebiet teilen wir Ihnen Folgendes mit.</p> <p>Um den Jahresbedarf an Trinkwasser im genannten Gebiet zu decken, reicht eine Versorgungsleitung von DA 110 aus. Der bereits vorhandene UH DN 80 stellt eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h bereit.</p> <p>Auf Wunsch der Gemeinde kann in einem Teilabschnitt eine Versorgungsleitung DA 150 auf einer Länge von ca. 350m eingebaut werden. Am Ende dieser 350m kann ein Unterflurhydrant DN 80 eingebaut werden, sodass eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann. Im weiteren Verlauf zum Wendehammer wird dann eine DA 110 Versorgungsleitung mit entsprechendem UH DN 80 eingebaut. Dieser UH würde dann noch Löschwasser von 76 m<sup>3</sup>/h im Wendehammer bereitstellen.</p>	

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Um auf diesem Teilabschnitt jedoch eine Stagnation des Trinkwassers auszuschließen, macht es eine Ringleitung erforderlich. Diese muss an die vorh. Versorgungsleitung 200 GG an der Wapeldorfer Straße angeschlossen werden. Bei den Entnahmemengen bzgl. der Löschwasserangaben sind dies Einzelentnahmemengen aus den Hydranten.</p> <p>Sind die weiteren Planungen Ihrerseits zum Ausbau bekannt, kann über die Betriebsstelle Westerstede, Ansprechpartner ist Herr Kaper 04488/845227, ein Termin vereinbart werden, um die weitere Vorgehensweise zwecks der Verlegung der Leitungen abzustimmen. Erst dann kann eine Kostenschätzung mittels Aufmaßblatt erstellt werden.</p> <p>Es fallen, wie von Ihnen im Schreiben vom 23.6.2017 keine Mehrkosten an, da die Gemeinde die Kosten für die Verlegung der Leitungen im Gewerbegebiet zu tragen hat.</p>		
<p><b>EWE Netz GmbH</b>  <b>Zum Stadtpark 2</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>		
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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 Anlagenauskunft 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 <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung)</p>		<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Nachfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248</p>		
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Straße 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>		
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2017 und haben zu o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		

## **Anregungen von Bürgern**

von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht: