

**GEMEINDE WIEFELSTEDE**



**Landkreis Ammerland**

---

**Bebauungsplan Nr. 145  
„Gewerbegebiet  
Herrenhausen“**

**Begründung  
(Teil I)**

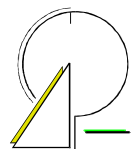
Satzungsentwurf

September 2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>BEGRÜNDUNG: TEIL I</b>	<b>2</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2 Belange des Immissionsschutzes	6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4 Belange der Landwirtschaft	8
4.5 Belange des Denkmalschutzes	8
4.6 Altablagerungen / Altstandorte	9
4.7 Kampfmittel	9
<b>5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5 Verkehrsflächen	12
5.5.1 Straßenverkehrsfläche	12
5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	13
5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	13
5.7 Private Grünflächen	13
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.11 Erhaltung von Einzelbäumen	15
5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	15
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>17</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	17
7.2 Verfahrensübersicht	17
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	17
7.2.3 Öffentliche Auslegung	17
7.2.4 Satzungsbeschluss	18
7.3 Planverfasser	18

## **BEGRÜNDUNG: TEIL I**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene Gewerbegebietsflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung, da es sich für den nördlichen Teilbereich um die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen aufgrund der parallel aufgestellten 115. Flächennutzungsplanänderung handelt. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus der hohen Baulandnachfrage und des akuten Mangels an vorhandenen gewerblichen Bauflächen, um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen sowie Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können. Darüber hinaus soll im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre Betriebsstrukturen zukunftsfähig gestalten zu können. Hinzu kommt, dass eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten aufgrund der derzeit fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren ist.

Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, anlässlich aktueller Entwicklungstendenzen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Conneforde ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH (zukünftig: Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG) zu schaffen und zum anderen den Standort des bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens Christoffers Kulturbau GmbH zu sichern. Gleichzeitig soll im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes ein neuer Gewerbestandort für kleinere bis mittelgroße Gewerbebetriebe erschlossen werden.

Im Vorfeld der Ansiedlung des Kulturbauunternehmens Christoffers an diesem Standort hat die Gemeinde die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene geprüft und einen entsprechenden Variantenvergleich durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der Standort in Herrenhausen neben dem Kulturbauunternehmen auch für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist. Dieser Standort ist derzeit der einzige im nördlichen Gemeindegebiet, der für eine Gewerbeflächenenerweiterung aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung in Betracht gezogen werden kann.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO sowie ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gem. § 9 BauNVO festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 15,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in den

angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird vor allem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Areals erfolgt über eine innere Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage. Die äußere Anbindung soll über einen Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107) gesichert werden. Der Anbindungspunkt an die K 107 existiert bereits. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso wie eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.

Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltenden Bauverbotszonen zur Rosenberger Straße (K 107) und zur Wapeldorfer Straße (L 820) werden über entsprechende Festsetzungen (z.B. Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen) gesichert. Auf weiterführende textliche Festsetzungen hierzu verzichtet die Gemeinde Wiefelstede. Ein entsprechender Hinweis zu den straßenrechtlichen Vorgaben bezüglich baulicher Anlagen an Straßen ist in den Planunterlagen enthalten.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung wurden die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens geprüft. (s. Kap. 4.2 und 5.2). Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung (s. Kap. 4.3 und 6.0).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf anteilig über die Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten abgedeckt.

Im Parallelverfahren wird für den nördlichen Teilbereich die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Bauflächen durchgeführt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 15,8 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich

der Rosenberger Straße (K 107). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) und nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) befinden sich derzeit Wohnhäuser im Außenbereich und das Kulturbaunternehmen Christoffers GmbH. Der restliche Planbereich unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Herrenhausen durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich des Plangebietes sowie vereinzelt Wohngebäuden charakterisiert. Zudem sind in den Teilen des Gebietes Gehölzpflanzungen vorzufinden.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung von kleineren und mittelgroßen Betrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Grundzentrum Wiefelstede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Überlagernd ist für einen äußerst geringen Teil des Plangebiets im nördlichen Bereich im RROP ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese unter anderem die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung ergibt sich für diesen Belang demnach nicht. Mit dieser Planung wird ebenfalls nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wirtschaft den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

Als Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. Zudem ist entlang der Kreisstraße (K 107) eine Fernwasserleitung raumordnerisch festgelegt.

Das Unternehmen Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG beabsichtigte ursprünglich eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort in Conneforde. Untersuchungen ergaben jedoch, dass eine Erweiterung am dortigen Standort, insbesondere aus lärmtechnischen Gründen, nicht zu realisieren ist. Aus diesem Grund bedarf es einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses und ggf. weitere Unternehmen. Damit steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich östlich der Rosenberger Straße (K 107) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung erfolgte für den südlichen Bereich des Plangebietes die großräumige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Mit der 115. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan nun an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst und die Fläche nördlich des bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs ebenfalls als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gilt folglich als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“. Für die übrigen Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ treten die für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ außer Kraft. Die gilt somit für den größten überplanten Bereich, jedoch nicht für den Bereich der Kreisstraße 107.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 115. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 145 den Planunterlagen beigefügt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten abgedeckt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten von der IEL GmbH, Aurich, vorgenommen. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende, benachbarte Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen müssen laut Gutachten nicht untersucht werden, da innerhalb des Geltungsbereiches kein betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein wird.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr.145 erfolgt die Festsetzung von drei Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>), zwei eingeschränkten Gewerbegebieten (GE<sub>e</sub>) sowie eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle). Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wohngebäude im Außenbereich sind mit dem Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes zu versehen. Vor diesem Hintergrund sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die schalltechnischen Orientierungswerte von Misch- bzw. Dorfgebieten (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) einzuhalten.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten<sup>1</sup> belegt. Berechnungsgrundlage für

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 der Gemeinde Wiefelstede, Bericht- Nr. 3911-17-L1, IEL GmbH, Aurich, 15 Juni 2017.

die Ermittlung ist die DIN 45691. Die Emissionskontingente werden für die Gewerbegebiete, die eingeschränkten Gewerbegebiete und das eingeschränkte Industriegebiet so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. So werden auf die Flächen für die Gewerbegebiete Emissionskontingente von  $L_{EK}$  65,0 dB(A) tags und  $L_{EK}$  50,0 dB(A) nachts, auf die Flächen für die eingeschränkten Gewerbegebiete Emissionskontingente von  $L_{EK}$  58,0 dB(A) tags und  $L_{EK}$  43,0 dB(A) nachts sowie auf die Fläche für das eingeschränkte Industriegebiet Emissionskontingente von  $L_{EK}$  72,0 dB(A) tags und  $L_{EK}$  50,0 dB(A) nachts gelegt. Um unzulässige Geräuschimmissionen zu vermeiden, wird festgelegt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GIE) gem. § 9 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (vgl. Kap. 5.2). Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden. Durch die Belegung der einzelnen Teilflächen mit entsprechenden Emissionskontingenten  $L_{EK}$  wird der rechnerische Nachweis erbracht, dass die in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 nicht überschritten werden.

Darüber hinaus wurden unabhängig vom Gutachten die Lärmemissionen des zukünftigen Windparks Rosenberg als bereits existierende Lärmquelle berücksichtigt. Das zur Verfügung gestellte Geräuschimmissionsgutachten für den Betrieb von neun Windenergieanlagen am Standort Varel-Rosenberg/-Neuenwege und Rastede-Heubült" (Berichtsnummer: PK 2016015-SLG; vom 31.05.2016; erstellt durch PLAN-kon Oldenburg) wurde seitens der IEL GmbH, Aurich nicht inhaltlich überprüft. Die geplanten Windenergieanlagen befinden sich alle östlich des Geltungsbereiches. Der Abstand zwischen der westlichsten WEA (WEA 01, gemäß Gutachten) und dem östlichsten von uns berücksichtigten Immissionspunkt (IP 3, Wapeldorfer Straße 3) beträgt > 1.600 m. Aus der Ergebnisdarstellung des zur Verfügung gestellten Gutachtens (Isophonendarstellung Gesamtbelastung) geht hervor, dass sich an dem von uns berücksichtigten Immissionspunkt IP 3 eine durch die geplanten WEA bewirkte Schallimmissionsbelastung von < 30 dB(A) ergibt. Dieser Wert liegt um > 15 dB unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für die Nachtzeit. Eine gegenseitige Beeinflussung der beiden Projekte aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist deshalb ausgeschlossen.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine optimierte Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und gleichzeitig eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede. Dieses sieht die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens mit notwendiger Erweiterung sowie die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vor. Die Oberflächen-



entwässerung der Fläche der Christoffers Kulturbau GmbH soll weiterhin über den an der Rosenberger Straße verlaufenden „Spohler Graben“ und das vorhandene, erweiterungsbedürftige Regenrückhaltebecken sichergestellt werden. Die Vergrößerung des bestehenden Beckens ist erforderlich, da die westlich angrenzende Fläche mit an dieses Becken angeschlossen werden soll. Der „Spohler Graben“ ist zu einem späteren Zeitpunkt hydraulisch zu überprüfen. Gegebenenfalls werden hier Anpassungen in der Dimension notwendig. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der übrigen Bereiche kann aufgrund der zum Teil starken Höhenunterschiede sinnvollerweise nur über den nördlich verlaufenden Graben, der in die „Wapel“ einleitet, erfolgen. Für die Einleitung aus diesem Bereich ist ebenfalls eine Rückhaltung erforderlich. Das Rückhaltevolumen wird für ein 30-jährliches Regenereignis bemessen, sodass der Graben einer nicht allzu großen Zusatzbelastung ausgesetzt ist. Angrenzende Flächen und Gebäude werden dadurch geschützt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenniveaus sollen zwei Einzelbecken am nordöstlichen Geltungsbereichsrand hergestellt werden. Das südlichere der beiden Becken nimmt das Wasser der südlich angrenzenden Fläche und der Verkehrsfläche auf und leitet gedrosselt in das nördlichere Becken ein. Dieses nimmt zusätzlich das anfallende Oberflächenwasser der nördlich der Planstraße gelegenen Fläche auf. Dafür ist eine weitere Einleitstelle vorgesehen. Die Regenrückhaltebecken sind so dimensioniert, dass das anfallende Oberflächenwasser der besagten Flächen aufgenommen, gespeichert und gedrosselt in den angrenzenden Graben eingeleitet werden kann. Für beide Becken ist jeweils ein Notüberlauf vorgesehen.

#### **4.4 Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine geruchstechnische Untersuchung vom Büro Zech, Lingen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch die Weiterentwicklung des Tierhaltungsbetriebes möglich ist. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 15 % der Jahresstunden bei Gewerbegebieten wird für den Bereich der 98. Flächennutzungsplanänderung eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Bei der damaligen Untersuchung wurde das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 berücksichtigt. Demnach kommt es im gesamten Plangebiet zu belästigungsrelevanten Kenngrößen von deutlich unter 15%. Das Plangebiet ist daher aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen für eine Bebauung geeignet. Die vorliegende Bauleitplanung ist zudem mit den Zielen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs vereinbar. Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte zunächst mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Im Nachgang wurde eine kleinräumigere Ergebnisdarstellung ergänzt, welche entsprechend zu berücksichtigen ist. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

Nach Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen aus dem Plangebiet

bekannt. Da die überwiegende Anzahl archäologischer Funde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können diese nie zu 100 % ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.6 Altablagerungen / Altstandorte**

Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

#### **4.7 Kampfmittel**

Zum jetzigen Zeitpunkt kann seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbilddauswertung etc. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

### **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Gemeinde Wiefelstede geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel erfolgt in-

nerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gem. § 8 BauNVO sowie eines eingeschränkten Industriegebiets (GIE) gem. § 9 BauNVO. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ergibt sich letztendlich aus der Belegung des Plangebietes mit Emissionskontingenten.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um Konflikte im Hinblick auf das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede zu vermeiden, ist es Planungsziel der Gemeinde, Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Standorten außerhalb der Zentren Wiefelstede und Metjendorf auszuschließen. Aus diesem Grund sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 (2) Nr. 1 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig.

Um weiteren städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der gemäß § 8 und § 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe- (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) sowie des eingeschränkten Industriegebietes (GIE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) und gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungsart ist im Hinblick auf die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Nutzungen erforderlich. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

## **5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur

Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 145 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete ( $GE_1$ ,  $GE_2$ ), der eingeschränkten Gewerbegebiete ( $GE_e$ ) sowie des eingeschränkten Industriegebietes ( $GI_e$ ) sind gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche, die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Emissionskontingente ( $L_{EK}$  – flächenbezogener Schallleistungspegel pro  $m^2$ ) gem. DIN 45691 weder tagsüber noch nachts überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
$GE_1$ , $GE_2$	$L_{EK} = 65,0$ dB (A)	$L_{EK} = 50,0$ dB (A)
$GE_e$	$L_{EK} = 58,0$ dB (A)	$L_{EK} = 43,0$ dB (A)
$GI_e$	$L_{EK} = 72,0$ dB (A)	$L_{EK} = 50,0$ dB (A)

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie-dämpfung nach DIN 45691 (6) durchgeführt worden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen Ausnutzungsgrades der angebotenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird weitestgehend die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgenutzt wird. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes ( $GE_1$ ) wird aus dem derzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 übernommen. Aufgrund der speziellen Betriebsstruktur der Christoffers Kulturbau GmbH ist für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens ein höherer Versiegelungsgrad nicht erforderlich, zumal ein Teil der Grundstücksfläche ohnehin als Ackerfläche für das Testen von Produkten genutzt wird. Darüber hinaus ist es notwendig, für den Bereich des eingeschränkten Industriegebietes unter Berücksichtigung der Betriebsstruktur des umsiedlungswilligen Unternehmens eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Aufgrund der beengten Platzsituation am derzeitigen Standort und vor dem Hintergrund der geplanten Abfallschlüsselerweiterung, welche für die Zukunftsfähigkeit des Betriebes unerlässlich ist, ist in diesem Bereich die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf 15,00 m begrenzt. Für

die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 145 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die obere Gebäudekante. Des Weiteren sind geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

## **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbe- und Industriebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung zur Verfügung gestellt wird.

Folglich wird die Baugrenze vorwiegend in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen festgelegt. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbe- und Industrienutzungen geschaffen.

Entlang der Rosenberger Straße (K 107) und der Wapeldorfer Straße (L 820) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Straßenverkehrsfläche**

Die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 145 an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt von Westen über die festgesetzte Erschließungsstraße mit Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107). Der Anbindungspunkt ist identisch mit dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16. Die für die innere Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße (Planstraße) wird im Bebauungsplan Nr. 145 als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Planstraße unterteilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Diese mündet in eine Wendeanlage mit einem Kreisdurchmesser von 30,00 m. Die Straßen sind so angelegt und dimensioniert, dass sie für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

### **5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) ist eine direkte Verkehrsanbindung der Baugrundstücke im Plangebiet an die Wapeldorfer Straße und Rosenberger Straße nach dem Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) nicht zulässig. Folglich ist für die straßenseitigen Planbereiche entlang der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Gleiches gilt für den Einmündungsbereich nördlich und südlich der Planstraße. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die betreffenden Abschnitte mit Ausnahme einer 5,00 m breiten, in der Örtlichkeit vorhandenen, privaten Zufahrt an der K 107, die in ihrem Bestand gesichert werden soll, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede. Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Diese werden im nordöstlichen Teil des Plangebiets angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

### **5.7 Private Grünflächen**

Zur verträglichen Einbindung des künftigen Gewerbe- und Industriegebietes in den Landschaftsraum sind in den nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen sowie in der Mitte des Plangebietes Gehölzstreifen in einer Breite von 5,00 bzw. 10,00 m vorgesehen. Entlang der Rosenberger Straße wird der Gehölzstreifen, welcher sich südlich der Planstraße befindet, auf einer Breite von 5,00 m zu Bestandssicherung der in der Örtlichkeit vorhandenen, privaten Zufahrt an der K 107 unterbrochen. Die im Westen befindliche Grünfläche entspricht in ihrer Tiefe dem Zwischenraum zwischen Geltungsbereichsgrenze und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken. Im Bebauungsplan werden die angesprochenen Bereiche überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

Des Weiteren wird auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmenfläche zur Regenrückhaltung) überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmenfläche zur Regenrückhaltung).

So ist das zur Entwässerung der südwestlich gelegenen Flächen erforderliche Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebiets als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah anzulegen. Dieses ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden und wird weitestgehend in seinem Bestand gesichert und um das erforderliche Maß erweitert. Es erfolgt die überlagernde Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16).

### **5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber dem offenen Landschaftsraum werden in den nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen sowie im mittleren Bereich der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GEE, GLE) 5,00 m bis 10,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF 1 ist parallel der Wapeldorfer Straße eine Wallhecke gemäß den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beidseitig der geplanten Wallhecke ist ein Wildkrautsaum zu entwickeln, der nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt wird. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF 2 sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzflächen in der Mitte des Plangebiets werden weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen.

Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Im Bebauungsplan werden die angesprochenen Bereiche überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### **5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets vorhandenen, landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ in ihrem Bestand erhalten und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Auch hier erfolgt eine überlagernde Festsetzung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

### 5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Einzelbäume werden, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ökologischen Funktion in ihrem Bestand weitestgehend erhalten, sofern diese der städtebaulichen Entwicklungsabsichten nicht entgegenstehen. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die Gehölze entsprechend als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigungen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

### 5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Mit der Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf einer Breite von 3,00 m nördlich der Planstraße und westlich des nordöstlich geplanten Regenrückhaltebeckens wird die für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen sowie der Flächen nördlich der Planstraße erforderliche Rohrleitung und deren Zugänglichkeit planungsrechtlich gesichert.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von  $d = 30,00$  m endet, mit Anbindung an die Rosenberger Straße. Sowohl der Anbindungspunkt an die K 107 als auch ein Teil der inneren Erschließungsstraße (Herrenhauser Straße) existieren bereits, sind jedoch noch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso wie eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.

### • Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die nahegelegene Haltestelle „Herrenhausen, Abzw. Rosenberg“ fußläufig (ca. 100 m) an den ÖPNV angeschlossen. Diese Haltestelle wird von der auf den Schülerverkehr ausgerichteten Buslinie 331 (Wiefelstede - Conneforde) und mit wenigen Fahrten von der Buslinie 330 (Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde) bedient. Die nächstgelegene Regionalbushaltestelle „Conneforde, Kündigersweg“ mit regelmäßigen Anschlüssen nach Oldenburg und Wiefelstede (Linie 330) befindet sich etwa 2700 m entfernt.

Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Plangebiet damit außerhalb des 1000 m - Radius zur Ortsmitte sowie außerhalb des 500 m - Korridors zu einer Regionalbuslinie und ist somit nicht gut erschlossen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die ÖPNV-Anbindung nicht optimal ist. Erfahrungsgemäß nutzen die Mitarbeiter in den ländlich gelegenen Gewerbegebieten jedoch überwiegend den Pkw oder das Fahrrad. Die Gemeinde nimmt daher die unzureichende ÖPNV-Versorgung in Kauf.

### • Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).



- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen. Zur Entsorgung des Schmutzwassers auf dem Gelände der Christoffers Kulturbau GmbH wurde seinerzeit ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Dieses entwässert über eine in der Hullenhauser Straße verlaufende Druckrohrleitung DN 63 PE an der Kreuzung Hullenhauser Straße/Bullenbäkenweg in eine Druckrohrleitung DN 125 PE. Zukünftig soll das anfallende Schmutzwasser der übrigen Flächen mithilfe von einzelnen Pumpwerken auf den jeweiligen Grundstücken entsorgt werden. Über diese Pumpwerke wird das Wasser in eine gemeinsame Druckrohrleitung DN 63 PE gepumpt, welche an die vorhandene Druckrohrleitung der Christoffers Kulturbau GmbH angeschlossen wird.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Die Gemeinde hat bzgl. der Löschwasserversorgungspflicht Kontakt mit dem OOWV aufgenommen. Der Brandschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. Bereitgestellt werden muss eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h. Die vorhandene Versorgungsleitung gibt dies bereits her, so dass diese auf 350 m verlängert werden soll an dessen Ende ein Unterflurhydrant eingebaut wird. Im weiteren Verlauf wird dann eine Leitung eingebaut werden, an dessen Ende 76 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden können. Die fehlenden 20 m<sup>3</sup>/h sollen durch einen Löschwasserbrunnen bereitgestellt werden.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Vom Ingenieurbüro Heinzemann wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. Für die konfliktfreie Entwässerung sind neben dem bestehenden und zu erweiternden Regenrückhaltebecken zwei weitere, ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken notwendig. Die Oberflächenentwässerung erfolgt grundsätzlich durch zwei Entwässerungssysteme. Eines umfasst die Flächen der Kulturbau Christoffers GmbH und das westlich daran angrenzende Areal. Das zweite berücksichtigt alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches inklusive der Verkehrsfläche.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## **7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz).

### **7.2 Verfahrensübersicht**

#### **7.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.07.2017.

#### **7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am 26.04.2017. Die Einladung hierzu erfolgte am 20.04.2017 durch amtliche Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung.

#### **7.2.3 Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausgelegt.

### 7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 25.09.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Wiefelstede, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*