

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---



# 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“

## Begründung (Teil I)

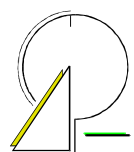
Satzungsentwurf

September 2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>BEGRÜNDUNG: TEIL I</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange der Landwirtschaft	6
4.5 Belange des Denkmalschutzes	6
4.6 Altablagerungen / Altstandorte	7
4.7 Kampfmittel	7
<b>5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT/ -VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Verfahrensübersicht	9
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2 Öffentliche Auslegung	9
7.2.3 Feststellungsbeschluss	10
7.3 Planverfasser	10

## **BEGRÜNDUNG: TEIL I**

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

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, eine gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene gewerbliche Bauflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den südlich angrenzenden Bereich gilt bereits die 98. Flächennutzungsplanänderung. Deshalb soll die in Rede stehende angrenzende Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche in verkehrsgünstiger Lage dient vor allem der langfristigen Sicherung des Expansionspotenzials der lokalen Wirtschaft.

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 bei der vorliegenden Fläche um die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Conneforde ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH (zukünftig: Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG) zu schaffen und zu sichern. Eine Untersuchung am derzeitigen Standort der Stock Metallverwertung GmbH ergab, dass sich dieser nicht für eine gewerbliche Weiterentwicklung eignet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (1991) wird der vorgesehene Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. 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.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 145 werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 erstellt und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der Flä-

Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Nr. 145 gilt daher gleichermaßen für die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten.

Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 5,0 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107). Südlich grenzt unmittelbar die 98. Flächennutzungsplanänderung an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) befindet sich derzeit ein Wohnhaus im Außenbereich. Der restliche Änderungsbereich 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 vorhanden.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 Wirtschafts-

struktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit der 115. Flächennutzungsplanänderung verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung und Erweiterung von gewerblichen Bauflächen 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 den Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Landwirt-

schaft dargestellt. Im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung erfolgte für den südlich angrenzenden Bereich die großräumige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Für das weitere Umfeld liegen keine Darstellungen vor.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Bereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für das Areal. Entsprechend der eingangs erläuterten Zielvorstellung erfolgt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle) gem. § 9 BauNVO.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt. Durch die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 145 gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der vorbereitenden 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 Aus-

wirkungen 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 parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr.145 erfolgt für den Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung die Festsetzung 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 die Ermittlung ist die DIN 45691. Das Emissionskontingent wird für das eingeschränkte Industriegebiet so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert überschritten wird. So werden 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 des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) 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. 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.

---

<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.

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 Heinzelmann, Wiefelstede. Dieses sieht die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im östlichen Randbereich des Plangebietes vor. Die Regenrückhaltebecken sind so dimensioniert, dass das anfallende Oberflächenwasser des gesamten Plangebiets aufgenommen, gespeichert und gedrosselt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden kann. Die notwendigen Festsetzungen für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgen im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird Rechnung getragen.

### **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 auch der Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung 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.

#### **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.“

### **5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an gewerblichen Bauflächen entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen wird das bislang vorwiegend unbebaute und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Areal für die Gewerbeflächenneuausweisung in Anspruch genommen und als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ festgesetzte Erschließungsstraße und deren Anbindungspunkt an die westlich gelegene Rosenberger Straße (K 107). 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. Zukünftig soll das anfallende Schmutzwasser der Flächen mithilfe eines Pumpwerkes auf dem jeweiligen Grundstück entsorgt werden. Über dieses 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.

- **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 zwei ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken notwendig.

- **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**

Der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes 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),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### **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 der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.07.2017

#### **7.2.2 Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 nach Erörterung dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 der Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausgelegen.

### 7.2.3 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 115. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 25.09.2017 beschlossen.

Wiefelstede, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Westerstede - West“ 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*