

**Gemeinde Wiefelstede**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“**

**Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB  
 (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  29.10.2018	<p>Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 6 darauf hingewiesen, dass eine Prüfung des Schallschutznachweises (Bauteilnachweis) in der aktuell gültigen Fassung der NBauO nicht mehr vorgesehen ist (vgl. dazu § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO). Die Verantwortung für die Einhaltung obliegt daher dem Bauherrn/Entwurfsverfasser/ Tragwerksplaner. Um auch Baumaßnahmen nach §§ 62, 65 der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, regt meine untere Bauaufsichtsbehörde weiter an, in der textlichen Festsetzung Nr. 6 die Worte "genehmigungspflichtige" sowie "im Genehmigungsverfahren" zu streichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt und die Festsetzung Nr. 6 angepasst.</p>
		<p>Als Untere Wasserbehörde bitte ich um Aufnahme folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:</p> <p>Sollte sich zeigen, dass örtlich vorhandene alte Regenwasserleitungen in den Straßen und Grundstückszufahrten durch die Verdichtung des Wohngebietes zu klein bemessen sind, kann eine Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich werden. Ich empfehle daher, vor der Bebauung eine örtliche Untersuchung der Vorflut vornehmen zu lassen und ggf. erforderliche Maßnahmen frühzeitig zu veranlassen.</p> <p>Der vorgenannte Bereich soll vertraglich nachverdichtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. rechtzeitig vor einer Nachverdichtung auf dem jeweiligen Baugrundstück.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude aufgenommen. Empfohlen wird hier, zur Verdeutlichung der städtebaulichen Absicht noch die Aufnahme einer abweichenden Bauweise mit Beschränkung der zulässigen Gebäudelängen vorzusehen.</p> <p>Der vorgenannte Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über Gestaltung. Aus den Verfahrensvermerken geht jedoch dieses nicht hervor. Ich bitte daher um Prüfung der örtlichen Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes, da ohne entsprechenden Hinweis auf die örtlichen Bauvorschriften diese nicht Bestandteil der Satzung werden.</p> <p>Ich bitte um Beachtung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, insbesondere auch hinsichtlich der Übertragung der im Hinweis Nr. 6 genannten Sichtfelder in die Planzeichnung, sowie um Beachtung der Stellungnahme zum ÖPNV seitens des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen, die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist im Zusammenwirken mit der festgesetzten Bauweise als Einzelhaus, der Traufhöhe und der Gebäudehöhe (4,5m und 9,0 m) ausreichend zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung festgesetzt. Bereits durch die GZ von 0,3 wird die Ausdehnung der Baukörper hinreichend begrenzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Präambel der Planzeichnung wird auf die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 NBauO verwiesen. Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthielt umfangreiche Örtliche Bauvorschriften, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 an die heutigen Anforderungen und Formulierungen angepasst wurden.</p> <p>Der Hinweis der Landesstraßenbehörde und des VBN wurde zur Kenntnis genommen (sh. Stellungnahme 6 und 2).</p>
2	<p>VBN Am Wall 165-167 28195 Bremen  11.10.2018</p>	<p>Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede  28.10.2018	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	
		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) 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.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsträger.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.  Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a> .	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 09.10.2018	<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nordwestlich an die K 295 „Bremerstraße“ an und liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung dienen. Das Plangebiet ist über die vorhandene Gemeindestraße „Holtkamp“, die in die K 295 „Bremerstraße“ einmündet, erschlossen.</p>	
		Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 295 werden berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Grundsätzliche Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten der NLStBV - OL nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes bitte ich zu beachten:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>1. Bzgl. der Gemeindestraße „Holtkamp“ ist zu berücksichtigen, dass im Einmündungsbereich in die K 295 die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten sind. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugrenzen werden in Anlehnung an die Sichtdreiecke des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 zurückgenommen. Auf die Darstellung von Sichtdreiecken wird jedoch verzichtet.</p> <p>Ein Hinweis zur Freihaltung der Sichtbereiche wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
		<p>2. Das Plangebiet wird durch die vom Verkehr auf der K 295 „Bremerstraße“ ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 295 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis auf den Ausschluss von Ansprüchen hinsichtlich der von der K295 ausgehenden Emissionen.</p>
		<p>3. Zur Verbesserung der allgemeinen Verständlichkeit des vorgelegten Planentwurfes bitte ich um ergänzende Eintragung der Straßenbezeichnungen K 295 „Bremerstraße“ und „Holtkamp“ in die Planzeichnung.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Straßenbezeichnungen in der Planzeichnung ergänzt.



Gemeinde Wiefelstede  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird beachtet.
7	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 22.10.2018	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 Borbeck, Holtkamp abgeben.  Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. In der Straße Holtkamp ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an diesen müssen die Gebäude, die bei der Nachverdichtung entstehen angeschlossen werden.  Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7		<p>         Projekt: B-Plan 11 Borbeck          Darstellung: Lageplan Entwässerungsleitungen          Maßstab: 1:1.250          Plan-Nr.: EWE          Gezeichnet: EWE WASSER GmbH          Aufgestellt: EWE WASSER GmbH          Datum: 22.10.2018          EWE WASSER GmbH          Humphry-Davy-Straße 41          27472 Cuxhaven          Tel. 04721/5926-0          Fax 04721/5926-109       </p>	Die Anlage wird beachtet.

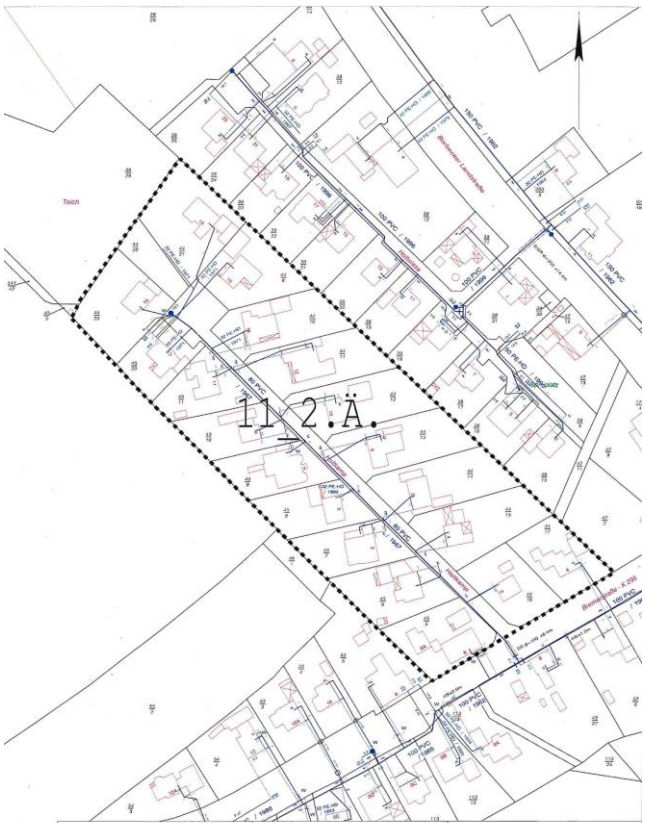
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg  01.11.2018	Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:  Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächendenkmals Wiefelstede, Fundstellennummer (FStNr.)106. Dabei handelt es sich um einen weit über 2000 Jahre alten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit/Römischen Kaiserzeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen redaktionell ergänzt.
		Entdeckt wurde der denkmalgeschützte Siedlungsplatz in den 1990er Jahren im Zuge der Bautätigkeiten für die Bebauung entlang der Straße „Holtwiese“ und dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens. Die archäologischen Befunde und Funde setzen sich aber zweifellos im Plangebiet fort und wurden bei der Entstehung der Siedlung „Borbeck, Holtkamp“ mit Sicherheit auch teilweise zerstört, offenbar ohne dass das Bodendenkmal erkannt oder den Behörden gemeldet wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Zuge der nun geplanten Nachverdichtung sollen u. a. die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken vergrößert werden. Bei einer Neubebauung drohen dadurch bisher im Boden noch erhaltenen archäologischen Befunde und Funde zerstört zu werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein reicht hier zum Schutz des Bodendenkmals nicht aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<b>Vielmehr bedürfen zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung, damit die archäologische Begleitung von Erdarbeiten innerhalb der durch die vorhandene Bebauung noch nicht beanspruchten Bereiche sichergestellt ist.</b>	Der von der Denkmalbehörde formulierte Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen und ist bei künftigen Bauvorhaben zu beachten.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  25.10.2018	<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung liegt in der Straße „Holtkamp“ und wird nachrichtlich übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu Schutzabständen wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Die im Bebauungsplan Nr. 11 2. Änderung der Gemeinde Wiefelstede vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss kann entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass über bestehenden Hydranten je nach deren Lage 24 m<sup>3</sup>/h bis 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitgestellt werden können.</p>	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.
		<p>Im Hinblick auf den der Stadt 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>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p>	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung OOWV	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 	Maßstab 1: 1500 Druckdatum 01.10.2018 _____ Unterschrift	 Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34584297D Wasser
---	---	--

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 29.10.2018



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
1		Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.	