

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. D 12 „Hauptstraße“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge

nach öffentlicher Auslegung
gemäß § § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Sielacht Stickhausen	27.04.2021
2. Ostfriesische Landschaft	27.04.2021
3. NLWKN	03.05.2021
4. OOWV	06.05.2021
5. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland	11.05.2021
6. LGLN	17.05.2021
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	20.05.2021
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	21.05.2021
9. LBEG	25.05.2021
10. Landkreis Aurich	28.05.2021
11. Deutsche Telekom Technik GmbH	28.05.2021

Folgende Träger die antworteten, haben keine Hinweise / Anregungen geäußert:

12. EHV Ostfriesland	26.04.2021
13. Tennet	29.04.2021
14. IHK Ostfriesland und Papenbrug	27.05.2021

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. Marion Fick-Tiggers	27.05.2021
------------------------	------------

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 Sielacht Stickhausen		27.04.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes D 12 - „Hauptstraße (Haus Büsing)“ in der Stadt Wiesmoor gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken. Sollten Kompensationsmaßnahmen im Verbandsgebiet der Sielacht Stickhausen liegen, sind die satzungsgemäßen Abstände zu den Gewässern II. und III. Ordnung einzuhalten.	Der Hinweis wird ggf. beachtet.	

2 Ostfriesische Landschaft		27.04.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.20n (Nds. GVBl. S. 135), J Mi wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Der Hinweis wird beachtet.	

3 NLKWN		03.05.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte, die bereits in unserer Stellungnahme vom 08.01.2021 genannt wurden, beachtet werden: • In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. • Für eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers ist zu prüfen, ob das öffentliche Schmutzkanalsystem für weiteres Schmutzwasser ausgelegt ist.	Da das Plangebiet in weiten Teilen bereits bebaut ist, bezieht sich der Hinweis zur Oberflächenentwässerung auf die Freiflächen. Bei ihnen wird im Zuge von Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Nachweis zur Oberflächenwasserregulierung erbracht werden. Die Kapazitäten der Schmutzwasserkanalisation sind für die Plangebiet ausreichend.	

Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	
--	--

4 OOWV 06.05.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Mit Schreiben vom 07.01.2021 –AP-LW-AWN-01/R6/21/HÖ – haben wir bereits eine Stellungnahme zu der oben genannten Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang aufrecht erhalten. <u>Stellungnahme vom 07.01.2021</u> Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:	
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Ausführungen zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

5 Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland		11.05.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Seitens des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland werden gegen die o.g. Planungen keine Bedenken erhoben. Sollten bei eventuell geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Verbandsgewässer betroffen werden, bitten wir um Beteiligung.	Der Hinweis wird ggf. beachtet.	

6 LGLN		17.05.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Zu dem oben genannten Bauleitplan wird vom Katasteramt als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.		

Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBI. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden. Verwenden Sie bitte die Planunterlage die Ihnen am 12.11.2020 vom Katasteramt zugesandt wurde. Außerdem wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 55/1 und 56 erweitert.	Der Hinweis wird beachtet, es wird die aktuelle Planunterlagen in die Planzeichnung eingestellt.
---	---

7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 20.05.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zur o.a. Bauleitplanung hatte ich bereits im Verfahren nach § 4(1) BauGB am 11.01.2021 eine umfassende Stellungnahme zu den Belangen der B436 abgegeben, auf die ich verweise. Den aktualisierten Unterlagen wurde jetzt eine Verkehrsuntersuchung beigelegt. Leider fand dazu und zur Gestaltung der künftigen Knotenpunkte keine Abstimmung zwischen der Stadt Wiesmoor, sowie dem von dort beauftragten Ingenieurbüro und meiner Dienststelle statt. Bei der Gestaltung einer signalisierten Vollkreuzung im Bereich der B436 gehe ich, entgegen der Ausführung des Ing. Büros, davon aus, dass im Zuge der Bundesstraße auch eine Rechtsabbiegespur angelegt wird. Nur so lässt sich ein Knotenpunkt leistungsfähig und verkehrssicher gestalten. Eine sichere Führung des Fußgängers und Radfahrers mit einer dafür gesondert ausgewiesenen Grünzeit, kann z.B. nur mit einer Rechtsabbiegespur realisiert werden. Außerdem kann die Entwicklung des gesamten Plangebietes zwischen der B436 und L12 und die Verbindungsfunktion der neuen Straße heute noch nicht genau eingeschätzt werden. Ich bitte diesen Belang entsprechend mit mir abzustimmen und im Bebauungsplan die erforderliche Fläche für den verkehrsgerechten Ausbau des Knotenpunktes zu sichern.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Wiesmoor stimmt die Fragestellungen mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ab. Nach gegenwärtigem Planungsstand ist die Verkehrsfläche im Bebauungsplan ausreichend. Der Belang wird mit der Landesbehörde für Straßenbau im Weiteren abgestimmt. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens werden dann die Details festgelegt.
Die in der Verkehrsuntersuchung enthaltene Beurteilung des künftigen Knotenpunktes in der L12 ist zwar nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, ich weise allerdings schon jetzt darauf hin, dass dort aus meiner Sicht eine Linksabbiegespur im Zuge der L12 im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die optimale Schaltung einer Ampelanlage angelegt werden muss. Zur weiteren Abstimmung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH		21.05.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.04.2021.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.		
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.		
Weiterführende Dokumente:		
• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u>		

9 LBEG				25.05.2021
Stellungnahme				Abwägungsvorschlag
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:				
Boden Es liegen keine Hinweise und Bedenken.				
Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.				Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Leitung liegt allerdings außerhalb des Plangebietes. Die EWE ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leistungsstatus	
HD_PN70	EWE Netz GmbH	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb	

Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10 Landkreis Aurich 28.05.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Mit Schreiben vom 17.12.2020 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Wiesmoor beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern und gleichzeitig den Bebauungsplan Nr. D 12 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 28.05.2021 eine Stellungnahme abzugeben.	
Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: <u>Raumordnerische Bedenken:</u> Im Folgenden nehme ich Bezug auf die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme und weise auf die Lage der Mischgebiete in einer nicht städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP sowie die Beachtung der Regelung der Einzelhandels-Agglomerationen (s. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 des LROP 2017) hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11 Deutsche Telekom Technik GmbH		28.05.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		

Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen und haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Im Zuge von Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Abstimmung mit der Telekom.
--	--

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Marion Fick-Tiggers 27.05.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Übersicht: 1. Biologischer Fachbeitrag 2. Kompensation 3. Entwässerungskonzept 4. Schallschutz 5. Zu guter Letzt	
1. Biologischer Fachbeitrag Bei diesem Beitrag bin ich mir nicht sicher, ob ich ihn überhaupt ernst nehmen muss. Zum Beispiel die Bewertung der Bäume. Laut BNatSchG sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm in einer Höhe von 1,2 m über dem Boden geschützt. Angegeben wurde 40-50 cm in Brusthöhe. So bitte nicht. Außerdem wurden die Fledermäuse, die in dem jetzt bereits entfernten Gebäude, gewesen sein könnten, nicht bestimmt. Außerdem fehlen die Angaben zu den Vögeln Im Gebiet komplett. Zusätzlich wurde zu ihnen die Feststellung getroffen, dass sie einfach in die nähere Umgebung abwandern können. Das reicht nicht aus.	Wie dem Fachbeitrag entnommen werden kann, sind im Plangebiet keine Bäume mit einem Stammumfang von annähernd 80 cm vorhanden. Der im Fachbeitrag genannte Brusthöhendurchmesser entspricht einer Höhe von 1,2 m über Boden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens war keine Erfassung von Fledermäusen erforderlich. Es wurde eine Einschätzung auf Grundlage der vorhandenen Strukturen im Gebiet und der Beschaffenheit des Landschaftsraumes getroffen. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Belange auch im Zuge von Erschließungsmaßnahmen zu beachten.
2. Kompensation Im Beitrag wurde die Feststellung getroffen, dass eine Kompensation erforderlich ist. Dabei ist offengelassen worden, ob auch die gefälltten Bäume kompensiert werden.	Dem Umweltbericht ist eine Kompensationsermittlung nach dem niedersächsischen Städtetagmodell zu entnehmen.
3. Entwässerungskonzept Dieses Konzept liegt nicht vor. Außerdem ist im Vorfeld die aktuelle Entwässerungssituation zu prüfen.	Für die neu überplanten Flächen wird die Entwässerung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.
4. Schallschutz Laut Unterlagen sollen die Gebäude gemäß der DIN 4109 errichtet werden. Diese Norm entspricht nach aktueller Rechtsprechung nicht dem aktuellen Stand der Bautechnik. Daher sollte die VDI 4100 zur Anwendung kommen. Die Gebäude sind für unsere älteren Mitbürger bestimmt. Diese sind nicht mehr so mobil und werden sich daher überwiegend in den Gebäuden aufhalten. Die DIN 4109 ist daher nicht ausreichend.	Die DIN 4109 ist rechtsverbindlich und als Mindeststandard einzuhalten. Die VDI 4100 hat lediglich Norm- und Empfehlungscharakter.

5. Zu guter Letzt Unsere älteren Mitbürger bedürfen unserer besonderen Fürsorge. Daher sollte der Antragsteller in einer öffentlichen Sitzung hinzugezogen werden um das Projekt vorzustellen. In den Unterlagen waren leider keine konkreten Angaben vorhanden. Diese sind nachzuliefern bevor der Bebauungsplan genehmigt wird.	Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, daher sind konkrete Bauvorhaben nicht Bestandteil der Planung bzw. der Planunterlagen.
--	---

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 29.06.2021

M. Lux - Dipl. Ing.