

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan D 16 „Hauptstraße“

Verfahrensstand:

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

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. LGLN Aurich	09.07.2024
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich	23.07.2024
3. Telekom AG	23.07.2024
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG Hannover	23.07.2024
5. Ostfriesische Landschaft	24.07.2024
6. OOWV	25.07.2024
7. Gewerbeaufsichtsamt Emden	02.08.2024
8. Landkreis Aurich	07.08.2024

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

9. IHK Emden	11.07.2024
10. NLWKN Aurich	15.07.2024

<p>Aufgrund des Bestandsschutzes kann diese Zufahrt auch weiterhin für das Wohnhaus genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes hat ausschließlich über den „Erikenweg“ zu erfolgen. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der B436 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 7 werden diese Immissionen bereits berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der B 436 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
---	--

3 Deutsche Telekom Technik GmbH 23.07.2024	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>

4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG 23.07.2024	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	

<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. 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.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	
<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

5 Ostfriesische Landschaft 24.07.2024	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>

6 OOWV		25.07.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	
<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	
<p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Henkel unserer Betriebsstelle Aurich, Tel: 04948 9180111, vor Ort an.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	

<p style="text-align: center;">7 Gewerbeaufsichtsamt Emden 02.08.2024</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan Nr. D 16 „Hauptstraße“ der Stadt Wiesmoor habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der von hier aus zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes ist die vorgelegte Schalltechnische Immissionsprognose Auftragsnummer: 24050 der lux planung, Im Technologiepark 4, 26129 Oldenburg vom 02.01.2024 nicht ausreichend. Hier wurden, wie auch der Aufgabenstellung entnommen werden kann, lediglich die Lärmimmissionen durch Verkehr ermittelt, nicht aber die Lärmimmissionen der vorhandenen angrenzenden Gewerbegebiete. Zur Abgabe einer Stellungnahme ist eine Vervollständigung der Unterlagen erforderlich.</p>	<p>Für das gegenüberliegende Gewerbe- und Industriegebiet liegt eine Schalltechnische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes C2 vor. Hier wurden Betriebsleiterwohnhäuser in Wohnhäuser (Mischgebiete) umgewandelt.</p> <p>Dem Plangebiet D 16 gegenüberliegend befinden sich im planungsrechtlichen Industriegebiet auf der Nordseite der B 436 Wohngebäude, es schließt sich ein Bürohaus und des Weiteren liegen hier noch Mitarbeiterstellplätze. Im Plangebiet D 16 befindet sich direkt gegenüberliegend lediglich eine Parkanlage.</p> <p>Erst weiter südlich schließen sich bestehende gemischte Nutzungen an. Diese gemischten Nutzungen liegen heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie sind planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen und auf dieser Grundlage würden auch heute Genehmigungen erteilt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan D 16 setzt hier gemäß der Bestandssituation ebenfalls Mischgebiete fest, die Art der Nutzung ändert sich somit nicht. Insofern verändert sich die Immissionssituation hinsichtlich der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung nicht. Die Gewerbebetriebe müssen bereits heute die gemischte (Wohn) Bebauung berücksichtigen. Der Bebauungsplan schränkt somit die bestehende gewerbliche Nutzung nicht weiter ein. Daher kann auch auf ein Schallgutachten zum Gewerbelärm verzichtet werden.</p>

8 Landkreis Aurich		07.08.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Mit Schreiben vom 19.06.2024 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Wiesmoor beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. D 16 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 31.07.2024 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasser- und deichrechtliche Bedenken</p> <p>Aktuell besteht für das gegenständige Planungsgebiet keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.</p>		
<p>Meiner Unteren Wasserbehörde ist die aktuelle Entwässerungssituation nachzuweisen. Der Bestandsentwässerungsplan ist entsprechend vorzulegen und die Erlaubnis der Einleitung ist bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p><u>Es ist zudem folgende textliche Festsetzung mit aufzunehmen:</u></p> <p>Bei Baumaßnahmen, welche insgesamt eine Neuversiegelung > 100m² aufweisen, ist eine Regenwasserrückhaltung vorzuhalten. Die Entwässerungsplanung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich einzureichen und zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Stadt Wiesmoor hat ein Fachbüro mit der Prüfung der Entwässerungssituation und der Erstellung eines Bestandsplanes beauftragt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, es wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planunterlagen aufgenommen.</p>	
<p>Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange</p> <p>Die Böden im Plangebiet weisen z.T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	

<p><u>Folgende Hinweise sind in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufzunehmen bzw. entsprechend abzuändern:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.	<p>Der Hinweis Bodenschutz wird entsprechend aktualisiert.</p>
--	--

<p>3. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.</p> <p>4. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.</p> <p>5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.</p> <p>6. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</p> <p>7. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.</p> <p>Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis Bodenschutz wird entsprechend aktualisiert.</p>
--	--

<p>8. Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass ein Bodenauftrag auf diese nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.</p> <p>Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als zuständige Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.</p> <p>Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70% der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften - insbesondere der Bodenart - gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.</p>	<p>Der Hinweis Bodenschutz wird entsprechend aktualisiert.</p>
--	--

<p>Raumordnerischer Hinweis Die unter der Nr. 10 des Hinweises enthaltene „Wiesmoorer Liste“ entspricht nicht der „Wiesmoorer Liste“ wie sie im Einzelhandelskonzept (S. 66) festgesetzt ist, sondern gibt die Liste aus der Begründung des RROP wider, die lediglich als grundsätzliche Orientierung für die kommunalen Einzelhandelskonzepte dient. Die Liste ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Die Liste wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Naturschutzfachlicher Hinweis Da die Stadt Wiesmoor über keine Baumschutzsatzung verfügt, sollte der vorhandene Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Gebiet des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt werden. (Bäume ab 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in einem Meter Höhe über der Geländeoberkante (GOK)). Bei Ausfall sollte an etwa gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung in Form von standortheimischen Bäumen (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über GOK) erfolgen.</p>	<p>Einzelbäume werden nicht festgesetzt, da keine Einmessungen von Baumstandorten vorliegen. Es wird eine textliche Festsetzung zum Erhalt bestehender Bäume aufgenommen.</p>

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



Oldenburg, den 08.11.2024