

**Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen**

**der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“  
der Gemeinde Wagenfeld**

**sowie Abwägungs- und Beschlußvorschläge**

N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
<b>Bürger</b>				
1	Anni und Günter Kröger, Zur Mühle 5	14. 7. 18	<p>Wie wir der Internetseite der Gemeinde Wagenfeld entnommen haben, besteht die Möglichkeit sich bis zum 17.8.2018 zu dem beabsichtigten Gewerbegebiet Zur Mühle zu äußern.</p> <p>Da wir dort Anlieger (Anni und Günter Kröger, Zur Mühle 5) sind, erheben wir Einwände gegen die Einrichtung eines Gewerbegebietes.</p> <p>Ein anliegendes Gewerbegebiet führt zu einer erheblichen Wertminderung des Hauses bei einem evtl. späterem Verkauf.</p> <p>Zudem wird durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gerade auch durch Lastkraftwagen, eine starke Lärmbelästigung eintreten.</p>	<p>Der Einfluß der Ausweisung von Eingeschränktem Gewerbegebiet sowie im weiteren von Gewerbegebiet und Industriegebiet auf die Wertentwicklung des Hauses hängt von den individuellen Interessen des Käufers ab. Die Bandbreite der Interessen sei an zwei Beispielen aufgezeigt:</p> <p>Bei einem Käufer, der auf Ruhe und Ausblick in die freie Landschaft Wert legt, wird die Gebietsausweisung die Kaufbereitschaft senken – allerdings dürfte der Standort neben der Landesstraße und in der Nähe des vorhandenen Industriegebietes per se nicht der Interessenslage eines solchen Käufers entsprechen.</p> <p>Bei einem Käufer, der nebenan einen Gewerbebetrieb errichtet, wird die Gebietsausweisung die Kaufbereitschaft stärken.</p> <p>Die Wertentwicklung kann daher nicht allgemein prognostiziert werden. Maßgeblich für die Berücksichtigung der Belange der Nachbarn ist daher nicht eine Spekulation über die Wertentwicklung, sondern daß die Nachbarn durch die Gebietsausweisung nicht ungebührlich beeinträchtigt werden. Darauf legt die Gemeinde in der Planung besonderen Wert.</p> <p>Die Gemeinde hat für das Plangebiet eine Haupterschließung vorgesehen, die in etwa gegenüber der Einmündung der ZF-Zufahrt liegt. Von dort aus wird eine Straße nach Südwesten führen, die auch eine sehr große Wendestelle beinhaltet. Dadurch wird es möglich, bei Bedarf den Schwerlastverkehr oder sogar den gesamten Verkehr aus dem südlichen Teil der Straße „Zur Mühle“ herauszuhalten.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Des Weiteren kommt es eben durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen und Industriebetriebe zu umwelt- und gesundheits-schädlichen Beeinträchtigungen, z.B. durch entstehenden Abgase.</p> <p>Wir bitten, die o.a. Ausführungen und Einwände bei Ihrer Entscheidung hinsichtlich des Gewerbegebiets zu beachten.</p>	<p>Wie gezeigt, macht die Planung es möglich, stärkeres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, bei Bedarf auch den vorhandenen Verkehr zu verringern oder sogar den Verkehr – bis auf Anlieger – ganz auszuschließen. Dadurch werden zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase vermieden und ggf. auch vorhandene Beeinträchtigungen vermindert bzw. beseitigt.</p> <p>Aus den Gewerbebetrieben, die in der Umgebung ansiedeln sollen, können Einflüsse auf das Grundstück „Zur Mühle 5“ ausgehen. Die Gemeinde achtet jedoch sehr sorgfältig darauf, daß der Schutz des dortigen Wohnens vollständig gewahrt bleibt. Deshalb lässt sie nicht zu, daß neben dem Grundstück Industriebetriebe ansiedeln. Vielmehr darf in der Nachbarschaft des Grundstücks „Zur Mühle 5“ nur Gewerbe ansiedeln, das „nicht wesentlich stört“. Dies ist der zulässige Störgrad, der bereits heute besteht und bei dem gemäß der Baunutzungsverordnung Wohnen allgemein zulässig ist.</p> <p>Erst in einigem Abstand dürfen dann ´normale´ Gewerbebetriebe ansiedeln und erst in noch größerem Abstand dann auch Industriebetriebe.</p>
2	Maike Placke	10. 7. 18	<p>Als Tochter des ehemaligen Gemeindedirektors Karl-Heinz Placke und als gebürtige Wagenfelderin bin vor allem ich mir bewusst, wie wichtig es ist, an das Wohl der Gemeinde und an die Schaffung von Arbeitsplätzen zu denken. In diesem Sinne bin ich erzogen worden. Aufgrund der damaligen beruflichen Position meines Vaters, war meine Kindheit und die meiner Brüder nicht immer leicht, denn auch mein Vater musste oft Entscheidungen treffen, die nicht jedem Bürger gefielen und somit Anfeindungen gegen uns zur Konsequenz hatten. Trotz allem zog es mich immer wieder nach Wagenfeld zurück, denn hier ist meine Heimat, hier ist mein Herz .Hier habe ich eine kleine Apotheke gegründet, um für die Wagenfelder da zu sein.</p>	



N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Das Haus und der Garten, den ich mir gekauft habe, habe ich für mich in eine kleine Oase der Ruhe und der Erinnerungen verwandelt. Erinnerungen deshalb, weil ich an diesem Ort mit meinen verstorbenen Eltern viel gepflanzt und gearbeitet habe, so dass ein kleiner Biotop für Vögel, Insekten, Bienen, Hornissen, Wespen, Schmetterlinge etc. entstanden ist. Für die Planer des Industriegebietes ist mein Haus nur ein altes Backsteinhaus ohne Bedeutung, für mich ist es mein zu Hause und von großer Bedeutung. Ich verweise hier auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr 45 „Gewerbegebiet zur Mühle Seite 23: In direkter Nachbarschaft befinden sich bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung, Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung .....</p> <p>Von Bedeutung war es auch als ein Teil meiner Altersversorgung, der jetzt eine große Wertminderung erfährt.</p>	<p>Auf S. 23 der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf geht es um die „<i>Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft</i>“. Dort heißt es nicht nur „... <i>bebaute und versiegelte Fläche ohne Bedeutung, Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung, ...</i>“ sondern am Ende der Aufzählung kommt „<i>für Arten und Lebensgemeinschaften.</i>“ Bezieht man die Bedeutungs-zuweisung auf Personen, so liegt ein Mißverständnis vor.</p> <p>Der Einfluß der Planung auf die Wertentwicklung des Hauses hängt von den individuellen Interessen des Käufers ab. Die Bandbreite der Interessen sei an zwei Beispielen aufgezeigt: Bei einem Käufer, der auf Ruhe und Ausblick in die freie Landschaft Wert legt, wird die Gebietsausweisung die Kaufbereitschaft senken – allerdings dürfte der Standort neben der Landesstraße und in der Nähe des vorhandenen Industriegebietes per se nicht der Interessenslage eines solchen Käufers entsprechen. Bei einem Käufer, der nebenan einen Gewerbebetrieb errichtet, wird die Gebietsausweisung die Kaufbereitschaft stärken.</p> <p>Die Wertentwicklung kann daher nicht allgemein prognostiziert werden. Maßgeblich für die Berücksichtigung der Belange der Nachbarn ist daher nicht eine Spekulation über die Wertentwicklung, sondern daß die Nachbarn durch die Gebietsausweisung nicht ungebührlich beeinträchtigt werden. Darauf legt die Gemeinde in der Planung besonderen Wert.</p>



N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Aus diesen Gründen, möchte ich diesen Ort schützen vor Lärm und Emission und ich bitte Sie, mir in diesem Punkt entgegenzukommen. Ein angemessener Abstand von meinem Grundstück sollte eingehalten werden. Um mein Haus herum ist zeitnah ein hoher Erdwall mit baumhohen Bepflanzungen notwendig. In dem Streifen zwischen Wall und Grundstück sollten Bäume und Sträucher gepflanzt werden, als Nistplatz für Vögel, die in diesem Gebiet zahlreich vertreten sind.</p>	<p>Aus den Gewerbebetrieben, die in der Umgebung ansiedeln sollen, können Einflüsse auf das Grundstück „Zur Mühle 2“ ausgehen. Die Gemeinde achtet jedoch sehr sorgfältig darauf, daß der Schutz des dortigen Wohnens vollständig gewahrt bleibt.</p> <p>Deshalb darf in der Nachbarschaft der mit Außenbereichswohnhäusern bebauten Grundstücke „Zur Mühle“ nur Gewerbe ansiedeln, das „nicht wesentlich stört“. Dies ist derjenige Störgrad, der bereits heute besteht und bei dem gemäß der Baunutzungsverordnung Wohnen allgemein zulässig ist. Erst in einigem Abstand dazu dürfen dann ´normale´ Gewerbebetriebe ansiedeln und erst in noch größerem Abstand dann auch Industriebetriebe.</p> <p>Außerdem hat die Gemeinde die überbaubare Grundstücksfläche jeweils erst in 5 m Abstand zur Baugebietsgrenze zugelassen. Zwischen dem Wohnhaus „Zur Mühle 2“ und dem nächsten Punkt des Baufeldes liegen auf der Westseite knapp 12 m und auf der Nordseite gut 26 m.</p> <p>Schließlich hat die Gemeinde noch die zulässige Höhe baulicher Anlagen in der Nachbarschaft der bebauten Grundstücke eng begrenzt. Die Traufhöhe darf 4,5 m, die Firsthöhe 10 m nicht überschreiten.</p> <p><b>Variante 1:</b> Damit sind die Belange der Nachbarn angemessen berücksichtigt.</p> <p><b>Variante 2:</b> Zusätzlich wird zwischen den Grenzen der bebauten Nachbargrundstücke und den Baugrenzen jeweils eine 5 m breite Fläche für eine Wallhecke festgesetzt. Die damit einhergehende ökologische Aufwertung wird in der Kompensationsbilanz berücksichtigt. Die damit einhergehende optische Abtrennung der Grundstücke und ein eventueller Planänderungsbedarf bei Kauf eines solchen Grundstückes durch einen Nachbarbetrieb werden in Kauf genommen.</p>



N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Die Barverstraße ist nachweislich schon eine sehr befahrene Straße und es wird - ich zitiere - nach Bebauungsplan eine moderate Verkehrszunahme erwartet. Ich wage also nicht nur zu behaupten, das das Wort moderat sehr untertrieben ist, um die Interessen der Industrie zu beschönigen, sondern ich bin mir sicher, dass eine weitere Verkehrszunahme, den Lärmpegel ins Unzumutbare steigern wird. Aus diesem Grund sollte im Bereich der Barverstraße vor meinem Haus eine Lärmschutzmauer errichtet werden .ZB. Metallkörbe mit Steinen gefüllt, wie sie auch in Diepholz neben weitaus weniger befahrenen Straßen errichtet sind, um die Anwohner zu schützen.</p> <p>Desweiteren sollte die Straße zur Mühle bis kurz nach dem Haus der Familie Kröger für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Der jahrelange Versuch den Grünstreifen vor meinem Haus mit Rasen zu begrünen, wurde regelmäßig zunichte gemacht, durch die vielen Autos, die besonders im Feierabendverkehr mit hohem Tempo diese Straße entlangfahren und oft über den Grünstreifen ausweichen und außerdem die Straßentränder beschädigen. Bei Regen sammelt sich in diesem Bereich so viel Wasser, das ein Passieren trockenen Fußes nicht mehr möglich ist. Besonders im Winter, da es ja auch keine Straßenbeleuchtung gibt. Dieser Grünstreifen sollte also wenigstens mit Schotter befestigt werden.</p>	<p>Die Barver Straße ist eine Landesstraße. Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz als „Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung“ ausgewiesen. Von ihr aus soll sich gem. RRÖP die Ortsumfahrung Wagenfeld geradlinig fortsetzen. Die Straße hat also eine erhebliche überörtliche Bedeutung, die gem. den Raumordnungsvorgaben weiter steigen soll.</p> <p>Nach der Verkehrsmengenkarte 2015 liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr bei 1.900 Kfz. Die Betriebe ZF und LemLog liegen bereits an der Straße. In dieser Situation ist die Einschätzung „moderat“ für den Verkehr, der aufgrund des Plangebietes erwartet, wird angemessen. Er rechtfertigt weder eine Spekulation, der Lärmpegel werde ins Unzumutbare gesteigert, und noch den Bau einer Lärmschutzmauer durch die öffentliche Hand auf dem Straßengrundstück. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß eine grobe Lärmabschätzung gem. DIN 18005 anhand der vorliegenden Daten ergibt, daß der Lärm tags deutlich und nachts relevant unter dem Orientierungswert sowie jeweils sehr deutlich unter dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV liegt.</p> <p>Die Gemeinde hat für das Plangebiet eine Haupterschließung vorgesehen, die in etwa gegenüber der Einmündung der ZF-Zufahrt liegt. Von dort aus wird eine Straße nach Südwesten führen, die auch eine sehr große Wendestelle beinhaltet. Dadurch wird es möglich, bei Bedarf den Schwerlastverkehr oder sogar den gesamten Verkehr aus dem südlichen Teil der Straße „Zur Mühle“ herauszuhalten. Wenn dies – je nach örtlichem und zeitlichem Bedarf – erfolgt, dann führt die Maßnahme der Gemeinde offensichtlich zu einer deutlichen Verbesserung für die Grundstücke „Zur Mühle 2“ und „5“ – und möglicherweise zu einem Wertzuwachs.</p> <p>Der Bebauungsplan legt nur die Straßenverkehrsflächen fest. Über die Details des Ausbaues innerhalb des Straßengrundstücks „Zur Mühle“ werden keine Regelungen getroffen. Im übrigen ist der Teil des Straßengrundstücks vor den Häusern Nrn. 2 und 5 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Ich und die anderen Anwohner von zur Mühle haben das in Kauf genommen und auch weitere Anfahrtswege zb zu Einkaufszentren als ortsnahe Wagenfelder, aber wir haben diesen Ort bewusst gewählt, um an einem Ort zu leben, der von Natur umgeben ist. Wird diese Umgebung jetzt zugunsten der Industrie zerstört, so bitte ich Sie, für entsprechende Lärm und Emissionsschutzmaßnahmen zeitnah und vor Beginn der Bauarbeiten zu sorgen.</p> <p>Ich bitte um eine Stellungnahme Ihrerseits.</p>	<p>Die Umgebung des Wohnhauses „Zur Mühle 2“ ist von der Gemeindestraße „Zur Mühle“ und der Landesstraße „Barver Straße“ sowie von Acker und von Industriegebiet geprägt. In dieser Situation will die Gemeinde die Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Gewerbes schaffen. Dabei sichert sie mit umfangreichen und strengen Festsetzungen, daß die Nachbarwohngebäude im Außenbereich nicht ungebührlich beeinflusst werden.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird – wie auch bei allen anderen abwägungsrelevanten Stellungnahmen – mitgeteilt werden.</p>
<b>Nachbarkommunen</b>				
3	Gemeinde Stemwede	8. 8. '18	<p>Durch Ihre o.g. Planung werden von mir wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt.</p> <p>Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
4	Samtgemeinde »Altes Amt Lemförde«	13. 7. '18	<p>Zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ werden seitens der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und / oder ihrer Mitgliedsgemeinden Anregungen nicht vorgebracht.</p> <p>Für die Beteiligung am Verfahren bedanke ich mich.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
5	Samtgemeinde Kirchdorf	13. 7. '18	Seitens der Samtgemeinde Kirchdorf werden keine Bedenken oder Anregungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
6	Samtgemeinde Rehden	1. 8. '18	<p>Für die Beteiligung am Verfahren bedanke ich mich.</p> <p>Seitens der Samtgemeinde Rehden und ihrer Mitgliedsgemeinden werden weder Bedenken noch Anregungen zum Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ der Gemeinde Wagenfeld vorgebracht.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Träger öffentlicher Belange</b>				



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
7	Amprion	14. 8. '18	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ liegt südlich und außerhalb des Schutzstreifens unserer Freileitung. Zu den geplanten Festsetzungen haben wir daher keine Anregungen vorzubringen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
8	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	31. 7. '18	Gegen die vorgestellte Planung bestehen hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange weder Anregungen noch Bedenken.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
9	Deutsche Telekom	15. 8. '18	<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Formulierung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt.</p> <p>Zur Information der Bauherren wird diese gesetzliche Regelung als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
10	Evangelisches Kirchenamt in Sulingen	11. 7. '18	Die öffentlichen Belange der Kirchengemeinden werden nicht berührt bei der Bauleitplanung der Gemeinde Wagenfeld 39. Änderung Flächennutzungsplan.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
11	Exxon-Mobil Production Deutschland GmbH	11. 7. '18	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co.KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
12	Gascade	8. 8. '18	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>nicht betroffen</b> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Gascade wird am weiteren Verfahren ordnungsgemäß beteiligt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>





N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
13	Hand- werks- kammer Hanno- ver	11. 7. `18	Die o.g. Planung haben wir eingehend ge- prüft.  Bedenken oder Anregungen werden unserer- seits nicht vorgebracht.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
14	Indu- strie- und Handels- kammer Hanno- ver	26. 7. `18	Die Industrie- und Handelskammer Hanno- ver trägt bezüglich der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebietsflächen (GI/GE) nördlich und südlich der Straße Zur Mühle keine grundsätzlichen Bedenken vor. Im Sinne der regionalen Wirtschaftsförde- rung werden von uns Planungsinhalte über- wiegend begrüßt. Allerdings halten wir - anders als die Gemeinde - eine Modifizie- rung der Nutzungsmöglichkeiten hinsicht- lich des Einzelhandels für unbedingt ziel- führend, zumal die Gemeinde Wagenfeld über kein kommunales Einzelhandelskon- zept verfügt.	



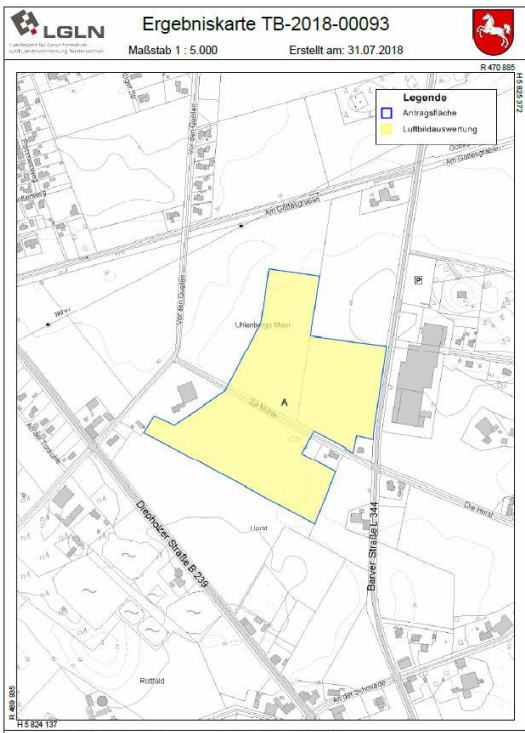
N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>In GI- und GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe grundsätzlich ohne Einschränkungen zulässig, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BunNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind. Wird von der Möglichkeit einer planerischen Steuerung des Einzelhandels verzichtet, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - auch großflächigen Betrieben, bei denen die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht greift - in GI- und GE-Gebieten kaum verhindern. Damit geht die Gemeinde wesentlich das Risiko ein, dass funktionierende Einzelhandelsstrukturen von langjährig ansässigen Einzelhandelsbetrieben gefährdet werden. Wir regen deshalb zur Vermeidung von einzelhandelsbezogenen Fehlentwicklungen ausdrücklich an, in dem vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebieten den Einzelhandel zu beschränken. Dabei sollte in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden, dass Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.</p>	<p>Im Eingeschränkten Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn sie nicht Einkaufszentren bzw. nicht großflächig sind und sich nicht mehr als „<i>nur unwesentlich auswirken können</i>.“</p> <p>Wenn die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO – also die begründete Annahme, daß das Vorhaben schädliche Auswirkungen hat – für einen großflächigen Betrieb nicht greift, so bedeutet das, daß auch dann keine schädlichen Auswirkungen zu vermuten sind.</p> <p>In beiden Fällen sieht die Gemeinde keine relevanten Risiken, daß eine nicht-großflächige bzw. gar nicht wirkende oder nur unwesentlich wirkende Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich die Einzelhandelssituation in Wagenfeld beeinträchtigt. Vielmehr sieht sie, daß sich die Einzelhandelssituation Wagenfelds seit vielen Jahren wesentlich verändert und daß sich der internetbasierte Einzelhandel massiv auswirkt. Darauf haben die Regelungen dieses Bebauungsplanes keinen relevanten Einfluß. Sollte eine kleinflächige und entsprechend wenig wirksame Teilnutzung im Plangebiet zu einer weiteren Veränderung führen, kann dies nicht nur Nach-, sondern auch Vorteile für die Versorgungs- und für die Wirtschaftsstruktur haben. Die Gemeinde gibt deshalb den Chancen den Vorrang vor den Risiken und belässt den geringen Entwicklungsspielraum hinsichtlich des Einzelhandels, den die Gewerbe- bzw. Industriegebietsausweisung gem. §§ 8 und 9 BauNVO bietet.</p> <p>Im übrigen steht das gesamte Plangebiet im Eigentum der Gemeinde Wagenfeld. Sollte ein Vorhaben Anlaß zu der Vermutung geben, daß funktionierende Einzelhandelsstrukturen von langjährig ansässigen Einzelhandelsbetrieben gefährdet werden könnten oder sonstwie wesentliche nachteilige Einflüsse auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde entstehen könnten, ohne daß dies mit einem deutlich gewichtigeren Vorteil für die Versorgungsstruktur der Gemeinde verbunden wäre, so kann die Gemeinde ein solches Vorhaben eigentumsrechtlich vermeiden. Die Gemeinde wird dazu die Einzelhandelsstrukturen von ansässigen Einzelhandelsbetrieben zu dem Zeitpunkt prüfen, zu dem ein solches, eventuelles Vorhaben ansteht.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			Ergänzend empfehlen wir der Gemeinde Wagenfeld, ein mit kommunalen und übergeordneten Zielen zu vereinbarendes Einzelhandelskonzept für die Gemeinde zu erstellen, um zukünftig eine konzeptionelle gesamtgemeindliche Einzelhandelsplanung gestalten und auf dieser Basis ggf. auch in ausgewählten Gewerbegebieten gezielt Einzelhandel zulassen zu können.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Falls die Gemeinde mit Vorhaben konfrontiert ist, nach denen in ausgewählten Gewerbegebieten gezielt großflächiger oder sich sonstwie relevant auswirkender Einzelhandel etabliert werden soll, wird sie die Erstellung eines solchen Konzeptes prüfen.
15	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	23. 7. '18	<p>Aus Sicht des Fachbereiches <b>Bergaufsicht Meppen</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der folgenden Leitungsbetreiber:</p> <p>Erdgas Münster, Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster</p> <p>Wingas GmbH Co Kg, Friedrich-Ebert-Straße 160, Kassel.</p>	<p>Nowega GmbH, Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster, ist beteiligt worden und hat unter dem 11.7.2018 mitgeteilt: <i>„Im Bereich Ihrer Maßnahme / Planung betreibt die Nowega GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.“</i></p> <p>[Nowega teil auf seiner Internetseite <a href="http://www.nowega.de/unternehmen/ueber_uns/ueber_uns.html">www.nowega.de/unternehmen/ueber_uns/ueber_uns.html</a> mit: <i>„Mit der Überführung der Erdgas Münster Transport GmbH &amp; Co. KG in die Nowega GmbH im Februar 2012, haben wir das Unternehmen gemäß dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) als Unabhängigen Transportnetzbetreiber (UTB) aufgestellt.“</i>]</p> <p>Gascade ist beteiligt worden und hat unter dem 8.8.2018 <i>„im Namen und Auftrag des Anlagenbetreiber WINGAS GmbH“</i> mitgeteilt, daß <i>„Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind.“</i></p> <p>Die Angaben des Landesbergamtes sind daher (wie schon bei anderen Bauleitplanungen) nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde bittet erneut darum, ihr belastbare Daten zukommen zu lassen, aus denen die Betroffenheit der genannten Firmen hervorgeht.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte kontaktieren Sie die o.g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggfs. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
16	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Kampfmittelbeseitigungsdienst	31. 7. '18	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:  <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html</a></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>  <p><b>Empfehlung: Luftbildauswertung</b></p> <p><b>Fläche A</b></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p><b>Variante 1:</b> Der Empfehlung wird gefolgt.</p> <p><b>Variante 2:</b> Die Gemeinde hat bisher keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition in ihrem Gebiet im allgemeinen und im Plangebiet im besonderen. Auch der Kampfmittelbeseitigungsdienst, der die derzeit vorliegenden Luftbilder anscheinend unvollständig ausgewertet hat, äußert lediglich den „allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel“. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine Luftbildauswertung im Rahmen der Bauleitplanung und überlässt dies der Entscheidung der Grundstückseigentümer.</p>

N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
17	Landkreis Diepholz	17. 8. '18	<p>Aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange ist zu der von Ihnen beabsichtigten Planung Folgendes zu sagen:</p> <p><b>FACHDIENST KREISENTWICKLUNG – UNB</b></p> <p>Gegenüber diesem Bauleitplanverfahren bestehen keine grundsätzlichen naturschutzbehördlichen Bedenken. Es wird jedoch eine Kompensationsplanung gefordert.</p> <p>Die zur Kompensation vorgesehenen Flächen und Maßnahmen sind zu benennen und in einem Plan darzustellen. Die Angabe „weitere von der Gemeinde bereitgestellte Flächen“ reicht nicht aus. Ohne Kompensationsplanung kann nicht beurteilt werden, ob die Flächen und Maßnahmen geeignet sind, um den Eingriff auszugleichen.</p> <p>Die vertragliche <b>Sicherung der Kompensation</b> muss <b>vor Satzungsbeschluss</b> des Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Wenn die Gehölze entlang der öffentlichen Straße entfernt werden müssen, sind sie in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen. Ob eine Gehölzentfernung notwendig ist, ist somit vor dem Planvollzug zu ermitteln.</p> <p><b>FACHDIENST UMWELT UND STRASSE - UAB/UBB</b></p> <p>Es ist nicht zu erkennen, dass der Planungs- bzw. Vorhabensträger einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei den Planungen ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind umfangreiche Flächen als ökologische Aufwertungsflächen angeboten worden. Teilweise ist die Zielsetzung der Eigentümer z.B. mit der Ausprägung als mehrere ha große Streubobstwiese schon vorgegeben, teilweise noch offen. Diesbezüglich ist eine Beratung zwischen der Gemeinde und dem Fachdienst Kreisenwicklung des Landkreises Diepholz vereinbart.</p> <p>Die Gehölze im Straßengrundstück der Landesstraße stehen entlang einer Fläche ohne Ein- und Ausfahrt. Ausgenommen ist lediglich die Anbindung der neuen HAUPTerschließung. Dort steht derzeit ein Baum. Dieser wird gem. dem jeweiligen Planungsstand berücksichtigt werden.</p> <p>Die Anbindung der neuen HAUPTerschließung auf die Gemeindestraße „Zur Mühle“ liegt in einem Bereich ohne Bäume.</p> <p>Bei der Erschließung der Baugrundstücke ergeben sich keine Zwangspunkte, an denen Bäume gefällt werden müssten.</p>



N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Die Gemeinde sollte prüfen, ob tatsächlich ein derartiger Bedarf für ein so großes neues Gewerbegebiet besteht. Weiterhin sollte auch eine intensive und ergebnisoffene Prüfung seitens der Gemeinde erfolgen, ob ggf. noch brachliegende Flächen im Gemeindegebiet wiedergenutzt werden können, bevor neue Gewerbeflächen auf intakten landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Der Grundsatz eines möglichst geringen Boden- und Flächenverbrauchs ist bei den Planungen also zu berücksichtigen.</p> <p>Weitere Anmerkung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08/2018) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).</p> <p><b>FACHDIENST UMWELT UND STRASSE – UWB –</b></p> <p>Gegenüber den Inhalten des B- Plan Nr. 45 bestehen seitens der UWB zum jetzigen Planungsstand aus folgenden Gründen <b>Bedenken:</b></p>	<p>Die Gemeinde hat sowohl den Bedarf als auch die Verfügbarkeit und Eignung von Alternativflächen geprüft. Dies ist in den Kapiteln 2.3, 3 und 4.2 der Flächennutzungsplan-Begründung dargelegt. Der Grundsatz eines möglichst geringen Boden- und Flächenverbrauchs ist bei den Planungen also angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Unter Ziffer 7 der Begründung wird (augenscheinlich in Ermangelung einer Ableitungsmöglichkeit in einem erreichbaren Vorflutgewässer) ausschließlich die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung thematisiert. Ohne Vorliegen eines Nachweises auf der Grundlage einer hydrogeologischen Untersuchung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen mit dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Versickerung unter Beachtung der Vorgaben der maßgebenden Regelwerke DWA-M 153 und DWA-A 138 im Plangebiet grundsätzlich realisierbar ist, ist das Ansinnen nur „Wunschdenken“. Erfahrungsgemäß werden für die ausschließliche Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (gegenüber einer Rückhaltung, z.B. in Regenrückhaltebecken) vergleichsweise große Flächen benötigt. Dies steht im Gegensatz zur vorgesehenen größtmöglichen Bebaubarkeit der Grundstücke mit der geplanten GRZ von 0,8.</p> <p>Im Übrigen werden auch für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Versickerungsflächen benötigt.</p> <p>Aus Sicht der UWB ist es grundsätzlich erforderlich, die für die Anlagen der Oberflächenentwässerung notwendigen Flächen aufgrund einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung (zur Ermittlung der erforderlichen Flächenbedarfe) mit entsprechender Zweckbestimmung zeichnerisch festzusetzen. Ferner ist auch zu beachten, dass Versickerungsanlagen aufgrund der Vorgaben in den maßgebenden, technischen Regelwerke grundsätzlich mit einem Notüberlauf auszustatten sind, über den im Fall einer hydraulischen Überlastung die anfallenden Abflussmengen schadlos zu einer Vorflut abgeleitet werden können.</p>	<p>Die Gemeinde sieht den Gottesgraben als Vorfluter und die durchgängigen gemeindeeigenen Flächen bis zu diesem Gewässer hin als üppige Möglichkeit, diesen Vorfluter auch zu erreichen.</p> <p>Zum Bedarf an Rückhalteflächen hat eine überschlägige Ermittlung durch einen Fachplaner gezeigt, daß für das Plangebiet mit knapp 10 ha bei einer pauschal angenommenen Versiegelung von 90% ein Rückhaltevolumen von rd. 3.700 m<sup>3</sup> erforderlich ist. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Tiefe von Rückhaltebecken von 0,5 m einem Flächenbedarf von weniger als 8% der Gewerbegebietsfläche. Dies ist weniger als die Hälfte der dort unversiegelbar zu haltenden Fläche. Im übrigen dürfte die Rückhaltefläche auch auf der versiegelbaren Fläche angelegt werden.</p> <p>Es sei noch darauf hingewiesen, daß damit auch die Straßenversiegelung abgedeckt ist und daß die angenommene Versiegelung von 90%, mithin knapp 90.000 m<sup>2</sup>, auch bei einer Vollauserschöpfung der zulässigen Versiegelung in allen Baugebieten und gleichzeitiger Vollversiegelung der Straßenverkehrsflächen und gleichzeitiger Nichtanrechnung der vorhandenen Straßenversiegelung nicht erreicht werden kann.</p> <p>Die Gemeinde teilt die Sicht der UWB hinsichtlich der Sinnhaftigkeit einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung. Sie möchte außerdem die Versickerung detailliert prüfen und lässt eine hydrogeologische Untersuchung durchführen. In der Vorplanung wird auch die Möglichkeit der Ableitung gedrosselten Wassers bzw. von überschüssendem Wasser in den Gottesgraben bearbeitet. Die erforderlichen Flächen werden im Entwurf festgesetzt bzw. in der Vorplanung nachgewiesen werden.</p>





N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Als Fazit wird seitens der UWB <b>dringend</b> empfohlen, für die Oberflächenentwässerung der geplanten Gewerbe-, Industrie- und öffentlichen Verkehrsflächen eine zentrale Lösung für die öffentlichen und privaten Grundstücke vorzusehen, weil erfahrungsgemäß gerade auf gewerblich-industriell genutzten Grundstücken aufgrund der Versiegelungsgrade und der entsprechend großen, anfallenden Niederschlagsmengen, aber auch aufgrund der Anforderungen an eine (grundsätzlich bei solchen Flächen immer erforderlich werdende) Reinigungsleistung der Oberflächenentwässerungsanlagen vor einer Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) oder Oberflächengewässer im Nachhinein Probleme bei der erforderlichen Umsetzung auf den Einzelgrundstücken entstehen!</p> <p><b>FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - DENKMALSCHUTZ</b></p> <p>Im Planbereich südlich Zur Mühle sind im Zuge der Luftbildauswertung neben vermutlich neuzeitlichen Flurgrenzgräben auch Bereiche zu erkennen, in denen sich die Spuren alter Spatenwirtschaft abzeichnen. Diese Zeugnisse spätmittelalterlicher oder früh neuzeitlicher Bodenbearbeitungen sind noch kaum erforscht und daher von Interesse. Aus dem Bereich nördlich Zur Mühle sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Angesichts dessen, dass es sich auch hier um rein landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplanten Bodeneingriffe bisher nicht entdeckte Fundstellen betroffen wären.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird in der Vorplanung auch die schon ermittelbaren Eigenschaften und Belange der Gewerbebetriebe berücksichtigen und die erforderlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im Entwurf festgesetzt bzw. in der Vorplanung nachweisen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren in Kap. 10 der Begründung zum Bebauungsplan eingefügt.</p>



N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Aufgrund der Flächengröße der geplanten Bodeneingriffe wird dringend empfohlen, im Vorfeld der Bebauung eine harte Prospektion in Form von mehreren, mit dem Bagger anzulegender Suchgräben durchführen zu lassen, welche fachgerecht von einer Grabungsfirma zu begleiten sind.</p> <p>Daher werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.</li> <li>2. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Ldkr. Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.</li> </ol>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Variante 1:</b> Ihr wird gefolgt, damit eventuelle archäologische Fundstellen eventuell eher gefunden werden.</p> <p><b>Variante 2:</b> Ihr wird nicht gefolgt, weil sich im Hauptteil des Plangebietes gar keine Hinweise auf archäologische Belange ergeben und der Luftbildbefund südlich der Straße „Zur Mühle“ wenig substantiiert erscheint. Überdies hat die Gemeinde bei anderen Verfahren in ihrem Gebiet, insbesondere bei einer aufgrund Luftbilddauswertung behaupteten Fundstätte und der nachfolgenden Suchgrabung die Erfahrung gemacht, daß keine archäologischen Funde vorlagen.</p> <p>In Kap. 10 der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis eingefügt, daß damit gerechnet werden muß, daß nach Auffassung der Denkmalbehörde sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, daß mit Auflagen zu rechnen ist und daß Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), mindestens aber 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen ist, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.</p>

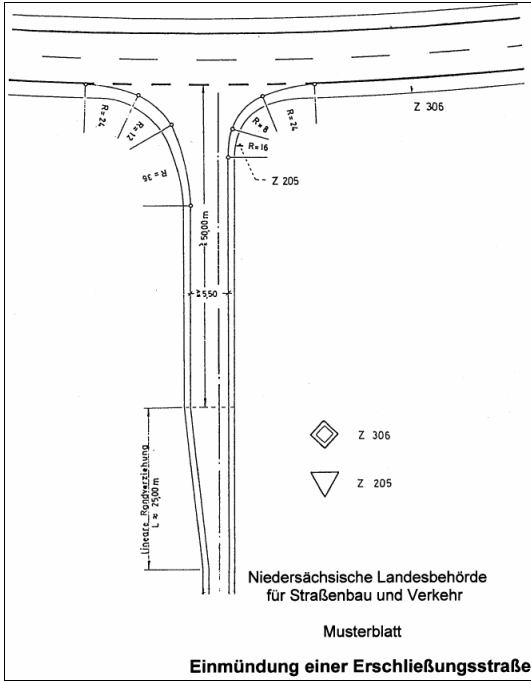


N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.</p> <p>4. Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.</p> <p>5. Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>6. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.</p> <p>7. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).</p> <p><b>FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU – IMMISSIONSSCHUTZ</b></p> <p>Immissionsschutzrechtlich bestehen aus <b>landwirtschaftlicher Sicht</b> gegen die beabsichtigte Bauleitplanung grundsätzlich <b>keine</b> Bedenken. Allerdings wird eine weitere Aussage zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben für erforderlich gehalten.</p>	<p>Auf die Meldepflicht ist in Kap. 10 der Begründung hingewiesen worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde prüft erneut, inwieweit entgegen den bisherigen Kenntnissen Tierbestände vorhanden sind, die für das Plangebiet immissionsrelevant sind. Da ihr bisher keine entsprechenden Verdachtsfälle vorliegen, bittet sie das TEAM IMMISSIONSSCHUTZ des Landkreises um Hergabe dort eventuell vor- und der Stellungnahme wohl zugrunde liegender Hinweise.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Es wird aus Sicht des Schallimmissionsschutzes empfohlen qualitativ zu überprüfen, ob die Gliederung der Baugebiete ausreichend erscheinen kann, um dem vorsorgenden Immissionsschutz zu gewährleisten, da mit der vorliegenden Planung eine nicht unerhebliche Flächengröße gewerblichen Nutzungen zugeführt werden soll. Aus den derzeit vorliegenden Unterlagen kann dies nicht abschließend beurteilt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinde wird sich gutachterlich beraten lassen und die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz der umliegenden Außenbereichswohngebäude treffen.</p>
18	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Nienburg	14. 8. 18	<p>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Wir geben jedoch folgende Hinweise:</p> <p>Die von uns zu vertretenden Belange in Verbindung mit kommunalen Bauleitplanungen besitzen ihre baurechtliche Begründung über § 1 Absatz 6 Ziffer 8 BauGB. Obwohl diese Rechtsgrundlage als Begründung für die Planung explizit herangezogen wird, fehlt es in dem Entwurf formal an der im Zusammenhang mit Bauleitplanungen in demselben Absatz unter Buchstabe b) grundsätzlich geforderten Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange. Eine Auseinandersetzung mit der Wertigkeit der Fläche für die örtliche und für die Landwirtschaft insgesamt findet nicht statt. Die Abarbeitung dieses Belanges unterliegt damit u. E. nicht dem Ermessensspielraum der Planungsträgerin (siehe hierzu auch § 24 Absatz 2 VwVfG). Bei der Beantwortung der Frage der Betroffenheit landw. Belange ist es fachlich unerheblich, ob sich die Fläche in kommunalem Eigentum befindet oder seitens der Eigentümer Veräußerungswille besteht oder bestand. Dies hat aufgrund des anhalten Flächenverbrauches keinen „mildernden“ Effekt auf die agrarstrukturelle Bedeutung des Verlustes von einkommenswirksamer Nutzfläche in dieser Größenordnung.</p> <p>Wir hielten es für formal für erforderlich, den Entwurf um entsprechende Ausführungen zu ergänzen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Ausführungen im Rahmen des Landwirtschaftlichen Fachbeitrags zur Fortschreibung des RROP für den LK Diepholz in 2016.</p>	<p>Die Eigentumsverhältnisse haben den maßgeblichen Effekt, daß der Eigentümer entscheidet, ob er die Fläche der landwirtschaftlichen Intensivnutzung oder einer anderen Nutzung (z.B. natürliche Entwicklung, Aufforstung, naturschutzrechtliche Kompensationsfläche, Baufläche) zur Verfügung stellt. Maßgeblich ist, daß sich die Flächeneigentümerin in Kenntnis und Kontakt mit den bisherigen Pächtern entschieden hat, die Fläche nicht weiterhin der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zu überlassen. Es ist also von einer künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Fläche auszugehen.</p> <p>Die Ergebniskarte „Zusammenfassung: „Aggregierte wirtschaftliche Flächenbewertung“ und „potentielle ackerbauliche Ertragskraft“ des Landwirtschaftlichen Fachbeitrages stuft die Bedeutung des Plangebietes um eine Stufe geringer ein als diejenige von vernässen Naturschutzflächen im Neustädter Moor. Daher wird auf weitere diesbezügliche Bezüge verzichtet.</p>

N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Hinsichtlich des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf § 1a Absatz 3 Satz 4 hingewiesen. Der in Satz 5 gegebene Hinweis auf § 15 Absatz 3 BNatSchG hat speziell zum Ziel, zu vermeiden, dass zusätzliche Flächen unnötig als Produktionsfläche entfallen. Hierbei ist insbesondere die geplante Anlage von Gehölzen zu hinterfragen, die bei Eingriffen in Offenlandbiotop keine i. a. R. keine naturschutzfachliche Grundlage im Sinne des funktionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich besitzt.</p> <p>Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ließen sich die zu fordernden Aufwertungsmaßnahmen über produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen wie Extensivierungen auf Acker und Grünland sowie Blühstreifen / -flächen umsetzen und absichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind umfangreiche Flächen als ökologische Aufwertungsflächen angeboten worden. Teilweise ist die Zielsetzung der Eigentümer z.B. mit der Ausprägung als mehrere große Streubobstwiese schon vorgegeben, teilweise noch offen. Diesbezüglich ist eine Beratung zwischen der Gemeinde und dem Fachdienst Kreisentwicklung des Landkreises Diepholz vereinbart. Die Gemeinde strebt angesichts des „Flächenverbrauchs“, des „Optimierungsgebotes“ des BauGB und der Landwirtschaftsklausel des BNatSchG an, die verfügbare und geeignete Kompensationsfläche möglichst effektiv und damit – hinsichtlich der letztlich erzielbaren Erträge auch landwirtschaftlich – flächenschonend zu nutzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird zur Auffüllung eventueller Kenntnislücken um detaillierte Informationen gebeten, welche produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Ertrages an landwirtschaftlichen Produkten besser abschneiden als die naturschutzfachlich gleichwertige Flächenaufteilung in landwirtschaftliche Intensivfläche einerseits und optimierte Kompensationsmaßnahmen ohne landwirtschaftliche Nutzung andererseits.</p>
19	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg	17. 8. 2018	<p>Das Gebiet des Bebauungsplans ist weitestgehend identisch mit dem der Flächennutzungsplanänderung. Die äußere verkehrliche Erschließung zur Landesstraße soll über die Gemeindestraße „Zur Mühle“ bei Station 702 sowie über einen neuen Planstraßenanschluss bei Station 933, jeweils im Abschnitt 10 erfolgen. Für beide Straßenanschlüsse ist ein verkehrsgerechter Bau bzw. Ausbau der Einmündungsbereiche auf die Landesstraße erforderlich, worüber eine Vereinbarung zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde und dem Land abzuschließen ist.</p> <p>Im Bereich der Haupteinschließung (Planstraße) wird sich das Land zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße den Bau einer Linksabbiegespur vorbehalten, sofern sich hierin Unfallschwerpunkt entwickeln sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Vereinbarungen werden geschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Straßengrundstück der Landesstraße ist im fraglichen Bereich mehr als 15 m breit und lässt somit grundsätzlich hinreichenden Raum für eine Linksabbiegespur.</p>

N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Einen entsprechenden Vereinbarungsentwurf, dessen rechtsverbindliche Unterzeichnung Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauleitplanverfahren ist, werde ich Ihnen im Rahmen der weiteren Beteiligung zukommen lassen.</p> <p>Ich muss Ihnen jedoch mitteilen, dass die vorgesehene Spuraufteilung im Einmündungsbereich der Planstraße nicht in der beabsichtigten Form erfolgen kann. Solche Mehraufteilungen können nur im Zuge einer Signalisierung verkehrssicher abgewickelt werden. Hier sollte vielmehr ein Anschluss, wie im angefügten Musterblatt dargestellt, oder ähnlich, z.B. mit einem Tropfen zur besseren Verkehrslenkung, erfolgen.</p>  <p>Verkehrlich am sinnvollsten wäre eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden, sodass zur Erschließung eine echte Kreuzung mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet östlich hergestellt werden könnte. Sollten Ihre diesbezüglichen Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer in der Zwischenzeit erfolgreich verlaufen, bitte ich Sie, die äußere verkehrliche Erschließung entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Vereinbarung geschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinde strebt ebenfalls keine signalregelte Einmündung an. Das geplante Straßengrundstück ist für die vorgeschlagene Lösung hinreichend breit.</p> <p>Die Gemeinde würde eine Kreuzungsregelung begrüßen. Sie verfügt allerdings nicht über die notwendige Grundstücksfläche und steht einer anderen Form der Grundstücksbeschaffung als einem Kauf kritisch gegenüber.</p>



N r.	Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			Ansonsten bestehen, unter der Voraussetzung des Abschlusses der o. g. Vereinbarung vor Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes, keine Bedenken.	Die Gemeinde möchte die Vereinbarungen rechtzeitig abschließen.
20	Nowega GmbH	11. 7. '18	Im Bereich Ihrer Maßnahme / Planung betreibt die Nowega GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
21	Stadtwerke EVB Huntetal GmbH	11. 7. '18	Gegen oben genannte Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir möchten aber am Verfahren weiterhin beteiligt werden und verweisen auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer.	Die Stadtwerke EVB Huntetal werden am weiteren Verfahren ordnungsgemäß beteiligt werden. Ein Hinweis auf die Erkundigungspflicht künftiger Auftragnehmer wird in die Begründung eingefügt.
22	TenneT	18. 7. '18	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
23	Unterhaltungsverband Hunte	10. 7. '18	Ich bedanke mich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und bitte um Berücksichtigung folgender Auflage:  Evtl. Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung „Gottesgraben“ ist separat zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	16. 8. '18	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.7.2018.  Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
25	Westnetz	14. 8. '18	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.7.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 45 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.	Es ist keine Abwägung erforderlich.

N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
			<p>Hinsichtlich der im Änderungsgebiet vorhandenen Hochspannungsleitung haben wir eine Kopie der uns übersandten Unterlagen an unsere Hauptverwaltung in Dortmund, Organisationseinheit DRW-T-SD, Telefon 0231/438-6319, weitergeleitet. Hierzu werden Sie von dort eine entsprechende Stellungnahme erhalten.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p> <p>17. Für das obige Bauvorhaben haben Sie eine 8. Planauskunft angefordert. Hierbei wurde 18 festgestellt, dass 110-kV- Hochspannungs- leitungen betroffen sein könnten. Die An- frage wurde deshalb an uns weitergeleitet.</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.</p> <p>Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Die uns zugesandten Planunterlagen haben wir an die Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund weitergereicht. Bezüglich der im Planbereich vorhandenen 220-/380-kV-Hochspannungsleitungen erhalten Sie von dort ggf. eine separate Stellungnahme.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>





N r.	Stellung- nahme von	Da- tum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung und Beschluß
26	Winters- hall Holding GmbH	16. 8. 18	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Verfahrens liegt außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisfelder. Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des o. g. Vorhabens.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.