

# **Gemeinde Wangerland**

## **Bebauungsplan Nr. II/5**

### **„Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“**

#### **Abwägungsvorschläge**

**zu den Stellungnahmen nach frühzeitiger Beteiligung**

**gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Bearbeitungsstand: 18.04.2012**

## Verfahrensablauf und Termine:

Anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergröden“ mit Begründung und dem entsprechenden Umweltbericht wurden die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 29.02. – 14.03.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2012 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 14.03.2012 gebeten.

1. Von **Bürgern** wurden weder Stellungnahmen abgegeben noch persönlich Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgetragen.

2. Stellungnahmen (TÖB) **ohne Anregungen und Hinweise**

- Oldenburgischer Deichband, 24.02.2012
- Sielacht Wangerland, 24.02.2012
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 28.02.2012
- Kabel Deutschland, 01.03.2012
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie, 01.03.2012
- EON Netz, 05.03.2012
- Ordnungsamt Gemeinde Wangerland, 05.03.2012
- Telekom, 13.03.2012
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, 14.03.2012

3. Folgende **Behörden oder Träger öffentlicher Belange** gaben Stellungnahmen **mit Anregungen bzw. Hinweisen** zur Planung ab; nachfolgend werden hierzu Abwägungsvorschläge zu den jeweiligen Sachverhalten geliefert.

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 01.03.2012 (Hinweis)
- Landkreis Friesland, 06.03.2012 (Hinweise)
- OOWV, 07.03.2012 (Hinweis)
- IHK Oldenburg, 08.03.2012 (Hinweis)
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 09.03.2012 (Anregung)
- Tiefbauamt Gemeinde Wangerland, 13.03.2012 (Hinweis)
- EWE Netz, 15.03.2012 (Hinweis)
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, 15.03.2012 (Hinweis)

Bearbeitungsstand: 18.04.2012

**Planteam WMW GmbH & Co. KG**

Herbert Weydringer

## Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 01.03.2012

### Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“

#### Hinweise

#### Abwägungsvorschlag

Im Bereich der Hofstelle Wiardergroden 20 soll ein Bebauungsplan für die Einrichtung eines Ferien- und Pferdehofes mit 4 Teilsondergebieten aufgestellt werden. Damit soll die Errichtung von Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport (u.a. Reithalle, Stall, Reitergastronomie), Gästebeherbergung (u.a. 20 Ferienwohnungen, Hofcafe, Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen), Blockhütten sowie weitere Ferienwohnungen und Gästehäuser ermöglicht werden.

Die Umgebung des Vorhabens ist landwirtschaftlich insbesondere durch Ackerbau geprägt. Es bestehen diverse Resthofstellen. Aktive Betriebsstätten mit entsprechender Tierhaltung (Rinder-, Schweine- oder Geflügelhaltung) befinden sich nach unserer Kenntnis allerdings nicht in unmittelbarer Nachbarschaft.

Aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planungen. Es sollte jedoch grundsätzlich in den Planunterlagen und auch gegenüber den Nutzern des Sondergebiets verdeutlicht werden, dass in der Umgebung auf den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft intensive Landbewirtschaftung stattfindet und von dort ausgehende zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen zum Wohnen bzw. touristischem Erleben im ländlichen Raum gehören und akzeptiert werden müssen. Auf diese landwirtschaftlich/ländlich geprägten Randbedingungen sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diese Einschätzung entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten und erlaubt Aufenthalte ohne allzu starke Geruchsbelästigungen; welche regelmäßig im Umfeld von Tierhaltungsanlagen auftreten können.

Der Betreiber des Ferien- und Pferdehofes kennt die Situation vor Ort.

Da der Schwerpunkt der Urlaubsangebote auf Pferde- und Reitsport liegt bzw. der Aufenthalt auf solch einer Hofstelle bewusst im Sinne von Landerlebnis gebucht wird sind Beschwerden seitens der Urlaubsgäste auszuschließen oder eher unwahrscheinlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die auftretenden Immissionen durch die Landwirtschaft hingewiesen.

Aber auch die Festsetzung der Nutzungsart als Sondergebiete für Ferienunterkünfte in landwirtschaftlich geprägter Umgebung weist auf diese für den Außenbereich üblichen und von Feriengästen hinnehmbare Belastungen hin.

## Landkreis Friesland vom 06.03..2012

### Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“

#### Hinweise

#### Abwägungsvorschlag

Zu der o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Wangerland nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:

- a) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:
- b) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:
- c) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B`Planes:
- d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz:
- e) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde:
- f) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:
- g) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht:
- h) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:
- i) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:
- j) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:

**Es bestehen keine Bedenken.**

k) Fachbereich Umwelt als **untere Naturschutzbehörde:**

Es ist eine Konkretisierung des Ausgleichs-erfordernisses notwendig.

l) Fachbereich Umwelt als **untere Abfallbehörde:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus **abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.** Es wird um Beachtung folgender Änderung gebeten:

#### **Punkt 9.5 Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

#### **UNB:**

Die für den Eingriff erforderliche Ausgleichsfläche wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der UNB und dem Investor bestimmt. Westlich der Hofstelle wird eine Teilfläche des Flurstücks 114 von Acker in Grünland umgewandelt.

Diese ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Fläche wurde in den vergangenen Jahren als Maislabyrinth genutzt. Dieses Jahr wird dort letztmalig Weizen angebaut. Nach der Ernte wird diese Fläche angesät und dauerhaft als Grün-/Weideland genutzt. Diese Nutzung der Fläche wird im Kompensationsflächen-Kataster des Landkreises dokumentiert.

#### **Abfallbehörde:**

Die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 9.5 werden entsprechend ergänzt.

**OOWV, 07.03.2012**

**Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“**

**Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

<p>wir haben das o. g. Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in Ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In den anliegenden Planunterlagen sind die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 9810-211, in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs sind lediglich drei Hausanschlussleitungen vorhanden. Da in diesen Bereichen keine baulichen Maßnahmen beabsichtigt sind, können diese Leitungen künftig erhalten bleiben. Baumaßnahmen und die erforderliche Erweiterung des Trinkwassernetzes durch weitere Hausanschlussleitungen innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bauherr rechtzeitig mit dem OOWV abstimmen. Für den Bebauungsplan ergibt sich keine Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Sicherung von Leitungen, da es sich im Geltungsbereich ausschließlich um Hausanschlussleitungen handelt.</p>
--	---

**IHK Oldenburg vom 08.03.2012**

**Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“**

**Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

<p>die Gemeinde Wangerland verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/5 das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Ferien- und Pferdehofes zu schaffen. Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt: Wir begrüßen die Erweiterung des Ferien- und Pferdehofes aus touristischer Sicht. Die Fokussierung auf das Reitsportangebot kann saisonverlängernd wirken. Dies kann dazu beitragen, den Tourismusstandort Wangerland insgesamt zu stärken. Gegen das Planvorhaben haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Die positiven Erwartungen bzgl. der touristischen Entwicklung durch saisonverlängernde Maßnahmen und Angebote werden auch von der Gemeinde geteilt.</p>
---	--

**Landesamt für Geoinformation u.. Landentwicklung, Kampfmittelbeseitigungsdienst  
vom 09.03.2012**

**Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“**

**Hinweise/Anregungen**

**Abwägungsvorschlag**

im Rahmen der Beteiligung von Behörden im Baugenehmigungsverfahren stellen Sie Anträge zur Auswertung von alliierten Luftbildern für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition.

Gem. Nr. 28.1.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) (Nds. MBl. 1988, 547; VORIS-Nr.: 2107400000002) sind Behörden und Stellen nur zu beteiligen, soweit sie Träger "öffentlicher Belange" sind. Hierzu bestimmt Nr. 28.1.3 VV-BauGB, dass Träger öffentlicher Belange nur die Behörde oder Stelle (vgl. Nr. 28.1.1 W-BauGB) sein kann, der die Wahrnehmung des betreffenden öffentlichen Belanges als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Wirkung nach außen zugewiesen ist.

Dem KBD ist indes die Aufgabe, alliierte Kriegsflugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts auszuwerten, weder durch Gesetz noch durch Erlass als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Außenwirkung zugewiesen worden.

Soweit das LGLN (KBD) ihre Unterstützung zudem als Vor-Ort-Aufgabe leistet, ist sie insoweit auch keine Behörde der Gefahrenabwehr. Es handelt sich vielmehr um ein Tätig werden im Rahmen der Amtshilfe (vgl. RdErl. d. MU v. 08.12.1995), so dass weiterhin § 97 Abs. 1 Nds.SOG gilt.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals daran erinnern, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Um eine Aussage treffen zu können, ob im Planungsbereich mit Kriegseinwirkungen zu rechnen ist, muss eine Luftbilddauswertung durchgeführt werden. Diese Luftbilddauswertung ist seit dem 01.01.2012 gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz in Verbindung mit § 2 Abs.3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz auch für Behörden kostenpflichtig.

Ich bitte daher um schriftliche Bestätigung, ob eine kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ohne schriftliche Beauftragung keine Überprüfung erfolgt.

Es kann auch nicht unterstellt werden, dass ohne eine Äußerung des KBD keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt

Die Gemeinde hat den Hofbesitzer und Veranlasser der hier vorliegenden Bauleitplanung auf die Zweckmäßigkeit einer kostenpflichtigen Luftbilddauswertung hingewiesen.

Ferner wird ein Hinweis auf entsprechende Handlungsweisen im Falle eines Fundes von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dieser Hinweis enthält für den Bauherren auch die Aufforderung/Empfehlung zur Durchführung einer Luftbilddauswertung vor Baubeginn.

Durch diese Maßnahme kann die Gemeinde evtl. später auftretenden Schadenersatzansprüchen verhindern.

## Tiefbauamt der Gemeinde vom 13.03.2012

### Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“

#### Hinweise

#### Abwägungsvorschlag

durch die im B-Plan II/5 ausgewiesenen, befestigten Flächen (Wege, Dächer) werden große Mengen an Niederschlagswasser abgeleitet werden müssen. Meines Wissens gibt es an den angrenzenden Flächen keine Gräben, die aus hydraulischer Sicht diese Mengen aufnehmen und ableiten können. Es sollte daher zumindest eine Teilfläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Eine hydraulische Berechnung und ein Entwässerungsplan wird hier genauere Erkenntnisse bringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung wird auf die evtl. eintretende Notwendigkeit für Maßnahmen zur Regenrückhaltung hingewiesen, obwohl weder die Sielacht noch die untere Wasserbehörde diesbezüglich in ihren Stellungnahmen Engpässe aufgezeigt haben.

Solch eine Maßnahme könnte z. B. durch Erweiterung des Teiches nördlich des Sondergebiets 3 realisiert werden.

Aber auch die im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erlauben die Anlage von Rückhaltevolumen in Form von Staugräben oder Becken.

## EWE Netz vom 15.03.2012

### Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“

#### Hinweise

#### Abwägungsvorschlag

wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:

In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.

Auch bei diesen Leitungen handelt es sich ausschließlich um Hausanschlussleitungen und es entsteht somit kein Bedarf zur planerischen Absicherung der Leitungen durch festgesetzte Leitungsrechte.

In der Begründung wird vorsorglich auf die Erforderlichkeit der Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen hingewiesen.

**Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie vom 15.03.2012**

**Bebauungsplan Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“**

**Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Am östlichen Rand des Plangebietes befand sich ehemals ein historischer, 1542 gelegter Deichzug (Wiarden, FStNr. 9). Da der Deich jedoch in der Vergangenheit bereits vollständig abgetragen wurde, kann auf die archäologische Begleitung der Erdarbeiten verzichtet werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.

Die weitere Beteiligung im Verfahren ist daher nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um Bedenken oder eine im weiteren Verfahren zu berücksichtigende Anregung mit Auswirkungen auf die Planungsziele, sondern um einen Hinweis auf archäologische Gegebenheiten.

Da der Bebauungsplan bereits einen Hinweis für den Fall von Bodenfunden enthält, ergeben sich aus diesem Hinweis keine weiteren Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung.