Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 78 „Mühlengrund“ 4. Änderung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Fachbehörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 15.03.2016	Der Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung steht zurzeit ein denkmalrechtliches Hindernis entgegen. Im Änderungsbereich befindet sich ein Gebäude, welches möglicherweise ein Baudenkmal darstellt. Hierzu werden in Zusammenarbeit mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege noch weitere Untersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen bleibt zunächst abzuwarten.	Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg) stattgefunden. Aufgrund der jetzt vorliegenden Altersbestimmung des Ständerwerkes hat Herr Rothlübbers erläutert, dass es sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse eindeutig um ein Baudenkmal handeln wird. Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016. Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers mitgeteilt, dass der mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal wird über die denkmalrechtliche Genehmigung/ Abstimmung gem. §10 NDSchG geregelt. In dem Genehmigungsverfahren wird auch der erforderliche Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG geregelt. Im anstehenden Bauleitverfahren ist gleichfalls die untere Denkmalschutzbehörde als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz eingebunden. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

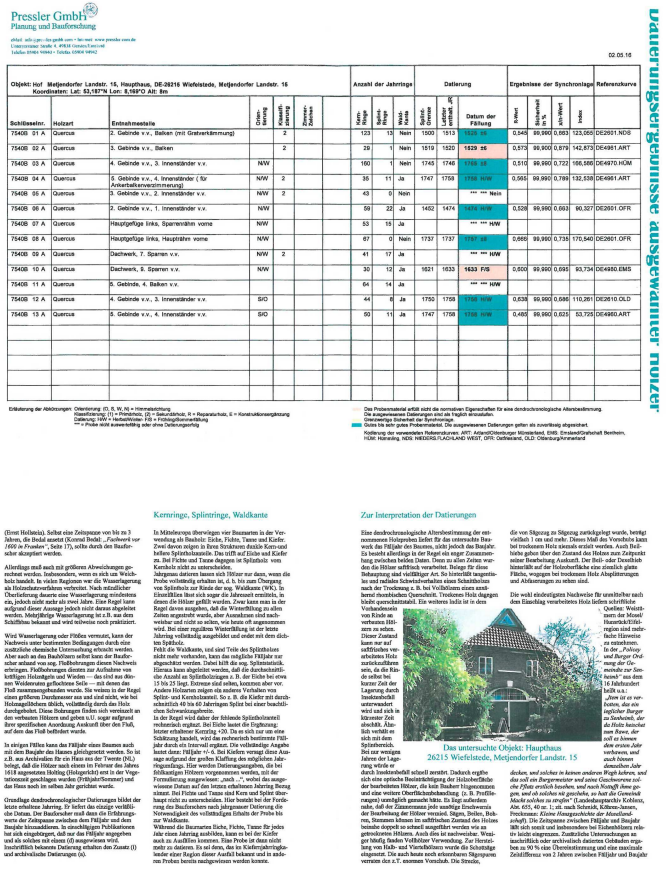
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Für den Fall, dass dieses Vollzugshindernis ausgeräumt und folglich die Erforderlichkeit dieser Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB) begründet werden könnte, hätte ich folgende Anregungen:	Die Hinweise werden wie folgt beachtet.
		Da kein gesondertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden müsste (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und eine Berichtigung des Flächennutzungsplans problemlos und ohne viel Aufwand durchgeführt werden könnte, wäre mir wegen der abweichenden Darstellung um ca. 15 Meter Tiefe nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden, eine fortlaufende Nr. zu vergeben und Kapitel 1.5.3 und 2 der Begründung entsprechend zu ergänzen.	Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landkreis vorgelegt und den Planunterlagen beigefügt.
		Der Änderungsbereich befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Planzeichnung wäre daher um folgenden Hinweis zu ergänzen: "Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 562560."	Die Planzeichnung wird um den Hinweis zur Wasserschutzzone ergänzt.
		Die Oberflächenentwässerung wäre noch nachzuweisen. Hierfür wäre ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei meiner unteren Wasserbehörde einzureichen. Aus den Unterlagen müsste die gesicherte Erschließung des Änderungsbereiches erkennbar sein.	Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Da es sich um ein zusammenhängendes Projekt handelt und bereits für den überwiegenden Teil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes ein Baurecht vorliegt, wird der objektbezogene Nachweis der Entwässerung für möglich gehalten.
		Die Planzeichenerklärung zur Zweckbestimmung des Mischgebietes entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 wäre anhand des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO wie folgt zu formulieren: "Zweckbestimmung." Sozialen Zwecken dienende Anlagen".	Die Planzeichenerklärung wird angepasst. Als Ergebnis des geänderten Konzeptes wird die Zweckbindung aus dem Mischgebiet herausgenommen. Damit entspricht die Art der baulichen Nutzung dem Ursprungsplan. Die Einrichtung der Tagespflege kann aus dieser Festsetzung entwickelt werden. Weitergehende Regelungen zur Sicherung des Vorhabens erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Planzeichnung wäre um folgenden weiteren Hinweis zu ergänzen: "Altlasten: Altablagerungen sind nach Aktenlage im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung und den Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu informieren." Des Weiteren wäre die Planzeichnung um die Präambel, die Verfahrensleiste und den üblichen Hinweis zu möglichen ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden zu ergänzen.	Die Planunterlagen werden ergänzt.
		Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 Absatz 2 wäre redaktionell zu berichtigen ("der angrenzende Gehweg"), ebenso die textliche Festsetzung Nr. 7.1 ("des Bundesimmissionsschutzgesetzes"). Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 wäre um folgenden Satz zu ergänzen: "Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken."	Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.
		Im Kapitel 3.2.5 der Begründung wäre meines Erachtens die Aussage, Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten seien nicht zu erwarten, zu berichtigen (großer Bestand der durch die Bundesartenschutzverordnung geschützten Pflanzenart Ilex aquifolium innerhalb der privaten Grünfläche entlang der L 824).	Die Begründung wird um die Pflanzenart ergänzt. Dieser Bereich mit dem Vorkommen von Ilex aquifolium wird als zu erhalten festgesetzt, so dass eine Betroffenheit der Art nicht gegeben ist. Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden voraussichtlich Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen. Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
		Im Kapitel 5.1 der Begründung wäre die Summe aller Flächen rechnerisch zu berichtigen (7.724 m²).	Der Hinweis wird beachtet.
		Im Kapitel 5.3 der Begründung wäre die Rechtsgrundlage der Behördenbeteiligung zu korrigieren (§ 4 (2) BauGB).	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 23.03.2016	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 24.05.2016	Landkreis Ammerland, Gemeinde Wiefelstede, OT Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 15 Beurteilung der Denkmaleigenschaft / Abklärung der weiteren Arbeitsschritte/ Ergebnisprotokoll Ortstermin: 04.05.2016 Teilnehmer: Herr Siemen Gemeinde Wiefelstede Herr Blankemeyer Eigentümer Herr Gloy Projektentwickler Herr Schmidt Makler Herr Caspers Landkreis Ammerland Herr Kramer Landkreis Ammerland	Der Hinweis zum Ortstermin wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Bei dem untersuchten Haustyp handelt es sich um ein niedersächsisches Hallenhaus, Konstruktiv als Zweiständerhaus ausgelegt. Das Wohn- Wirtschaftsgebäude verfügt über ein Kammerfach einen Fleetbereich und eine Diele. Im Ursprung wird das Gebäude eine Fachwerkummantelung besessen haben. Die heutige massive Ummauerung mit maßgenauen Hartbrandklinkern wird aus dem Ende des 19. Jahrhundert bzw. aus den Anfängen des 20. Jahrhundert stammen. Die jetzt vorgelegte Datierung des Hausgerüsts lieferte Fälldaten die zwischen den Jahren 1474, 1525/29 liegen und Fälldaten die in das Jahr 1758 zurück reichen. Herausgestellt werden muss das Fälldatum eines Sparens mit der Jahreszahl 1633. Das unterschiedliche Alter der Hölzer lässt den Schluss zu, dass das Bauwerk auch mit Hölzern aus der Zweitverwendung errichtet wurde. Hierfür sprechen auch Bauspuren, wie nicht genutzte Zapflöcher oder weitere Bearbeitungsspuren. In diesem Zusammenhang mit der Altersbestimmung verweise ich auf die Erkenntnis aus einem historischen Kartenwerk, die das Objekt im ältesten Siedlungskern der Bauernschaft Metjendorf zeigt. Im Abgleich mit bekannten Baudaten anderer geschützter Profanbauten im ländlichen Raum des Oldenburger Land muss dem Objekt in Metjendorf ein hohes Alleinstellungsmerkmal zugeschrieben werden. Im Osnabrücker Artland stammen die ältesten Befunde aus dem 14. Jahrhundert.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
		Auf der Grundlage des heutigen Kenntnisstand und der sehr genauen Beprobungsergebnisse besitzt das Bauwerk die Anforderungen an ein Kulturdenkmal gem. § 3.2 NDSchG. Zur Begründung muss die geschichtliche Bedeutung herausgestellt werden. Weiterhin die wissenschaftliche Bedeutung und die künstlerische Bedeutung im Hinblick auf die verschiedenen Konstruktionsarten im Hausgerüst. Damit besteht ein öffentliches Interesse an dem Erhalt des Bauwerks. Ich bitte den Bewertungsstand in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Bei der mündlichen Abwägung der zahlreichen Ansprüche an das Grundstück, wurde der Vorschlag unterbreitet, einen Bebauungsentwurf zu entwickeln der den Weiterbestand und die Einbeziehung des Baudenkmals berücksichtigt. Die Größe des Gesamtgrundstücks zeigt durchaus einen entsprechenden Handlungsspielraum.	Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers mitgeteilt, dass der mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal wird über die denkmalrechtliche Genehmigung/ Abstimmung gem. §10 NDSchG geregelt. In dem Genehmigungsverfahren wird auch der erforderliche Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG geregelt. Im anstehenden Bauleitverfahren ist gleichfalls die untere Denkmalschutzbehörde als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz eingebunden. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege		Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Pressler GmbH
Planung und Bauforschung

02.05.16

Dauerausstellung Bauernhaus Ausgewählte Funde

Objekt: Hof Metjendorfer Landstr. 15, Haupthaus, DE-26215 Wiefelstede, Metjendorfer Landstr. 15
Koordinaten: Lat: 53,187°N Lon: 8,168°O Alt: 8m

Schlüsselnr.	Holzart	Entnahmestelle	Ortsrichtung	Splintholz vorhanden	Zählbare Ringe	Zählbare Zeichen	Anzahl der Jahrringe: Kernringe	Splintringe	Waldkante	Datierung: Splint vorhanden	Splint vollständig	Datum der Fällung	Ergebnisse der Synchronlage: t-Wert	Sicherheit in %	GD-Wert	Index	Referenzkurve
7540B 01 A	Quercus	2. Gebinde v.v., Balken (mit Grabverkämmung)			2		123	13	Nein	1500	1513	1525 ±6					
7540B 02 A	Quercus	3. Gebinde v.v., Balken			2		29	1	Nein	1519	1520	1529 ±6	0,575	99,900	0,679	142,873	DE4981.ART
7540B 03 A	Quercus	4. Gebinde v.v., 3. Innenständer v.v.	N/W				160	1	Nein	1745	1746	1756 ±6	0,510	99,990	0,722	166,686	DE4970.HOM
7540B 04 A	Quercus	5. Gebinde v.v., 4. Innenständer (für Ankerbalkenversetzmessung)	N/W	2			36	11	Ja	1747	1758	1758 W/W	0,565	99,990	0,789	132,538	DE4981.ART
7540B 05 A	Quercus	3. Gebinde v.v., 2. Innenständer v.v.	N/W	2			43	9	Nein			*** *** Nein					
7540B 06 A	Quercus	2. Gebinde v.v., 1. Innenständer v.v.	N/W				59	22	Ja	1452	1474	1474 H/W	0,526	99,990	0,663	90,327	DE2601.OFR
7540B 07 A	Quercus	Hauptgfüge links, Sparrenhähn vorne	N/W				53	15	Ja			*** *** H/W					
7540B 08 A	Quercus	Hauptgefüge links, Haupträhm vorne	N/W				67	0	Nein	1737	1737	1757 ±6	0,665	99,990	0,735	170,540	DE2601.OFR
7540B 09 A	Quercus	Dachwerk, 7. Sparren v.v.	N/W	2			41	17	Ja			*** *** H/W					
7540B 10 A	Quercus	Dachwerk, 9. Sparren v.v.	N/W				30	12	Ja	1621	1633	1633 F/S	0,600	99,990	0,693	93,734	DE4980.EMS
7540B 11 A	Quercus	5. Gebinde, 4. Balken v.v.					64	14	Ja			*** *** H/W					
7540B 12 A	Quercus	4. Gebinde v.v., 3. Innenständer v.v.	S/O				44	8	Ja	1750	1758	1758 H/W	0,636	99,990	0,686	110,291	DE2610.OLD
7540B 13 A	Quercus	5. Gebinde v.v., 4. Innenständer v.v.	S/O				50	11	Ja	1747	1758	1758 H/W	0,480	99,990	0,623	53,725	DE4980.ART

Erläuterung der Abkürzungen: Orientierung: (D, S, W, N) = Himmelsrichtung
Klassifizierung: (1) = Primärholz, (2) = Sekundärholz; R = Reparaturholz; E = Konstruktionsergänzung
Datierung: H/W = Herbst/Winter; F/S = Frühling/Sommerfällung
*** = Probe nicht auswertefähig oder ohne Datierungsempfehlung

Das Probenmaterial erfüllt nicht die normativen Eigenschaften für eine dendrochronologische Altersbestimmung.
Die ausgewiesenen Datierungen sind als Tagloß einzustufen.
Grenzwertige Sicherheit der Synchronlage.
Gutes bis sehr gutes Probenmaterial. Die ausgewiesenen Datierungen gelten als zuverlässig abgesichert.
Kodierung der verwendeten Referenzkurven: ART: Artland/Ostenburger Münsterland, EMS: Emsland/Grafschaft Bentheim, HOM: Hümmling, NDS: WESER/EMS-FLACHLAND WEST, OFR: Ostfriesland, OLD: Oldenburg/Ammerland

Kernringe, Splintringe, Waldkante

(Ernst Hollstein). Selbst eine Zeitspanne von bis zu 3 Jahren, die Bedal annetet (Konrad Bedal: *„Fachwerk vor 1600 in Franken“*, Seite 17), sollte durch den Bauforscher akzeptiert werden.

Allerdings muß auch mit größeren Abweichungen gerechnet werden. Insbesondere, wenn es sich um Weichholz handelt. In vielen Regionen war die Wasserlagerung als Holzschutzverfahren verbreitet. Nach mündlicher Überlieferung dauerte eine Wasserlagerung mindestens ein, jedoch nicht mehr als zwei Jahre. Eine Regel hatte aufgrund dieser Aussage jedoch nicht daraus abgeleitet werden. Mehrjährige Wasserlagerung ist z.B. aus dem Schiffsbau bekannt und wird teilweise noch praktiziert.

Wird Wasserlagerung oder Flößen vermutet, kann der Nachweis unter bestimmten Bedingungen durch eine zusätzliche chemische Untersuchung erbracht werden. Aber auch an den Bauhölzern selbst kann der Bauforscher anhand von sog. Floßbohrungen diesen Nachweis erbringen. Floßbohrungen dienten zur Aufnahme von hölzernen Heftangeln und Wieden — das sind aus dünnen Weidenruten geflochtene Seile — mit denen das Floß zusammengebunden wurde. Sie weisen in der Regel einen größeren Durchmesser aus und sind nicht, wie bei Heizungsbohrern üblich, vollständig durch das Holz durchgebohrt. Diese Bohrungen finden sich vermutlich an den verbauten Hölzern und dann u.U. sogar aufgrund ihrer spezifischen Anordnung Aufschluß über den Fluß, auf dem das Floß befördert wurde.

In einigen Fällen kann das Fälljahr eines Baumes auch mit dem Baujahr des Hauses gleichgesetzt werden. So ist z.B. aus Archivalien für ein Haus aus der Twente (NL) belegt, daß die Hölzer nach einem im Februar des Jahres 1618 angesetzten Holztag (Holzgericht) erst in der Vegetationszeit geschlagen wurden (Frühjahr/Sommer) und das Haus noch im selben Jahr gerichtet wurde.

Grundlage dendrochronologischer Datierungen bildet der letzte erhaltene Jahrring. Er liefert das einzige verläßliche Datum. Der Baufacsher muß dann die Erhaltungswerte der Zeitspanne zwischen dem Fälljahr und dem Baujahr hinzuaddieren. In einschlägigen Publikationen hat sich eingebürgert, daß nur das Fälljahr angegeben und als solches mit einem (d) ausgewiesen wird. Inschriftlich bekannte Datierung erhalten den Zusatz (i) und archivalische Datierungen (a).

Zur Interpretation der Datierungen

Eine dendrochronologische Altersbestimmung der entnommenen Holzproben liefert für das untersuchte Bauwerk das Fälljahr des Baumes, nicht jedoch das Baujahr. Es besteht allerdings in der Regel ein enger Zusammenhang zwischen beiden Daten. Denn zu allen Zeiten wurden die Hölzer auffällig verarbeitet. Belege für diese Behauptung sind vielfältiger Art. So hinterläßt tangentialer und radialer Schwindverhalten einen Schattenbiß nach der Trocknung z. B. bei Vollholzsäumen einen axialkeilförmigen Querschnitt. Trockenes Holz dagegen bleibt querschnittstabil. Ein weiteres Indiz ist in dem Vorhandensein von Rinde an verbauten Hölzern zu sehen. Dieser Zustand kann nur auf sachlichen verarbeitetes Holz zurückzuführen sein, da die Rinde bei kurzer Zeit der Lagerung durch Insektenbefall unterwandert wird und sich in der Folge ablöst. Ähnlich verhält es sich mit dem Splintbereich. Bei nur wenigen Jahren der Lagerung wird er durch Insektenbefall schnell zerstört. Dadurch ergibt sich eine optische Bestandsbildung der Holzoberfläche der bearbeiteten Hölzer, die kein Baubeer hinnehmen und eine weitere Oberflächenbehandlung (z. B. Profilierungen) unmöglich gemacht hätte. Es liegt außerdem nahe, daß der Zimmermann jede unnötige Erschwernis der Bearbeitung der Hölzer vermied. Sägen, Beile, Bohren, Stemmen können im saftfrischen Zustand des Holzes beinahe doppelt so schnell ausgeführt werden wie an getrocknetem Holzem. Auch dies ist nachweisbar. Weniger häufig fanden Vollhölzer Verwendung. Zur Herstellung von Halb- und Viertelhölzern wurde die Schnittsäge eingesetzt. Die auch heute noch erkennbaren Sägespuren verraten den a.T. manuellen Vorschub. Die Stroke, die von Sägezug zu Sägezug zurückgelegt wurde, beträgt vielfach 1 cm und mehr. Dieses Maß des Vorschubs kann bei trockenem Holz niemals erzielt werden. Auch Beilhiebe geben über den Zustand des Holzes zum Zeitpunkt seiner Bearbeitung Auskunft. Der Beil- oder Dexselhieb hinterläßt auf der Holzoberfläche eine ziemlich glatte Fläche, wogegen bei trockenem Holz Absplitterungen und Abfaserungen zu sehen sind.

Das untersuchte Objekt: Haupthaus
26215 Wiefelstede, Metjendorfer Landstr. 15

Die weiß eindeutigsten Nachweise für unmittelbare nach dem Einschlag verarbeitetes Holz liefern schriftliche Quellen: Weistümern der Mosel/Hunsrück/Eifelregion sind mehrfache Hinweise zu entnehmen. In der *„Polizey- und Burger Ordnung der Gemeinde zur Sennestadt“* aus dem 16 Jahrhundert heißt es u.t.: *„Item ist es vor- bothen, das ein ingklicher Burger zu Sennestadt, der das Holtz bauet und dasselbe binnen dem ersten Jahre verbawen, und auch binnen demselben Jahr dasselbe nicht verbawet, soll zu binnen dem ersten Jahre verbawen, und auch binnen demselben Jahr dasselbe nicht verbawet, soll zu hiesiger Gemeinde Macht solchen zu straffen“* (Landesbaupflegeamt Koblenz, Abt. 655, 40 nr. 1; zit. nach Schmidt, Kölnen-Jansen, Freckmann: *Kleine Hausgeschichte der Mosellandschaft*). Die Zeitspanne zwischen Fälljahr und Baujahr läßt sich somit und insbesondere bei Eichenhölzern relativ leicht eingrenzen. Zusätzliche Untersuchungen an inschriftlich oder archivalisch datierten Gebäuden ergeben zu 90 % eine Übereinstimmung und eine maximale Zeitdifferenz von 2 Jahren zwischen Fälljahr und Baujahr

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 18.03.2016	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nordöstlich an die L 824 „Metjendorfer Landstraße" an und liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 sieht die Erweiterung eines Mischgebietes vor und soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflege- und Senioreneinrichtung dienen. Die von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten: Am südöstlichen Rand der geplanten Zufahrt zu dem Plangebiet ist die Anlage von Pkw-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die Stellplatzanordnung grenzt bis an den Außenrand der vorhandenen Nebenanlage der L 824 heran. Es ist damit zu rechnen, dass bei Ein- und Ausparkvorgängen die Nebenanlage der L 824 mitgenutzt wird. Außerdem kann es zu Rückstauerscheinungen auf der L 824 kommen, wenn abbiegende Fahrzeuge aufgrund von Parkmanövern nicht in die Zufahrt einfahren können. Zudem behindern parkende Fahrzeuge bei Ausfahrt vom Gelände der Pflege- und Senioreneinrichtung die Sicht auf die Verkehre auf der Nebenanlage der L 824. Der geplante Pkw-Parkstreifen ist daher um drei Stellplätze einzukürzen. Dieser Bereich muss baulich so gestaltet werden, dass die räumliche Trennung zwischen Parkstreifen und dem Verkehrsraum der L 824 gesichert ist und gleichzeitig die geplante Zufahrt nicht breiter wird (ggf. mittels Pflanzbeet). Die geplante Zufahrt zu dem Plangebiet liegt im Bereich des vorhandenen Linksabbiegestreifens in die Gemeindestraße „Am Sportplatz" im Zuge der L 824. Dieser Umstand muss bei der Festlegung der genauen Lage der Zufahrt beachtet werden. Eine evtl. Anpassung der vorhandenen Markierung ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Die Hinweise zur Gestaltung der Stellplätze werden in der Erschließungsplanung beachtet, da der Bebauungsplan keine expliziten Flächen für Stellplätze festsetzt. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes geändert. In dem geänderten Konzept sind die Stellplätze etwas von der Straße abgerückt, so dass die Ein- und Ausparkvorgänge besser abgewickelt werden können. Die Hinweise werden beachtet. Die Lage der Zufahrt bleibt unverändert. Zudem handelt es sich hier um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Wie aus Kap. 4.4, Seite 11 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der L 824 „Metjendorfer Landstraße" und der K 136 „Ofenerfelder Straße" ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.	Der Hinweis wird in die Plangrundlagen aufgenommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird beachtet.
5	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 08.03.2016	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	Oldenburgische IHK Moslestraße 6 26122 Oldenburg 16.03.2016	Die Gemeinde Wiefelstede plant eine Pflege- und Seniorenwohnanlage im o. g. Vorhabengebiet. Dafür soll ein Mischgebiet erweitert werden. Die Oldenburgische IHK nimmt dazu wie folgt Stellung:	
		Grundsätzlich begrüßen wir es, dass die Gemeinde Wiefelstede Wohnraum für Pflegebedürftige und Senioren schaffen möchte. Dieses ist in den bevorstehenden Zeiten des demographischen Wandels zwingend erforderlich. Gleichwohl haben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise und Bedenken:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische IHK	Die Gemeinde Wiefelstede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wiefelstede. Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich - insbesondere das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die geplante Wohnanlage befindet sich inmitten des sogenannten zentralen Versorgungsbereichs des "Nahversorgungszentrums Metjendorf' (vgl. EZK2015, S, 83). Dieser dient entsprechend seines Namens insbesondere dazu, vorrangig Flächen für Nutzungen vorzuhalten, die der Versorgung dienen und zentral liegen, um von großen Teilen der Bevölkerung gleichermaßen gut erreicht werden zu können und Agglomerationsvorteile zu bieten. Das betrifft zum Beispiel Einzelhandel, haushaltsnahes Handwerk (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur), Dienstleistungen im privaten und öffentlichen Sektor (u. a. auch Post-, Bank- und Gesundheitsangebote) sowie Gastronomie.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Der Gutachter hat zum Nahversorgungszentrum Metjendorf folgende Handlungsempfehlungen formuliert (EZK 2015, S. 88): "Das Nahversorgungszentrum stellt sich insgesamt funktionsfähig dar und ergänzt die Versorgungsfunktion des ca. 8 km entfernten Hauptzentrums Wiefelstede im Bereich der Nahversorgung für die Bauerschaften im südlichen Gemeindegebiet. Folgende Empfehlungen dienen der weiteren Aufwertung und Attraktivierung:	Die Hinweise zu den Zielen der Nahversorgung werden zur Kenntnis genommen.
		■ Ausbau der Nahversorgungsfunktion durch Angebotsergänzungen, wie zum Beispiel einen Getränke- oder Drogeriemarkt	
		■ Wiedernutzung des leer stehenden Ladenlokals des ehemaligen Sparmarkts (s. o. Getränke- oder Drogeriemarkt)	
		■ Verdichtung der Nutzungsstruktur, Ansiedlung kleinstrukturierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit Nahversorgungscharakter (Finanzdienstleistungen, Reisebüro, Friseur etc. bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren)	Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische IHK	■ Städtebauliche Aufwertung der Versorgungslage, auch zur Unterstützung der Sichtbeziehungen" Aufgrund der Lage des o. g. Vorhabens werden die potenziell für Versorgungsangebote geeigneten Flächen im zentralen Versorgungsbereich weiter abnehmen und kaum noch geeignete Flächen im Ortskern vorhanden sein. Der Gutachter des EZK 2015 hatte zudem als negativen Aspekt in Metjendorf u. a. das Fehlen einer zusammenhängenden Lauflage festgestellt (vgl. S. 88). Diese würde sich im Falle einer Realisierung des o. g. Vorhabens noch verstärken. Wir stellen insofern in Frage, ob das Vorhaben dem vom Rat im EZK 2015 formulierten Ziel, Metjendorf zu stärken, entspricht. Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.	Die Gemeinde nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der Standort nach dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 78 bereits jetzt überwiegend in einem Mischgebiet befindet, wo die geplanten Anlagen allgemein zulässig sind. Daher führt diese Bauleitplanung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan zu keiner Verschlechterung. Im Übrigen ist die Nahversorgung in Metjendorf durch den Standort an der Metjendorfer Straße/Ofenerfelder Straße durch mehrere Ansiedlungsvorhaben gestärkt worden.
7	NABU Wiefelstede Eschenstraße 6 26215 Wiefelstede 23.03.2016	Zu dem o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzlich ist die Innenwicklung eine Option, die Inanspruchnahme wertvoller Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Der NABU trägt dennoch gegen die geplante Bebauungsplanänderung erhebliche Bedenken vor. In den Ortsteilen Heidkamp, Metjendorf und Ofenerfeld soll - wie schon in mehreren vorangegangenen Verfahren an anderer Stelle - wertvolle innerörtliche Grünsubstanz aufgegeben werden. Es besteht mittlerweile ein großes Defizit an innerörtlichen Grünflächen, insofern besteht Handlungsbedarf vorhandene Grünstrukturen zu erhalten und in zukünftigen Verfahren neu zu entwickeln.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU		Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert.
		Die vorgetragenen Entwicklungsziele aus dem seniorenpolitischen Konzept Wiefelstede sind aus der Sicht des NABU sehr zu begrüßen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum diese zu Lasten des Naturhaushaltes, des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz umgesetzt werden sollen. Das vorhandene Ensemble aus dem 1670 erbauten Langhaus, Hofeichen, Wallhecken und der Obstwiese stellt ein unwiederbringliches Zeugnis der Ortsgeschichte dar. Es ist in besonderem Maße ortsbildprägend und hat eine wichtige Funktion als ökologischer Trittstein im mittlerweile urban geprägten Siedlungsraum.	Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass der mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**
		Hinsichtlich der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauvolumen hätten wir uns deutlich mehr Zurückhaltung unter Würdigung der bestehenden Grünstrukturen und des historischen Gebäudebestandes gewünscht. Die verbleibenden Baumbestände werden durch die heranrückende Bebauung auf Dauer beeinträchtigt.	Das Bauvolumen wurde im Bereich des Baudenkmals deutlich zurückgenommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Ebenso bleiben die Bäume auf der Wallhecke erhalten. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.
		Bei der Obstwiese handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 78 "Mühlengrund" vom 03.05.1996, die dauerhaft zu unterhalten ist, solange der Eingriff durch die Bebauung besteht. Nach unserer Auffassung besteht aus den eingangs geschilderten Gründen kein Anlass, das seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossene Grünkonzept in Frage zu stellen.	Die Obstbaumwiese wird zugunsten der Siedlungsentwicklung überplant. **Die Gemeinde räumt der Schaffung von altengerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen ein höheres Gewicht als den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde abgestimmt, dass die Umwandlung der Obstbaumwiese kompensiert werden kann.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Eine Pflege und Unterhaltung der Obstwiese (Wiesenmahd, Obstbaumpflege und Nachpflanzungen) hat offensichtlich nicht stattgefunden. Dem NABU liegen konkrete Hinweise vor, dass in der Gemeinde zahlreiche Kompensationsflächen sowie öffentliche Grünflächen nicht der jeweiligen bauleitplanerischen Festsetzung entsprechend genutzt bzw. unterhalten werden. Defizite bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind nach unserem Ermessen aufzuarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die getroffenen Aussagen zum Artenschutz für Fledermäuse sind nicht ausreichend begründet. Nach unserer Auffassung bedarf es einer qualifizierten Bestandserfassung der Fledermäuse, um den potentiellen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten in alten Gebäuden und im Eichenbestand abwägungsrelevant einschätzen zu können (Gebäudekontrolle, Baumhöhlenkartierungen, Spurensuche und Ausflugskontrollen). Es ist davon auszugehen, dass die Örtlichkeit hervorragende Strukturen aufweist, die als „Wohn- und Zufluchtstätten" dienen können. Diese gelten gemäß § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (...) deren Entnahme oder Zerstörung aus der Natur untersagt ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden voraussichtlich Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU		Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen. Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
		Die Planunterlagen geben keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Ohne diese sind die vorlegten Unterlagen unvollständig und damit für ein rechtssicheres für alle Bürger offenes Verfahren ungeeignet. Ein abstrakter Hinweis auf notwendige Maßnahmen ist nicht zielführend, diese sind auch konkret zu benennen.	Es werden externe Maßnahmen zum Ausgleich von 10.850 Werteinheiten erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt – in Abstimmung mit der UNB des Landkreises - im Kompensationsflächenpool Horstbüsche, nördlich von Gristede. Alternativ werden bis zum Satzungsbeschluss Flächen geprüft, die der Investor bereitstellt. Zusätzlich ist eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m erforderlich, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann. Die Regelung erfolgt in der Erschließungsplanung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Die Lage des Plangebietes innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs" gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede spricht nach unserer Auffassung gegen die Verwirklichung einer Seniorenanlage an dieser Stelle, da eine Seniorenwohnanlage nicht direkt versorgungsrelevant ist. Die über Jahre entstandene suburbane Gemengelage bietet zahlreiche Potentiale bestehende Defizite abzubauen und den Ort weiter zu entwickeln, unter anderem auch um Seniorenwohnen zu realisieren. Hier wäre langfristig die Herausnahme störender Nutzungen im „zentralen Versorgungsbereich" und dessen Randlagen anzustreben. Kurzfristig bietet auch das Gelände am alten Sportplatz wesentlich bessere Voraussetzungen, soweit dort auf die geplante Ausweisung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser verzichtet wird.	Die Gemeinde nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der Standort nach dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 78 bereits jetzt überwiegend in einem Mischgebiet befindet, wo die geplanten Anlagen allgemein zulässig sind. Daher führt diese Bauleitplanung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan zu keiner Verschlechterung. Im ist die Nahversorgung in Metjendorf durch den Standort an der Metjendorfer Straße/Ofenerfelder Straße durch mehrere Ansiedlungsvorhaben gestärkt worden.
		Abschließend bitten wir die einzelnen Ratsmitglieder die o. g. Argumente in eine persönliche Abwägungsentscheidung mit einfließen zu lassen und Grünflächen nicht als überflüssige Restflächen, sondern als wichtige gestalterische und ökologische Elemente aufzufassen, die unter dem Gesichtspunkt der weichen Standortfaktoren in vielfältiger Weise zu einer nachhaltigen und ökonomisch tragfähigen Entwicklung des Ortes beitragen.	Es wird eine sachgerechte Abwägung vorgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 02.03.2016	Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.	
		Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Leitung am südlichen Grundstücksrand wird nachrichtlich übernommen-
		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 gemäß DIN 1998 Punkt 5 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 beachtet.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist bereits erschlossen.
		Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. 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 Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Haaren-Wasseracht, Schreiben vom 03.03.2016
2. Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg, Schreiben vom 17.03.2016