

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 144 "An der Bäke" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Wiefelstede 29. Juni 2016	Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland begrüße ich eine Planung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in sehr zentraler Lage des Grundzentrums Wiefelstede. Allerdings bedarf diese Bauleitplanung offenbar noch einer vertiefenden Ermittlung der wasserwirtschaftlichen Belange sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bauleitplanungen sind nur dann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn ihrer Umsetzung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Meine untere Wasserbehörde weist in diesem Zusammenhang auf ein zurzeit bestehendes wasserrechtliches satzungsrechtliches Hindernis (s. Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 06.06.2016) hin. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08). Im Einzugsgebiet dieses Gewässers befinden sich wesentliche bebaute Bereiche der Ortschaft Wiefelstede. Zahlreiche Einleitungen aus der Oberflächenentwässerung münden in dieses Gewässer. Die Halfsteder Bäke hat daher für den Hochwasserschutz der Ortschaft Wiefelstede eine besondere Bedeutung.	Der Hinweis wird beachtet. Die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt (siehe unten). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses und eines ausreichenden Hochwasserschutzes hat die Unterhaltung der Halfsteder Bäke im Ortsbereich einen hohen Stellenwert. Entlang der Halfsteder Bäke ist daher zwingend ein mindestens 10 m breiter Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen mit Zweckbindung als Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses festzusetzen, und zwar gemäß Satzung der Ammerländer Wasseracht an der oberen Böschungskante des Gewässers beginnend. Die tatsächliche obere Böschungskante kann von den Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte in der Örtlichkeit abweichen, ist daher gesondert aufzumessen und muss aus der Planzeichnung ersichtlich werden. Zur Rechtmäßigkeit dieser Planung ist sie folglich noch an das Satzungsrecht der Ammerländer Wasseracht anzupassen. Da die Ammerländer Wasseracht bereits vorsorglich mit Schreiben vom 10.02.2016 ihre Belange geltend gemacht hat, empfehle ich, auf Grund der erneuten umfangreichen Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 06.06.2016 eine Abstimmung dieser Bauleitplanung mit ihr vorzunehmen. Meine untere Naturschutzbehörde macht darüber hinaus auf den besonderen Charakter der Halfsteder Bäke im Streckenabschnitt von der Bachstraße bis zur Hauptstraße im Ortskern Wiefelstedes aufmerksam und weist auf die besondere Bedeutung des Uferrandes mit dem dazugehörigen Gehölzbestand aus Eiche, Buche, Hainbuche in diesem Abschnitt als Lebensraum für wildlebende Tierarten und für die Biotopvernetzung im Ort Wiefelstede hin. Darüber hinaus erachtet sie den Verlauf der Halfsteder Bäke in diesem Abschnitt als von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und im Randbereich als besonders geeignet für eine fußläufige Wegeverbindung zur ortsnahen Erholung in Wiefelstede. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte dieser wertvolle Landschaftsbestandteil mittels geeigneter Festsetzung gesichert werden.	Am 22.08.2016 hat ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde Wiefelstede, der Ammerländer Wasseracht, des Landkreises Ammerland, der Investorengruppe und des Planungsbüros stattgefunden. Im Ergebnis ergeben sich für die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange zwei Varianten: 1. Die Sicherung eines Unterhaltungstreifens erfolgt im Plangebiet. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Größere Bäume können dort erhalten und festgesetzt werden, die restlichen Gehölzbestände sind bei Bedarf zu roden. Die Erhaltungsgebote im B-Plan sind anzupassen. Wenn dieser Streifen in privater Hand bleibt, sind ein Grundbucheintrag und eine jährliche Erschwerniszulage erforderlich. Die Ammerländer Wasseracht bevorzugt eine Übernahme des Streifens in öffentlicher Hand oder in ihr Eigentum. 2. Die Gewässerräumung erfolgt außerhalb des Plangebietes. Im Osten steht dafür wie bisher das Gelände des Möbelmarktes zur Verfügung. Im Norden ist Grunderwerb bzw. Grundstückstausch von den nördlichen Anliegern und die Aufgabe des Spielplatzes erforderlich. Von den Investoren wird die Variante 1 bevorzugt. Mit der Ammerländer Wasseracht wird verhandelt, in welchem Umfang eine Übernahme des Unterhaltungstreifens möglich ist. Die obere Böschungskante ist bereits eingemessen und wird in den Planunterlagen deutlicher dargestellt. Die Baugrenze wird im nördlichen Bereich auf 10 m zurückgenommen und dafür im Süden erweitert. Der Unterhaltungstreifen wird in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Die Vorgaben zur Gewässerunterhaltung sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten. Die Hinweise werden beachtet. Die markanten Bäume im Uferbereich werden zur Erhaltung festgesetzt. Bei Übernahme des gesamten Unterhaltungstreifens in das Eigentum der Ammerländer Wasseracht – ein Teilbereich gehört bereits der Gemeinde – besteht die Möglichkeit einer öffentlichen Wegeführung entlang der Bäke. Die Herausnahme des 5 m breiten Räumstreifens aus dem privaten Bereich führt zu einem höheren Schutz der Halfsteder Bäke.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Im weiteren Planungsprozess ist mit der Ammerländer Wasseracht und mit meiner unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wie diese naturschutzfachlichen Belange mit der Satzung der Ammerländer Wasseracht in Einklang gebracht werden können. Im südwestlichen Plangebiet entlang der Hauptstraße sind unter anderen älteren Buchen in einem dichten Gehölzbestand vorhanden, die unter Verzicht auf eine flächenhafte Erhaltungsfestsetzung nur als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt werden sollen. Meine untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass diese Buchen insbesondere bei Freistellung durch Sonnenstrahlung und Bodenauftrag stark geschädigt werden können mit der Folge, dass dies bis zum Absterben der Buchen führen kann. Sie regt deshalb an, sich bezüglich der möglichen Erhaltung der Buchen mit einem Baumsachverständigen in Verbindung zu setzen, um festzustellen, welche Maßnahmen durchgeführt werden müssten, damit diese ortsbildprägenden Bäume wirksam erhalten werden können. Ich bitte darum, mir spätestens 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 (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 2 der Begründung entsprechend zu ergänzen). Da innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche II bis IV zeichnerisch festgesetzt werden sollen, regt meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zur Vermeidung von Missverständnissen an, die textliche Festsetzung Nr. 8 (1) Satz 1 redaktionell so zu korrigieren, dass die Außenbauteile den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV (anstatt II bis III) entsprechen müssen, und auch die Begründung entsprechend zu überarbeiten. Gegen diese Planung bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Folgender Hinweis sollte jedoch mit aufgenommen werden: "Altlasten: Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet 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."	Bis zum Satzungsbeschluss erfolgt eine Abstimmung. Der Hinweis wird beachtet. Die Baumstandorte sind durch ein Erhaltungsgebot mit erforderlicher Nachpflanzung bei Abgang von Gehölzen gesichert. Somit ist das Ziel einer innerörtlichen Durchgrünung bauleitplanerisch gesichert. Maßnahmen zur Sicherung der ortsbildprägenden Bäume werden in der Erschließungsplanung festgelegt. Der Hinweis wird beachtet. Die FNP-Berichtigung liegt vor und wird dem Landkreis zugestellt. Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Aus redaktioneller Sicht weise ich darauf hin, dass die im Kapitel 4.5 der Begründung beschriebene Fläche für Rückhalte Zwecke als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses im Planentwurf fehlt. Da sich der Planentwurf bereits in der Auslegung befindet, empfehle ich die Aussage im Kapitel 3.2.4 klarzustellen, bis zur öffentlichen Auslegung werde ein Entwässerungskonzept erstellt. Ich empfehle auch insoweit eine enge Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und mit meiner unteren Wasserbehörde. Die textliche Festsetzung Nr. 6 enthält einen redaktionellen Fehler ("sonstiger Anlagen"), die textliche Festsetzung Nr. 8 (3) Satz 2 ebenfalls ("Außenwohnbereichen"). Ich empfehle insoweit Korrekturen. Die örtlichen Bauvorschriften sollten einleitend klarstellen, dass ihr Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 identisch ist, und in der noch zu erstellenden Präambel ist auch die Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften einzupflegen. Im Kapitel 2 der Begründung sollte man sich hinsichtlich des Schwellenwertes aus § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für eine Maßeinheit entscheiden ("20.000 m² ha"). Im Kapitel 4.6 (erster Spiegelstrich) sollte die Rechtsgrundlage für Erhaltungsfestsetzungen korrigiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b anstatt Buchstabe a). In der Begründung vermisste ich das Kapitel 4.7 (Kapitel 4.6 ist doppelt aufgeführt). Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird beachtet. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst. Der Hinweis wird beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften werden redaktionell ergänzt. Die Präambel wird mit entsprechender Rechtsgrundlage erstellt. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst.
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 06. Juni 2016	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an das Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08). Die Halfsteder Bäke ist Hauptvorflutgewässer für den Ortsbereich Wiefelstede. Im Einzugsgebiet des Gewässers befinden sich wesentliche bebaute Bereiche der Ortschaft Wiefelstede. Zahlreiche Einleitungen aus der Oberflächenentwässerung münden in die Halfsteder Bäke. Die Halfsteder Bäke hat daher für den Hochwasserschutz der Ortschaft Wiefelstede eine besondere Bedeutung.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses und Sicherstellung eines ausreichenden Hochwasserschutzes hat die Unterhaltung der Halfsteder Bäke im Ortsbereich einen hohen Stellenwert. Insbesondere im o.g. Bebauungsplanbereich ist die Gewässerunterhaltung zwischen der Straße "An der Bäke" und Beginn der Verrohrung in Höhe des Möbelmarktes „Hau Ruck“ aufgrund der vorhandenen linksseitigen Bebauung und des rechtsseitigen starken Bewuchses auf den Privatflächen erheblich beeinträchtigt. Eine maschinelle Gewässerunterhaltung ist in dem v.g. Gewässerabschnitt nicht möglich. Eine Ausweisung eines Gewässerrand- und Unterhaltungstreifens im Plangebiet ist daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht (vorbeugender Hochwasserschutz und ordnungsgemäßer Wasserabfluss) dringend geboten und zwingend erforderlich. Entlang der Halfsteder Bäke ist mind. ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen mit v.g. Zweckbindung bzw. als Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses auszuweisen. Laut Satzung der Ammerländer Wasseracht ist eine Bebauung in einem Abstand von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung unzulässig. Der 10,0 m breite Randstreifen beginnt an der oberen Böschungskante des Gewässers. Die obere Böschungskante kann von den Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte abweichen und ist daher gesondert fest- und im Bebauungsplan darzustellen. Die Baugrenze entlang der Halfsteder Bäke im nordöstlichen Planbereich ist entsprechend anzupassen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Flurstücksgrenze des Flurstücks 8/74, Flur 14, auf die sich die im B-Plan dargestellte Baugrenze mit 7,0 m Abstand bezieht, nicht dem örtlichen Verlauf der oberen Böschungskante des Gewässers entspricht! Die o.g. Feststellung des Verlaufs der oberen Böschungskante und die daraus resultierenden Abstandsregelungen sind daher zwingend erforderlich.	Am 22.08.2016 hat ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde Wiefelstede, der Ammerländer Wasseracht, des Landkreises Ammerland, der Investorengruppe und des Planungsbüros stattgefunden. Im Ergebnis ergeben sich für die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange zwei Varianten: 1. Die Sicherung eines Unterhaltungstreifens erfolgt im Plangebiet. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Größere Bäume können dort erhalten und festgesetzt werden, die restlichen Gehölzbestände sind bei Bedarf zu roden. Die Erhaltungsgebote im B-Plan sind anzupassen. Wenn dieser Streifen in privater Hand bleibt, sind ein Grundbucheintrag und eine jährliche Erschwerniszulage erforderlich. Die Ammerländer Wasseracht bevorzugt eine Übernahme des Streifens in öffentlicher Hand oder in ihr Eigentum. 2. Die Gewässerräumung erfolgt außerhalb des Plangebietes. Im Osten steht dafür wie bisher das Gelände des Möbelmarktes zur Verfügung. Im Norden ist Grunderwerb bzw. Grundstückstausch von den nördlichen Anliegern und die Aufgabe des Spielplatzes erforderlich. Von den Investoren wird die Variante 1 bevorzugt. Mit der Ammerländer Wasseracht wird verhandelt, in welchem Umfang eine Übernahme des Unterhaltungstreifens möglich ist. Die obere Böschungskante ist bereits eingemessen und wird in den Planunterlagen deutlicher dargestellt. Die Baugrenze wird im nördlichen Bereich auf 10 m zurückgenommen und dafür im Süden erweitert. Der Unterhaltungstreifen wird in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Die Vorgaben zur Gewässerunterhaltung sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Innerhalb des 10,0 m breiten Gewässerrandstreifens ist mind. ein 5,0 m breiter Fahr- und Unterhaltungstreifen ab der oberen Böschungskante mit entsprechenden Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen auszuweisen. In dem 5,0 m breiten Geh-/Fahr- und Unterhaltungstreifen sind jegliche Nebenanlagen, Anpflanzungen, Maßnahmen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können unzulässig. Außerhalb des v.g. Fahrstreifens ist die Nutzung des Gewässerrandstreifens auf die Belange und Erfordernisse der Gewässerunterhaltung abzustimmen. Im nördlichen Planbereich ist in Verlängerung des Fahr- und Unterhaltungstreifens entlang der Halfsteder Bäke zur Straße 'An der Bäke' eine Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bewuchs vorgesehen. Eine gleiche Festsetzung ist in unmittelbarer Nähe zum Verbandsgewässer im südöstlichen Planbereich dargestellt (Einlauf der Halfsteder Bäke in eine anschließende Verrohrung). Hiergegen bestehen seitens des Verbandes Bedenken, da hierdurch die Gewässerunterhaltung erschwert wird und zusätzliche Anpflanzungen bzw. vorhandener Bewuchs in unmittelbarer Nähe von Verrohrungen den Bestand der Leitung gefährden können. Im nördlichen Planbereich ist die Festsetzung mind. im 5,0 m breiten Geh-/Fahr- und Unterhaltungstreifen und im südlichen Planbereich auf gesamter Länge aufzuheben. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Bestimmungen der Satzung der Ammerländer Wasseracht (§ 6) hingewiesen, wonach insbesondere • die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung unzulässig ist, • Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird, • innerhalb der bebauten Ortslage Ufergrundstücke nur so genutzt werden dürfen, dass sie die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten.	Der Unterhaltungstreifen wird in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Die Vorgaben zur Gewässerunterhaltung sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten. Die Hinweise werden beachtet. Die flächenhaften Unterhaltungsgebote werden aus dem Unterhaltungstreifen herausgenommen. Markante Einzelbäume können nach Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht festgesetzt werden. Die Bedenken werden berücksichtigt. Das Erhaltungsgebot wird für die Gewässerunterhaltung entsprechend zurückgenommen und durch Einzelbaumfestsetzungen ersetzt. Die Hinweise werden beachtet. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die wasserwirtschaftlichen Erschließungsmaßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind in einem Entwurf bzw. wasserrechtlichen Antrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer aufzuzeigen, mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen und rechtzeitig zur Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Nach einer ersten Vorabstimmung mit dem entspr. Ing.-Büro vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass auf eine separate Rückhaltung von Oberflächenwasser im B-Plangebiet verzichtet werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan ist nach Vorliegen des wasserwirtschaftlichen Entwurfs entspr. anzupassen. Die Ammerländer Wasseracht hat hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes für vom Plan betroffene Bereiche der Halfsteder Bäke erhebliche Bedenken. Der Verband stimmt dem Bebauungsplan Nr. 144 in der vorgelegten Fassung nicht zu.	Die Hinweise werden beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird gestellt. Die Begründung wird an das Entwässerungskonzept angepasst. Die angepasste Planung wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt.
3	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 21. Juni 2016	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nordöstlich an die L 824 „Hauptstraße“ an und liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohngrundstücken (Allgemeine Wohngebiete) und Grundstücken für Wohn- und Geschäftshäuser (Mischgebiete) dienen. Mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und 25 jeweils zum Teil überplant. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „An der Bäke“ erschlossen, die in die L 824 „Hauptstraße“ einmündet. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf des ausgebauten Knotenpunktes berücksichtigt werden kann, ist der NLStBV-OL möglichst kurzfristig ein Entwurf für die Knotenpunktgestaltung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Aufweitung ist ausreichend, da nur wenige zusätzliche Verkehre aufgenommen werden müssen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLStBV-OL	2. Für die Anbindung der aufgeweiteten Gemeindestraße an die L 824 ist zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür ein Ausbauplan mit Kostenanschlag zur Überprüfung vorzulegen, der dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditor zu unterziehen. 3. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 (3) des NStrG die Mehrkosten für die Unterhaltung des aufgeweiteten Einmündungsbereiches der Gemeindestraße zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme. 4. Gemäß Planzeichnung ist im unmittelbaren Einmündungsbereich der Gemeindestraße „An der Bäke“ in die L 824 die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass im Einmündungsbereich die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten sind. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. 5. Wie aus Kap. 4,6, Seite 15 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der L 824 „Hauptstraße“ ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. 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. Das Erfordernis nach einer Vereinbarung wird außerhalb des B-Planverfahrens in der Erschließungsplanung geklärt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Straße „An der Bäke“ um eine Gemeindestraße handelt, die bereits an die Hauptstraße angebunden ist. Die Anbindung ist auch bereits durch den rechtskräftigen B-Plan Nr 25 gesichert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle durch die Vereinbarung entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu tragen; dieses gilt auch für die Durchführung erforderlicher Maßnahmen. Die Regelung erfolgt im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis zur Einhaltung von Sichtfeldern aufgenommen. Die Einmündung wird bereits durch Pkw-Verkehr genutzt. Da nur ein geringes zusätzliches Fahrzeugaufkommen zu erwarten ist, wird j dem Erhalt der ortsbildprägenden Bäume der Vorrang vor einer vollständigen Einhaltung des Sichtschutzes gegeben. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie Ofener Straße 16 26121 Oldenburg 23. Juni 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, sofern noch nicht geschehen, 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.
5	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41, 27472 Cuxhaven 06. Juni 2016	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 144, An der Bäke abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Aktuell ist noch ein Kleinpumpwerk zur Entwässerung des Gebietes eingesetzt, dieses wäre nach der Erschließung aber nicht mehr ausreichend. Die Entwässerung durch einen Freigefällekanal wäre sinnvoll, ein möglicher Anschlusspunkt ist der Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße. Anlage: Plan "Kanal SW"	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	EWE Netz, Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 06. Juni 2016	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens. In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen und 1-kV-Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Hinweise werden beachtet. Die Hinweise werden beachtet.
7	OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 22. Juni 2016	Wir haben die Aufstellung 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 Hinweise werden beachtet. Die randlich der Hauptstraße gelegene Leitung wird nachrichtlich übernommen.

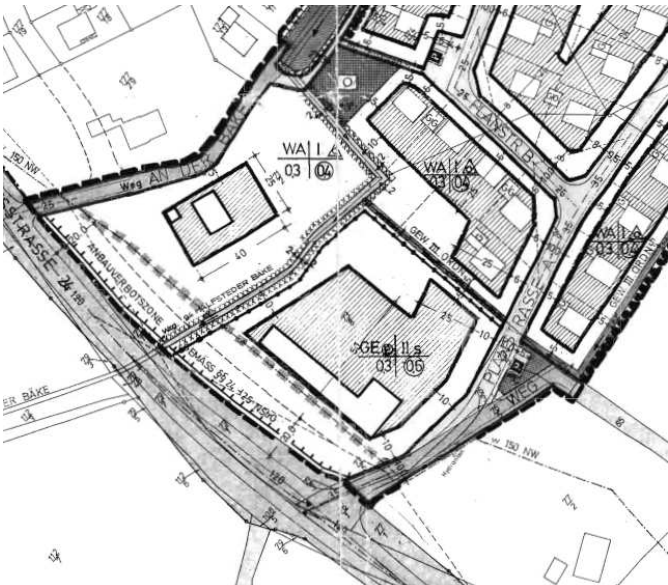
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, 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. 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 AVBWasserV 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. 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. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	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. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Öffentlichkeit an. <u>Grundwasserschutz</u> Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht durch die im Bebauungsplan Nr. 144 vorgesehenen Bauvorhaben:	Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	a) Bauphase • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.) b) Nutzung • erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (Heizöllagerung, Hobbybastler und -gärtner, private Kfz-Wartung und -reparatur, Autowäsche) und bei gewerblichen Nutzungen • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen und in Gärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ • Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWs) • Anwendung der RiStWaG	Der Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten. Anlagen: Planausschnitt Wasser, Kopie B-Plan	
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 27. Juni 2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.05.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	LGLN, RD Hameln- Hannover, Kampfmittel- beseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 31. Mai 2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Eine Gefahrenerforschung erfolgt ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 30.06.2016	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. Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen dass der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung zwar zeigt, dass das Planungsgebiet sich im Korridor einer VWG-Linie befindet. Allerdings verkehren keine Busse der VWG in diesem Bereich. Der Hinweis mit der VWG sollte daher gelöscht werden. 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 beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. IHK Oldenburg, Schreiben vom 22. Juni 2016 2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 05.07.2016			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 11. Juni 2016	Zu dem Bebauungsplan Nr. 144 melde ich Bedenken an. Die geplante Neubebauung an der Bäke liegt unmittelbar an der Hauptzufahrt meines Firmengebäudes und meines Betriebs- und Anlieferungshofes. Nur getrennt durch die Bäke. Da für das Gebäude auch eine Nutzung als Lebensmittel- und Verbrauchermarkt eingetragen ist, ist bei dieser Nutzungsmöglichkeit auch mit Nachtanlieferung von Frischwaren zu rechnen. Von den jetzigen Hinternachbarn gibt es Einverständniserklärungen für den Anlieferungsbetrieb. Es wurde auch ein Lärmschutzwall errichtet. Eine weitere Einschränkung des Betriebes durch Wohnbebauung ist nicht hinnehmbar.	Mit der Baugenehmigung vom 30.01.2003 durch den Landkreis Ammerland erfolgte eine Nutzungsänderung von einem Lebensmittelgeschäft zu einem Geschäft für moderne Raumgestaltung. Eine Nutzungsänderung in einen Lebensmittelmarkt ist daher ohne weitere Baugenehmigung und Prüfung der Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht möglich. "Da der Standort deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Einzelhandelskonzeptes für das Grundzentrum Wiefelstede liegt, ist ein großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur ein Einzelhandelsmarkt bis zu 800 qm Verkaufsfläche zur Nahversorgung. Der Nahversorgungsbereich wird jedoch bereits vom Lidl und vom Netto-Markt nach dessen Erweiterung mehr als ausreichend versorgt. Zudem liegt die Verkaufsfläche pro Einwohner im Ort Wiefelstede bereits jetzt deutlich über dem Bundes- und Landesschnitt für vergleichbare Grundzentren. Eine Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche ist außerdem nicht mehr zeitgemäß. Daher ist für die Abwägung weiterhin von der bestehenden Nutzung auszugehen, die sich gegenüber der Wohnbebauung als unkritisch erweist. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Betrieb (Gewerbegebiet) bereits an das allgemeine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 (siehe unten) angrenzt und nur durch die Bäke abgeschirmt ist. Zudem ist im Norden bereits Bebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden. Der Betrieb ist damit in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bereits eingeschränkt. 

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Einwender 2 16. Juni 2016	<u>Niederschrift</u> Am heutigen Tage erschien Herr Johann Müller, wohnhaft Gartenstraße 7, 26215 Wiefelstede, und gab folgende Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke ab“: 1. Gemäß Punkt 3.2.4 „Belange der Wasserwirtschaft“ der Begründung soll im Osten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung entstehen. Dieses ist im Bebauungsplan nicht enthalten. 2. Das Rost in der Bäke vor der Unterführung sollte modifiziert werden, da es insbesondere im Herbst ständig verstopft. Die Verstopfung muss dann von den Anwohnern oder vom Bauhof beseitigt werden. Es liegt offensichtlich ein Konstruktionsfehler vor. Wird die Verstopfung nicht rechtzeitig beseitigt, steht das Wasser bis auf den Rasen der Anwohner und droht die Keller zu fluten. 3. Die Bäume auf Seiten der Bäke sollten als zu erhalten festgesetzt werden, da sie Sicht- und Lärmschutz bieten zum angrenzenden Gewerbebetrieb. 4. Der vorhandene Teich sollte aus Artenschutzgründen als Biotop erhalten bleiben. Hier wurden folgende Tierarten beobachtet: Grünspecht, Laubfrosch, Kröten, Eisvogel und Buntspecht.	Nach dem Entwässerungskonzept ist kein Rückhaltebecken mehr erforderlich. Die Begründung wird angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Satzungsbestimmungen der Ammerländer Wasseracht ist eine Erhaltungsfestsetzung nicht möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Teich handelt es sich um einen Gartenteich, in dem trotz Verlandung und Beschattung auch in Verbindung mit der Halfsteder Bäke und den umgebenden Strukturen Amphibien vorkommen können. Jedoch sind wärmeliebende und an sonnige Gewässer angepasste Arten wie Laubfrosch und Kreuzköte hier weniger zu erwarten bzw. auszuschließen. Mit den genannten Vogelarten sind Tierarten der Gehölze und vor allem von Altbäumen gesichtet worden. Mit den randlichen Großgehölzen im Übergang zu der Halfsteder Bäke, die im Nordosten unmittelbar an das Gebiet anschließt, kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion des Lebensraumes (auch mit dem Erhalt weiterer Bäume) im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten wird. Eine Erhaltungsfestsetzung ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht möglich.