

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 26.09.2016, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Genehmigung der Niederschrift vom 30.05.2016
- 8 Mittelanmeldungen für den Ergebnis- und Finanzhaushalt des Fachdienstes Gebäudemanagement für das Haushaltsjahr 2017 sowie für die Folgejahre 2018 bis 2020
Vorlage: B/0653/2016
- 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";

Öffnungszeiten Rathaus:

montags - freitags von 08:30 - 12:00 Uhr;
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr

zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro

samstags von 10:00 – 12:00 Uhr

Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus
nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

LzO Rastede
Raiffeisenbank Wiefelstede
OLB Wiefelstede

Internet:

<http://www.wiefelstede.de>

IBAN

DE22 2805 0100 0043 3200 50
DE33 2806 0228 0100 0012 00
DE29 2802 0050 1681 7215 00

Gläubiger-ID:

DE78ZZZ00000081306

BIC

SLZODE22XXX
GENODEF1OL2
OLBODEH2XXX

- hier: a) Aufstellungsbeschluss
 b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
 gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
 Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorlage: B/0657/2016

- 10 115. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des
 Bebauungsplanes Nr. 145);

- hier: a) Änderungsbeschluss
 b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
 gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
 Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorlage: B/0658/2016

- 11 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund";

- hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und
 sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
 b) Satzungsbeschluss

Vorlage: B/0647/2016

- 12 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";

- hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf

Vorlage: B/0650/2016

- 13 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des
 Bebauungsplans Nr. 103 I);

- hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf

Vorlage: B/0651/2016

- 14 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder
 Straße";

- hier: a) Änderungsbeschluss
 b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorlage: B/0654/2016

- 15 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Wiefelstede, An der Bäke";

- hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und
 sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
 b) Satzungsbeschluss

Vorlage: B/0648/2016

- 16 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II -
 Erweiterung";

- hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf

Vorlage: B/0652/2016

- 17 Anfragen und Anregungen

- 18 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0653/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Mittelanmeldungen für den Ergebnis- und Finanzhaushalt des Fachdienstes
Gebäudemanagement für das Haushaltsjahr 2017 sowie für die Folgejahre 2018 bis 2020**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	19.12.2016	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die jeweils zuständigen Fachbereiche haben die eingereichten Mittelanmeldungen der Feuerwehren, Schulen, Sportvereine etc. auf die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen geprüft. Die erforderlichen Maßnahmen wurden dem Fachdienst Gebäudemanagement zur Kalkulation vorgelegt. Die Kosten für die Aufwendungen und Erträge der gemeindeeigenen Gebäude wurden ermittelt und im Ergebnis- bzw. Finanzhaushalt eingeplant.

Die Einzelmaßnahmen können der beigefügten Aufstellung entnommen werden.

Diverse Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld gemeinsam mit dem Fachbereich I – FD Finanzen, aufgrund der umfangreich durchzuführenden Maßnahmen auf die nächsten Haushaltsjahre verschoben.

Nähere Einzelheiten hierzu können in der Sitzung erläutert werden.

Die Verwaltung behält sich vor, innerhalb des Budgets Verschiebungen einzelner Maßnahmen bei dringendem Bedarf vorzunehmen.

Finanzierung:

Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2017 sowie in der Finanzplanung für 2018 bis 2020 bei den jeweiligen Kostenstellen, den jeweiligen Kostenträgern sowie den Sachkonten angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellungen für das Haushaltsjahr 2017 sowie für die Folgejahre 2018 bis 2020 zur Kenntnis und beschließt, die jeweiligen Maßnahmen in den Jahren 2017 bis 2020 unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit durchzuführen.

Anlagen:

Haushaltsliste 2017 und Folgejahre (nicht öffentlich)

2016-09-05 Haushaltsliste 2017

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0657/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Über die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes in Herrenhausen wurde bereits im Verwaltungsausschuss am 23.05.2016 und am 08.08.2016 berichtet. Um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinde bestehen und Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können, ist die weitere Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten zwingend erforderlich. Eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten ist zurzeit wegen der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren.

Der Standort Herrenhausen wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahre 2013 überwiegend positiv bewertet (siehe Anlage). Nach erfolgreichem Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen und positiver Bauleitplanung wären außerdem die Grundvoraussetzungen für die Umsiedlung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle, erfüllt. Schalltechnische Voruntersuchungen hatten ergeben, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auch der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 überplant werden. Dieser Vorgang ist unter anderem für die notwendige Lärmkontingentierung erforderlich, mit keinerlei Nachteilen für die Christoffers Kulturbau GmbH verbunden und im Vorfeld mit dem Unternehmen abgestimmt worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Herr Schnitker, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf
- Grundzüge der Planung
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Übersichtsplan
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bewertung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

a abweichende Bauweise (a)

GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. GH ≤ 12,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

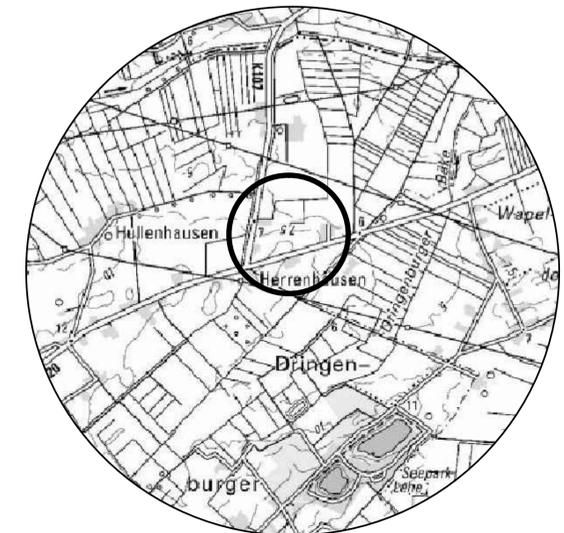
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

14.09.2016

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



M 1 : 1.000

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan Nr. 145
„Gewerbegebiet
Herrenhausen“**

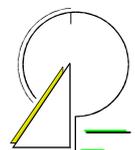
GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Vorentwurf

14.09.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange der Landwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	5
4.6	Altablagerungen / Altstandorte	6
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.4.1	Straßenverkehrsfläche	7
5.4.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	8
5.5	Grünflächen	8
5.6	Flächen für die Wasserwirtschaft	8
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.2.4	Satzungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene Gewerbegebietsflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“.

Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, anlässlich aktueller Entwicklungstendenzen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Spohle ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH zu schaffen und zum anderen den Standort des bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens Christoffers Kulturbau GmbH zu sichern. Gleichzeitig soll im östlichen Bereich des Plangebietes ein neuer Gewerbebestandort für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe erschlossen werden.

Im Vorfeld der Ansiedlung des Kulturbauunternehmens Christoffers an diesem Standort hat die Gemeinde die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene geprüft und einen entsprechenden Variantenvergleich durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der Standort in Herrenhausen neben dem Kulturbauunternehmen auch für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist. Dieser Standort ist derzeit der einzige im nördlichen Gemeindegebiet, der für eine Gewerbeflächenenerweiterung aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung in Betracht gezogen werden kann.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. Industriegebiete gem. § 9 festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in den nördlichen Randbereichen auf maximal 12,00 m bzw. 15,00 m und im Süden auf maximal 12,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird vor allem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Herrenhauser Straße und eine innere Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage. Die äußere Anbindung soll über einen Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107) gesichert werden. Weitere Anbindungspunkte an das übergeordnete Verkehrsnetz (L 820 und K 107) sind nicht vorgesehen.

Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltenden Bauverbotszonen zur Rosenberger Straße (K 107) und zur Wapeldorfer Straße (L 820) werden über entsprechende Festsetzungen (z.B. Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen) gesichert.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens sind zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens zu prüfen.

Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung. Die Ergebnisse der o. g. Fachplanungen werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf anteilig über die Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der restliche Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Fläche geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt.

Im Parallelverfahren wird für den nördlichen Teilbereich die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Bauflächen durchgeführt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 15,8 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) und nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) befinden sich derzeit Wohnhäuser im Außenbereich und das Kulturbaunternehmen Christoffers GmbH. Der restliche Planbereich unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Herrenhausen durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich des Plangebietes sowie vereinzelt Wohngebäuden charakterisiert. Zudem sind in den Teilen des Gebietes Gehölzpflanzungen vorzufinden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung von kleineren und mittelgroßen Betrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Grundzentrum Wiefelstede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wirtschaft den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

Als Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung.

Das Unternehmen Stock Metallverwertung GmbH beabsichtigte ursprünglich eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort in Spohle. Untersuchungen ergaben jedoch, dass eine Erweiterung am dortigen Standort, insbesondere aus lärmtechnischen Gründen, nicht zu realisieren ist. Aus diesem Grund bedarf es einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses und ggf. weitere Unternehmen. Damit steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sieht für den südlichen Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen vor. Im Parallelverfahren zur 115. Flächennutzungsplanänderung wird der nördlich daran angrenzende Bereich des Plangebietes ebenfalls als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gilt folglich als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“. Für die übrigen Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ treten die für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ geltenden Festsetzungen außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, wird als Teil II der Begründung vollumfänglich bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, erfolgt derzeit eine Bestandserfassung in Form einer Biooptypenkartierung. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird zudem eine faunistische Potenzialansprache (Brutvögel, Fledermäuse und Lurche) in Form einer einmaligen Ortsbegehung im Spätsommer 2016 durchgeführt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Zusätzlich werden die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf das Plangebiet prognostiziert.

Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die IEL GmbH, Aurich, wurde mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt. Es ist davon auszugehen, dass eine Lärmkontingentierung des Plangebietes erfolgt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ing.-Büro Heinzelmann, Wiefelstede. Die Inhalte des Konzeptes werden bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Planung eingestellt.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine geruchstechnische Untersuchung vom Büro Zech, Lingen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch die Weiterentwicklung des Tierhaltungsbetriebes möglich ist. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 15 % der Jahresstunden bei Gewerbegebieten wird für den Bereich der 98. Flächennutzungsplanänderung eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Da das Plangebiet im Vergleich zur genehmigten 98. Flächennutzungsplanänderung lediglich in nördliche Richtung erweitert wird, ist davon auszugehen, dass aufgrund der vergrößerten Entfernung zum landwirtschaftlichen Betrieb im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Belange der Landwirtschaft ebenfalls nicht berührt werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Ar-

beiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen / Altstandorte

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Gemeinde Wiefelstede geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE/GEe) gem. § 8 BauNVO bzw. von Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO. Welche Art der baulichen Nutzung letztendlich festgesetzt wird, ist abhängig von der Belegung des Plangebiets mit Emissionskontingenten. Die Ergebnisse werden derzeit durch die IEL GmbH ermittelt.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der gemäß § 8 und § 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe (GE) - und Industriegebiete (GI) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungsart ist im Hinblick auf die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Nutzungen erforderlich. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen

Ausnutzungsgrades der angebotenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 in den Randbereichen und 0,8 in den Kernbereichen festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für die innenliegenden Areale ausgenutzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Gebäude in den südlichen Randbereichen auf maximal 12,00 m und in den nördlichen Randbereichen auf maximal 12,00 m bzw. 15,00 m begrenzt. Die endgültige Gebäudehöhe in den nördlichen Randbereichen soll im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbe- und Industriebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung zur Verfügung gestellt wird.

Folglich wird die Baugrenze vorwiegend in einem Abstand von jeweils 3,00 m, 5,00 m bzw. 12,00 m zu den geplanten Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen festgelegt. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbe- und Industrienutzungen geschaffen.

Entlang der Rosenberger Straße (K 107) und der Wapeldorfer Straße (L 820) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Zur weitergehenden Berücksichtigung der Bauverbotszone wird ferner festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Abschnitt der Herrenhauser Straße mit Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107), sowie die für die weitergehende Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße (Planstraße) werden im Bebauungsplan Nr. 145 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Herrenhauser Straße unterteilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Für die Erschließung der östlichen Grundstücke die Planstraße neu anzulegen. Diese mündet in eine Wendeanlage mit einem Kreisdurchmesser von 30,00 m. Die Straßen sind so angelegt und dimensioniert, dass sie für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

5.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) ist eine direkte Verkehrsanbindung der Baugrundstücke im Plangebiet an die Wildeshauser Straße nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Folglich ist für den straßenseitigen Planbereich entlang der Landesstraße (L 820) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Gleiches gilt für die Bereiche nördlich und südlich der Herrenhauser Straße entlang der Kreisstraße (K 107). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die betreffenden Abschnitte als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Zur verträglichen Einbindung des künftigen Gewerbe- und Industriegebietes in den Landschaftsraum sind in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sowie unmittelbar westlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens Gehölzstreifen in einer Breite von 5,00 bzw. 10,00 m vorgesehen. Die im Westen befindliche Grünfläche entspricht in ihrer Tiefe dem Zwischenraum zwischen Geltungsbereichsgrenze und dem Regenrückhaltebecken. Im Bebauungsplan werden die angesprochenen Bereiche als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, dessen Inhalte rechtzeitig in die vorliegende Planung eingestellt werden.

Die im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Anlage für die Regenrückhaltung wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gesichert.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber dem offenen Landschaftsraum werden in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI) 5,00 m bzw. 10,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auch für die private Grünfläche im Westen erfolgt überlagernd die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt die Herrenhauser Straße mit Anbindung an die Rosenberger Straße sowie über eine neu anzulegende Planstraße, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von $d = 30,00$ m endet.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Derzeit wird vom Ing. –Büro Heinzelmann ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. Die Ergebnisse des Konzepts werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

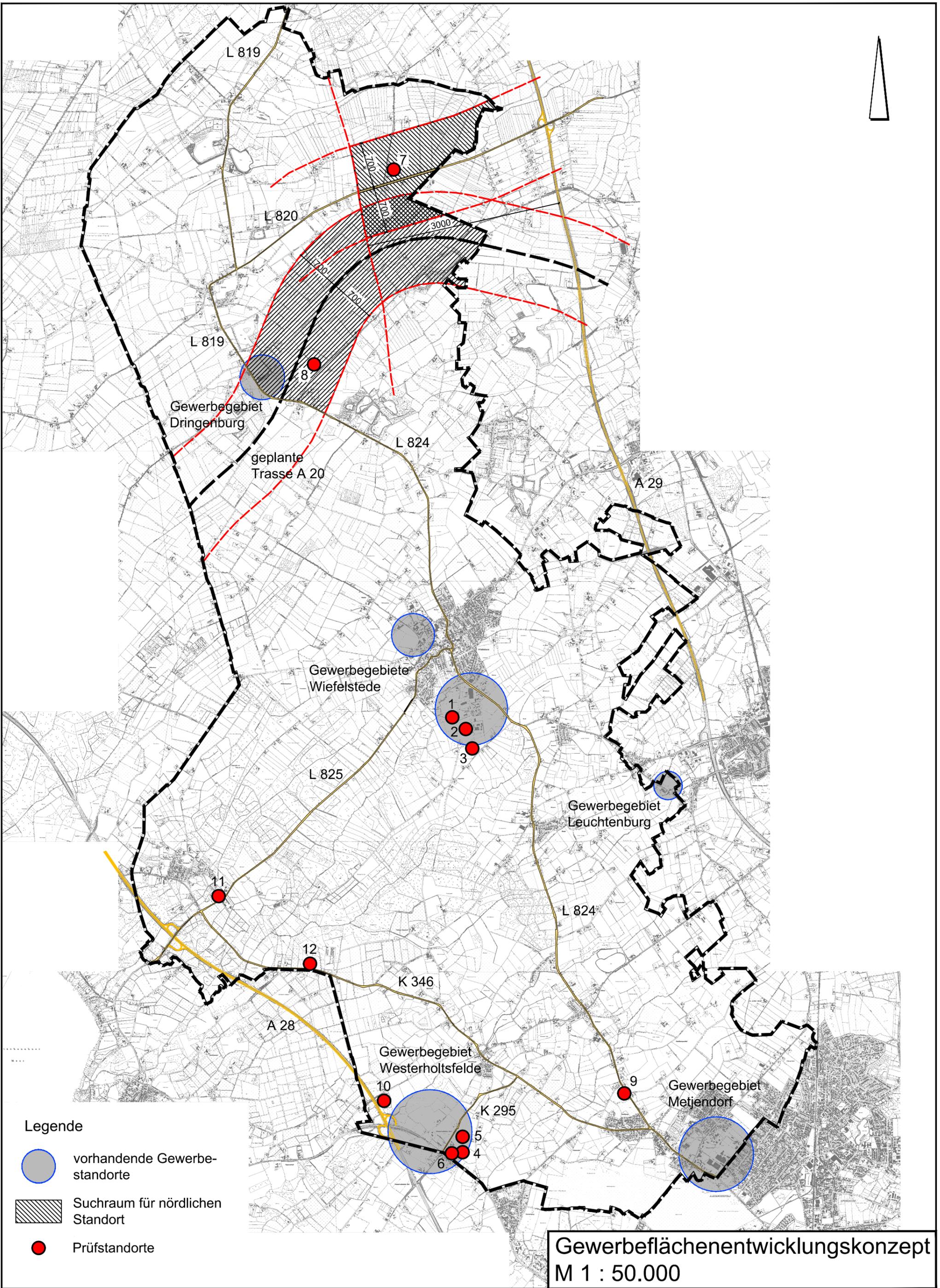
Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:





Legende

-  vorhandene Gewerbe-standorte
-  Suchraum für nördlichen Standort
-  Prüfstandorte

Gewerbeflächenentwicklungskonzept
M 1 : 50.000

Ziel - Gewerbeflächen für unterschiedliche Ansiedlungen

- Gewerbeflächen für Neuansiedlung größerer Einheiten (Gewerbe- und Industriegebiete)
- Gewerbeflächen für Neuansiedlung kleinerer Einheiten (Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete)
- Entwicklungsflächen für Erweiterung örtlicher Betriebe
- Entwicklungsflächen für Standortverlagerung örtlicher Betriebe (konkretes Vorhaben: Kulturbauunternehmen aus Conneforde)
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im nördlichen Gemeindegebiet

1. Prüfung von bestehenden Standorten - Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete

- Gewerbegebiet Westerholtsfelde / Neuenkrüge
- Gewerbegebiet Wiefelstede
- Gewerbegebiet Metjendorf
- Gewerbegebiet Dringenburg
- Gewerbegebiet Leuchtenburg

2. Sicherung / Erschließung neuer Gewerbebestandorte

- Sicherung von Standorten in der Nähe der Autobahn A 29
- Sicherung von Vorsorgeflächen für Gewerbe in der Nähe der geplanten A 20

3. Variantenvergleich für einen vorhabenbezogenen Standort

- Sicherung städtebaulich geeigneter und verfügbarer Flächen für die Betriebsverlagerung des Kulturbauunternehmens Christoffers

1. Prüfung von bestehenden Standorten - Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete

		Lage in der Gemeinde	Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbegebiete	Erweiterungsflächen
A	Gewerbegebiet Westerholtsfelde/ Neuenkrüge	Das Gebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet.	Das Gewerbe- und Industriegebiet in Neuenkrüge/ Westerholtsfelde wurde auf der Grundlage eines Rahmenplanes entwickelt. Der Rahmenplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und sieht weitere Gewerbeflächen zwischen der Westerholtsfelder Straße und dem Blohweg vor. Für einen Teil dieser Entwicklungsflächen zwischen Blohweg und Westerholtsfelder Straße wurde bereits eine Bauleitplanung (81. FNP- Änderung und B-Plan 134) eingeleitet. Daneben sind weitere Flächen in unterschiedlichen Realisierungsstufen vorgesehen.	vorhanden
B	Gewerbegebiet Wiefelstede	Das Gebiet liegt am südlichen Ortseingang des Grundzentrums.	Für mögliche Erweiterungsflächen hat die Gemeinde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet. Hier sind 4 Entwicklungsflächen vorgesehen. Für die 7,3 ha große Fläche an der Hauptstraße wurde bereits das Verfahren zur 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 138 zur Erweiterung des ansässigen Betriebes eingeleitet. Diese steht daher nicht mehr zur Verfügung. Eine über die im Konzept vorgesehene Erweiterung hinausgehende Entwicklung an dem Standort ist aufgrund der Wohnbebauung am Dingsfelder Weg im Südosten und des räumlich bedeutsamen Kirchweges im Westen nicht möglich. Im Nordosten ist eine Erweiterung aufgrund der Ortsdurchfahrt, der Wohngebiete und einem Tierhaltungsbetrieb nicht möglich. Im westlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede sind ebenfalls einige Gewerbeflächen vorhanden. Eine Erweiterung kommt hier aufgrund der vorhandenen und zu entwickelnden Wohnbauflächen nicht in Frage.	vorhanden
C	Gewerbegebiet Metjendorf	Das Gebiet liegt im Südosten an der Grenze zu Oldenburg.	Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht möglich.	nicht vorhanden
D	Gewerbegebiet Dringenburg	Das Gebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der L 824	Das Gewerbegebiet in Dringenburg ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung der Molkerei Ammerland, die ihren Standort auf der Ostseite der Oldenburger Straße L 824 hat. Der Standort ist durch die geplante heranrückende Autobahn A 20 bereits in seiner Entwicklung eingeschränkt. Daher sollen die noch verfügbaren Flächen auf der Ostseite der Oldenburger Straße vorrangig für die Standortsicherung der Molkerei vorgehalten werden. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Westseite der L 824 ist aufgrund der umliegenden Bebauung mit Schutzansprüchen und der kleinteiligen Wallheckenstruktur nicht möglich.	nicht vorhanden
E	Gewerbegebiet Leuchtenburg	Das Gebiet liegt an der östlichen Grenze zur Gemeinde Rastede.	Eine Erweiterung des Gewerbegebietes soll aufgrund der Randlage zur Gemeinde Rastede mit größeren Wohnbauflächen nicht erfolgen.	nicht vorhanden

2. Sicherung / Erschließung neuer Gewerbestandorte

Zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im nördlichen Gemeindegebiet sollen gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Dabei werden geeignete Standorte in verkehrsgünstiger Lage geprüft. Als maßgeblicher Standortvorteile wird dabei die Nähe zur Autobahn A 29 und zu klassifizierten Straßen gewertet. Optional sollen auch im Bereich der geplanten A 20 Vorsorgeflächen für Gewerbe gesichert werden. Weiterhin wurden Standorte in Bezug auf die geplante Ansiedlung eines Kulturbauunternehmens geprüft.

	Vorgabe	Standorte	Planung
A	Sicherung von Standorten in der Nähe der Autobahn A 29	Es wird ein Suchraum im Abstand von 3 km zur Autobahn A 29 und im Abstand von 700 m zur Landesstraße L 820, die zur Anschlussstelle der BAB 29 führt, festgelegt. Dabei ergibt sich ein Suchraum südlich der L 820 und nördlich der L 820, der durch die Kreisstraße K 107 geteilt wird. Als Restriktionen sind hier einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich, eine Waldfläche und zwei Tierhaltungsbetriebe vorhanden.	Durch die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen hier auf Teilflächen rd. 11 ha gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) gesichert werden.
B	Sicherung von Vorsorgeflächen für Gewerbe in der Nähe der geplanten A 20	Es wird ein Suchraum von 700 m zur geplanten Trasse der A 20 festgelegt. Dabei ergeben sich Restriktionen durch die Schutzansprüche der dörflichen Siedlung Spohle, des Wochenendgebietes Mollberg, des Ferienparks Lehe sowie durch Wald- und Naherholungsflächen. Hierdurch ergeben sich beidseitig der Trasse potentielle Suchräume.	Durch die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen hier auf Teilflächen rd. 33 ha gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet und Industriegebiet) vorgehalten werden.
C	Vorhabenbezogene Standorte	Es wurden einzelne verfügbare Flächen im Hinblick auf eine gewerbliche Ansiedlung geprüft. Das mittelständische Kulturbauunternehmen ist schwerpunktmäßig im Bereich der landwirtschaftlichen Drainage tätig und hat sich in den letzten Jahren durch Erweiterung der Tätigkeitsfelder und Erhöhung der Arbeitsplätze etabliert und möchte sich weiterentwickeln. Der Betrieb benötigt eine Fläche von ca. 4 bis 5 ha für bauliche Anlagen und Freiflächen sowie Flächen zur Funktionserprobung. Zu beachten ist, dass der Betrieb durch Fahrzeuge für den Schwerlastverkehr angefahren wird.	Für eine Teilfläche der Prüfstandorte wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung gefasst (B-Plan 134 und 81. FNP-Änderung. Für die Teilfläche an der Eisenstraße ist dieses beabsichtigt.

3. Diskussion / Variantenvergleich für einen vorhabenbezogenen Standort

Zur Sicherung städtebaulich geeigneter Flächen für eine Betriebsverlagerung des Kulturbauunternehmens wurden im Gemeindegebiet folgende Flächen untersucht.

Standort	1		2		3		4		5		6	
	GE-Wiefelstede, Fläche I Eisenstraße		GE-Wiefelstede, Fläche II, westl. Stahlstr.		GE-Wiefelstede, Fläche III, südl. Stahlstr.		GE Westerh.felde, Fläche 1 (B-134)		GE Westerh.felde, Flächen 2 (Nord)		GE Westerh.felde, Fläche 3 (Süd)	
Flächengröße/ Zuschnitt,	1,5 ha	-	6,8 ha	+	5,2 ha	o	GE gepl. 10 ha	+	2,8 ha	-	3,3 ha	-
Anbindung an klassifizierte Str.	über stark belast. Knotenpunkt L 824/Stahlstraße	-	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße	-	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße,	-	Anbindung an Westerh.felder Str. K 295	+	Anbindung an Westerh.felder Str. K 295	+	Anbindung an K 295 + Tannenk. K 137	+
Anbindung an Autobahn	Mittlere Entfernung A 29	o	Mittlere Entfernung A 29	o	Mittlere Entfernung A 29	o	Kurze Entfernung A 28	+	Kurze Entfernung A 28	+	Kurze Entfernung A 28	+
Aufwand der Erschließung für das Vorhaben	Anschluss an schmale Gewerbe- straße vorh.	-	Anschluss an Gewerbe- straße vorh.	+	Anschluss an Gewerbe- straße vorh.	+	Außerh. OD (Planstraße erforderlich)	o	Außerh. OD (Planstraße erforderlich)	o	Außerh. OD (Planstraße erforderlich)	o
ÖPNV- Anbindung	Hauptstraße, mittlere Entfernung	o	Hauptstraße, mittlere Entfernung	o	Hauptstraße, mittlere Entfernung	o	Haltestelle Edeka, kurze Entfernung	+	Haltestelle Edeka, kurze Entfernung	+	Haltestelle Edeka, kurze Entfernung	+
Techn. Infrastruktur	Vorh.	o	Vorh.	o	Vorh.	o	Sehr gute Breitbandversorg.	+	Vorh.	o	Vorh.	o
Bestand	Acker	+	Acker und Grünland	o	Acker	+	Acker, Grünland, Hofstelle	o	Acker, Grünland	o	Acker	+
Natur und Landschaft, Ortsbild	angrenzend an Rundwanderweg raumwirksame Gehölze,	o	randlich Wallhecke (Durchbruch erforderlich),Rund- wanderweg, Gehölze,	o	randlich Wallhecke (Durchbruch erforderlich),Rund- wanderweg, Gehölze,	o	Acker, Grünland, Gehölze randlich abschnittsbildend	+	Acker, Grünland, Gehölze randlich abschnittsbildend	+	Acker, Grünland, Gehölze, direkte Ausblick auf OD	o
Belange Landwirtschaft	Landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	-	Landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	-	Landwirtschaftlicher Betrieb im Umfeld	o	Keine Tierhaltung im näheren Umfeld	+	Putenbrütere angrenzend	o	Keine Tierhaltung im näheren Umfeld	+
Betroffenheit Schutzgut Mensch	Größerer Abstand zu Wohnen Dingsfelder Weg	+	Mittlerer Abstand zu Wohnen Dingsfelder Weg	o	Geringer Abstand zu Wohnen Dingsfelder Weg	-	Mittlerer Abstand zu Wohnen im Südwesten	o	größerer Abstand zu Wohnen im Südwesten	+	geringer Abstand zu Wohnen	-
Gesamtbewertung		2+ / 4-		2+ / 2-		2+ / 2-		7+		5+ / 1-		5+ / 2-
Verfügbarkeit	Ja		Nein ?		Nein ?		Nein		Nein ?		Nein ?	

Standort	7		8		9		10		11		12	
	Herrenhausen, 98. FNP-Änderung		Dringenburg, 99. FNP-Änderung		Heidkamp		Westerholtsfelde parallel A 28		Gristede		Mansholt	
Flächengröße/ Zuschnitt,	10 ha	+	33 ha	+	1,0 ha	-	1,5 ha	-	3 ha	-	5 ha	o
Anbindung an klassifizierte Str.	Direkt an K 107 und L 820	+	Direkt an K 130 und L 824 ***	+	direkt an L 824	+	keine	-	Direkt an L 825	+	Direkt an K 346	
Anbindung an Autobahn	2,5 km	+	Mittlere Entfernung A 29	o	Kurze Entfernung A 28	+	kurze Entfernung A 28	+	kurze Entfernung A 28	+	mittlere Entfernung A 28	o
Aufwand der Erschließung für das Vorhaben	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o
ÖPNV- Anbindung	Größere Entfernung	-	Haltestelle Spohler Weg	+	Haltestelle Königsberger Str.	+	Größere Entfernung	-	Schlechte Anbindung	-	Schlechte Anbindung	-
Techn. Infrastruktur	Gute Breitband- versorgung	+	Gute Breitband- versorgung	+	Schlechte Breitbandversorgung	-	Schlechte Breitbandversorg.	-	Schlechte Breitbandversorg.	-	Schlechte Breitbandversorg.	-
Bestand	Acker	+	Acker. Grünland Gehölze, bebauung	o/+	Ehemalige Hofstelle	o	Baumschule, Gebäude	+	Ehemal. Hofstelle mit Gehölzen, Grünland	-	Grünlandbrache	+
Natur und Landschaft, Ortsbild	Keine Besonderheiten	+	Gehölzbestände, Wallhecken randl., abschnittsbildend	o/+	Wallheckenstruktur, Waldflächen im Umfeld	-	Randl. Wallhecken	+	Randlich Waldflächen, Wallhecken	-	Angrenzend FFH gebiet, Wald	-
Belange Landwirtschaft	1 Tierhaltungs- betrieb, keine Überlagerung	+	Tierhaltungsbetriebe im Umfeld	o	Tierhaltungsbetriebe im Umfeld	0	Keine	+	Tierhaltungsbetrieb im weiteren Umfeld	+	Keine	+
Betroffenheit Schutzgut Mensch	Einzelwohnlagen	o	Östlich Wochenendhausgebiet Mollberg	-	Südlich Wohnsiedlung	-	Wenig Einzellagen	+	Wohngebiet südlich	-	Wenig Einzellagen	+
Gesamt-bewertung		7+ / 1 -		6+ / 1 -		3+ / 4 -		5+ / 4 -		3+ / 1 -	Wegen FFH-Gebiet nicht geeignet	
Verfügbarkeit	ja		Nein		Nicht mehr		ja		ja		-	

*** die Anbindung an die geplante A 20 ist nicht berücksichtigt

Aus dem Variantenvergleich wird deutlich, dass die Fläche 4 und 7 am besten geeignet sind. Fläche 4 steht jedoch nicht zur Verfügung.

Bewertungsstufen – Flächengröße, Zuschnitt

+	Mehr als 5 ha (optionale Erweiterung möglich)	o	Ca. 5 ha	-	Weniger als 5 ha / ungünstiger Zuschnitt
---	---	---	----------	---	--

Bewertungsstufen – Anbindung an klassifizierte Straße

+	Direkte Anbindung	o	Anbindung in der Nähe	-	Größere Entfernung / stark belasteter Anschlusspunkt
---	-------------------	---	-----------------------	---	--

Bewertungsstufen – Anbindung an Autobahn

+	Kurze Entfernung bis ca. 3km	o	Mittlere Entfernung ca. 3 bis 6 km	-	Größere Entfernung über 6 km
---	------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------------------

Bewertungsstufen – Aufwand der Erschließung

+	Gewerbestraße vorhanden oder direkte Zufahrt in OD	o	Gewerbestraße als Anschluss an klassifizierte Straße erforderlich (keine OD)	-	Größere Ausbau Gewerbestraße erforderlich, Gewerbestraße zu schmal ausgebaut
---	--	---	--	---	--

Bewertungsstufen – ÖPNV-Anbindung

+	Fußläufige Entfernung bis 600 m	o	Mittlere Entfernung bis 1 km	-	Größere Entfernung bis 2 km
---	---------------------------------	---	------------------------------	---	-----------------------------

Bewertungsstufen – technische Infrastruktur

+	Gute Versorgung mit Breitbandkabel	o	Versorgung mit Breitbandkabel vorhanden	-	schlechte Versorgung mit Breitbandkabel
---	------------------------------------	---	---	---	---

Bewertungsstufen – Bestand

+	Geringe Wertigkeit (z.B. Acker, randliche oder abschnittsbildende Gehölze, Bebauung und versiegelte Flächen)	o	mittlere Wertigkeit (z.B. Acker mit Gehölzen, Acker + Grünland)	-	hohe Wertigkeit (z.B. Grünland, Gehölzbestände)
---	--	---	---	---	---

Bewertungsstufen – Natur und Landschaft, Ortsbild

+	Geringe Bedeutung (wenig Gehölzbestände, keine Wallhecken)	o	mittlere Bedeutung (mittlerer Anteil an Gehölzbestände, Wallhecken, Waldflächen, Gewässer)	-	hohe Bedeutung (hoher Anteil an Gehölzbestände, Wallhecken, Waldflächen, Gewässer + Wegeverbindungen)
---	--	---	--	---	---

Bewertungsstufen – Belange Landwirtschaft

+	Keine Tierhaltungsbetriebe im näheren Umfeld	o	Wenige Tierhaltungsbetriebe im näheren Umfeld	-	Mehrere Tierhaltungsbetriebe im nähere Umfeld
---	--	---	---	---	---

Bewertungsstufen – Schutzgut Mensch

+	Wenig Wohnnutzungen im näheren Umfeld	o	mehrere Wohnnutzungen im näheren Umfeld,	-	Größere Siedlungsbereiche im näheren Umfeld, Wohnnutzungen in der direkten Nachbarschaft
---	---------------------------------------	---	--	---	--

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0658/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

115. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145);

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	Sitzung am: 26.09.2016	öffentlich nicht öffentlich
--	----------------------------------	--------------------------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ (s. Vorlagen-Nr. B/0657/2016) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Gewerbeflächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Herr Schnitker, Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 115. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf
- Grundzüge der Planung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

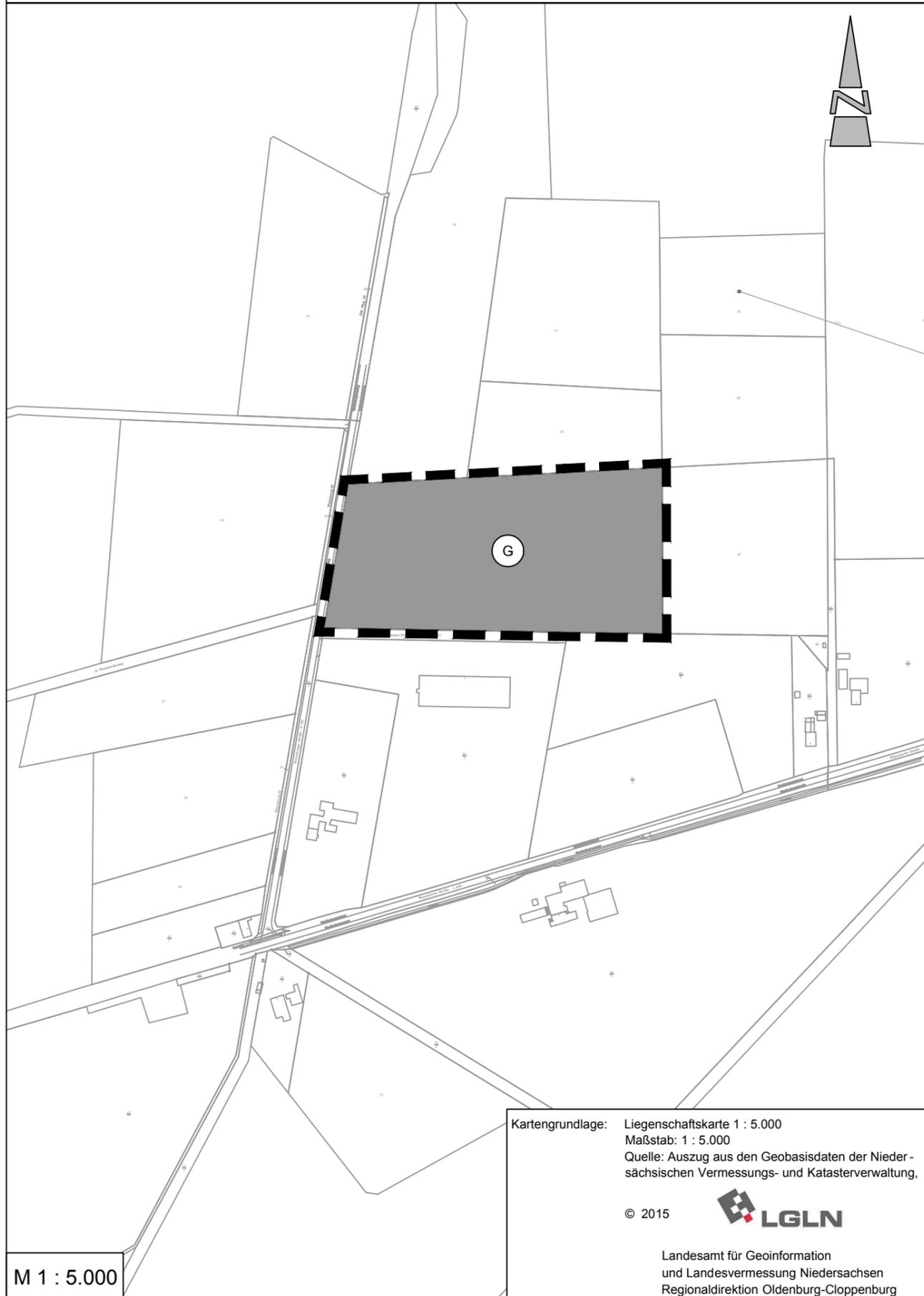
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 : 5.000
 Maßstab: 1 : 5.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen.

Wiefelstede,

..... (Siegel)
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede,

.....
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede,

.....
 Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede,

.....
 Bürgermeister

Genehmigung

Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
 im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und die Begründung haben wegen der Maßgaben/Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede,

.....
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede,

.....
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,

.....
 Bürgermeister

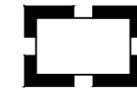
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



gewerbliche Baufläche

2. Sonstige Planzeichen



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

**115. Änderung des
 Flächennutzungsplanes
 "Gewerbegebiet Herrenhausen"**

Vorentwurf

14.09.2016

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



M 1 : 5.000

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



**115. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Herrenhausen“**

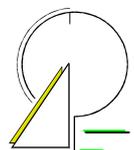
GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Vorentwurf

14.09.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange der Landwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	5
4.6	Altablagerungen / Altstandorte	5
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT/ -VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Öffentliche Auslegung	7
7.2.3	Feststellungsbeschluss	8
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene gewerbliche Bauflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den südlich angrenzenden Bereich gilt bereits die 98. Flächennutzungsplanänderung. Deshalb sollen die angrenzenden Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage dient vor allem der langfristigen Sicherung des Expansionspotenzials der lokalen Wirtschaft.

Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, anlässlich aktueller Entwicklungstendenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Spohle ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH zu schaffen und zu sichern. Eine Untersuchung am derzeitigen Standort der Stock Metallverwertung GmbH ergab, dass sich dieser nicht für eine gewerbliche Weiterentwicklung eignet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (1991) wird der vorgesehene Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge des weiteren Planverfahrens sind zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens zu prüfen. Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung. Die Ergebnisse der o. g. Fachplanungen werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 145 werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 erstellt und im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Nr. 145 gilt daher gleichermaßen für die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 5,0 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107). Südlich grenzt unmittelbar die 98. Flächennutzungsplanänderung an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) befindet sich derzeit ein Wohnhaus im Außenbereich. Der restliche Änderungsbereich unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Herrenhausen durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich des Plangebietes sowie vereinzelt Wohngebäuden charakterisiert. Zudem sind in den Teilen des Gebietes Gehölzpflanzungen vorhanden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit der 115 Flächennutzungsplanänderung verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung und Erweiterung von gewerblichen Bauflächen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Grundzentrum Wiefelstede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist den Änderungsbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wirtschaft den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

Als Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung.

Das Unternehmen Stock Metallverwertung GmbH beabsichtigte ursprünglich eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort in Spohle. Untersuchungen ergaben jedoch, dass eine Erweiterung am dortigen Standort, insbesondere aus lärmtechnischen Gründen, nicht zu realisieren ist. Aus diesem Grund bedarf es einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses und ggf. weitere Unternehmen. Damit steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich östlich der Rosenberger Straße (K 107) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung erfolgte für den südlich angrenzenden Bereich die großräumige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Für das weitere Umfeld liegen keine Darstellungen vor.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für das Areal. Entsprechend der eingangs erläuterten Zielvorstellung erfolgt innerhalb der Plangebietes die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. von Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt. Durch die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 145 gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, erfolgt derzeit eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird zudem eine faunistische Potenzialansprache (Brutvögel, Fledermäuse und Lurche) in Form einer einmaligen Ortsbegehung im Spätsommer 2016 durchgeführt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Zusätzlich werden die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf das Plangebiet prognostiziert.

Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die IEL GmbH, Aurich, wurde mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt. Es ist davon auszugehen, dass eine Lärmkontingentierung des Plangebietes erfolgt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ing.-Büro Heinzelmann, Wiefelstede. Die Inhalte des Konzeptes werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt. Eventuell notwendige Festsetzungen für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgen im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird Rechnung getragen.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine geruchstechnische Untersuchung vom Büro Zech, Lingen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch die Weiterentwicklung des Tierhaltungsbetriebes möglich ist. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 15 % der Jahresstunden bei Gewerbegebieten wird für den Bereich der 98. Flächennutzungsplanänderung eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Da die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zur genehmigten 98. Flächennutzungsplanänderung noch nördlicher gelegen ist, ist davon auszugehen, dass aufgrund der vergrößerten Entfernung zum landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich die Belange der Landwirtschaft ebenfalls nicht berührt werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen / Altstandorte

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchge-

führt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hier nach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an gewerblichen Bauflächen entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen wird das bislang vorwiegend unbebaute und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Areal für die Gewerbeflächenneuausweisung in Anspruch genommen und als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ festgesetzte Erschließungsstraße und deren Anbindungspunkt an die westlich gelegene Rosenberger Straße (K 107).

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Derzeit wird vom Ing. –Büro Heinzelmann ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. Die Ergebnisse des Konzepts werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT/ -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt.

7.2.3 Feststellungsbeschluss

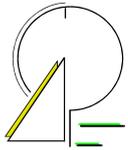
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 115. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Westerstede - West“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0647/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.10.2016	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage. Der Bau- und Umweltausschuss hatte dem Vorhaben bereits in seiner Sitzung am 09.11.2015 mehrheitlich bei zwei Enthaltungen grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, konkretisierte Planungen vom Investor einzuholen und den Bebauungsplanentwurf in der nächsten Sitzung vorzustellen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 lag in der Zeit vom 25.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 17.02.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2016 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Eine Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 17.03.2016 in Köhncke's Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 17.02.2016.

Zur Prüfung des Denkmalsvorbehalts des ehemaligen Kröger-Hofes, der bis dato nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landkreises Ammerland aufgeführt war, hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers-Tholen von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Der Denkmalsvorbehalt wurde in dem Ortstermin und in der schriftlichen Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.05.2016 bestätigt. Der Investor hat daraufhin sein städtebauliches Konzept geändert (siehe Anlage). Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Auf den Bau des Pflegeheims muss nunmehr leider verzichtet werden, da die hierfür erforderliche Fläche wegen des Erhalts des ehemaligen Kröger-Hofes nicht mehr vorhanden ist. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers-Tholen mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals zu erfüllen. Die Kennzeichnung des ehemaligen Kröger-Hofes als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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. Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland. Das Ergebnis der Untersuchung wird in der Sitzung vorgestellt.

Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche Am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet Am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke u. a. auch für Mietwohnungsbau geschaffen werden (siehe Vorlage B/0650/2016).

Der Paritätische Friesland hat der Projektentwickler Gloy mit Schreiben vom 12.09.2016 (siehe Anlage) sein verbindliches Interesse mitgeteilt, die Pflegeeinrichtung zu betreiben..

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Anmerkung: Da die Unterlagen über das Ratsinformationssystem in das Internet gestellt werden und somit weltweit abrufbar sind, müssen die personenbezogenen Daten der privaten Einwender aus Datenschutzgründen anonymisiert werden.

Zu diesen TOP werden Frau Abel und Herr Dr. Reichenbach, NWP, Herr Rothlübbers-Tholen, Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, sowie Herr Gloy, Projektentwicklung Rainer Gloy, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- Liste privater Einwender (nicht öffentlich)
- Abwägungsvorschläge (Private Einwender - anonymisiert)
- Abwägungsvorschläge (Träger öffentlicher Belange)
- Abwägungsvorschläge (Bürgerversammlung)
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Städtebauliches Konzept
- Ansichten, Grundriss und Systemschnitte Gebäude 1+2
- Ansichten, Grundriss und Systemschnitte Gebäude 3
- Nutzungskonzept
- Schreiben von "Der Paritätische Friesland" vom 12.09.2016

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen



Gemeinde Wiefelstede

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 ohne Datum	<p>Das Grundstück an der Metjendorfer Straße 15 befindet sich seit 1953 im Besitz meiner Familie. Seit längerer Zeit versuche ich nun dieses Grundstück zu verkaufen, da ich es nicht selbst nutzen und auch für die Unterhaltung der bestehenden Gebäude nicht länger aufkommen möchte. Wie bekannt wird ein kleiner Teil der Immobilien durch den Fahrradhof Metjendorf bis April diesen Jahres genutzt, der Rest der Gebäude ist ungenutzt und auch im jetzigen Zustand nicht bewohnbar. Aus meiner Sicht ist eine Herrichtung der Gebäude für Wohn- oder Gewerbezwecke mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand nicht möglich.</p> <p>Aus diesem Grund bin ich sehr froh mit der Projektentwicklung Rainer Gloy e. K. einen Käufer für das Grundstück gefunden zu haben, der zudem ein überzeugendes Nutzungskonzept vorgelegt hat. Der Kaufvertrag mit dem Investor wird allerdings erst und nur dann rechtskräftig, wenn die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche sichergestellt ist. Dies soll mit der nun in die Wege geleiteten Änderung des B-Plans 78 erreicht werden.</p> <p>Ich bin der Ansicht, dass die vom Investor vorgelegten Planungen für eine Pflege- und Seniorenwohnanlage für den Standort eine hervorragend geeignete Nutzung darstellen. Im Laufe der letzten Jahre ist rund um meine Grundstücksfläche eine rege Bautätigkeit erfolgt und es sind in der Nachbarschaft relativ große und kompakte Wohngebäude entstanden. Dies scheint in Anbetracht der Lage an der zentralen Ortsdurchfahrt und in unmittelbarer Nähe zu den meisten Versorgungseinrichtungen sinnvoll.</p> <p>Auf der dem Hof gegenüber liegenden Straßenseite ist mit Fa. Plömacher ein großer Gewerbekomplex entstanden, der den früheren freien und weiten Blick nach Süden bis zur Kirche in Ofen verbaut hat.</p>	Die Hinweise des Grundstückseigentümers werden zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Hinsichtlich der auf meinem Grundstück vorhandenen Liegenschaften wird derzeit durch die zuständigen Behörden geprüft, inwieweit denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind. Ich möchte in diesem Zusammenhang klarstellen, dass ich im Rahmen der mir gegebenen Möglichkeiten diese Belange selbstverständlich respektiere und auch unterstütze.</p> <p>Eine Nutzung oder Wiederherrichtung der bestehenden Gebäude – der sogenannten ehemaligen Hofanlage – kommt für mich allerdings nicht in Frage. Wer sich jemals ein genaues Bild vom baulichen Zustand der einzelnen Gebäude gemacht hat, wird dies nachvollziehen können. Der finanzielle Aufwand für die Instandsetzung und Unterhaltung wäre immens, und zudem würde ich die Immobilien nicht selbst nutzen wollen, da der dörfliche Charakter von Metjendorf, den ich sehr geschätzt habe, nun nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Ich sehe mich nicht in der Lage, die Instandsetzung der auf dem Grundstück befindlichen Immobilien wirtschaftlich zu schultern. Dem Vernehmen nach sind für die Wohnbarmachung des alten Bauernhauses Hauses mehr Mittel aufzuwenden als für den Neubau entsprechender Wohnflächen erforderliche wäre. Mein Ziel ist es, durch die Veräußerung der Immobilie über finanzielle Mittel verfügen zu können und nicht, mich zu weiteren Ausgaben und Kreditaufnahmen gezwungen zu sehen. Dafür bitte ich um Verständnis.</p> <p>Nach seinem Bekunden kann sich der oben genannte potentielle Käufer allerdings gut vorstellen gegebenenfalls erhaltungswürdige Bauteile, wie etwa die Holzkonstruktion des Bauernhauses, beim Abbruch des Hauses schonend auszubauen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Er denkt hier an diverse Heimatvereine oder Museumsdörfer in der Region. Auch der Einbau von Balken der Holzkonstruktion in das neue Vorhaben könnte in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Bereits der laufende Unterhalt der Liegenschaften in Ihre derzeitigen Beschaffenheit stellt für mich eine Belastung dar, da die Kosten aktuell die bescheidenen Erträge übersteigen, was auch der vorrangige Grund ist, warum ich mich entschlossen habe mich von dem Grundbesitz zu trennen.</p>	<p>Zur Prüfung des Denkmalsvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Zwischenzeitlich liegt auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 vor. Der Denkmalsvorbehalt wurde in dem Ortstermin und der Stellungnahme bestätigt. (Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Überrascht bin ich über den massiven Widerstand, der seitens der Nachbarn dem Vorhaben des Investors entgegengebracht wird. Fast alle von ihnen sind nur durch die Veränderungen Metjendorfs von einer bäuerlichen Siedlung zur Vorstadt von Oldenburg hier ansässig geworden. Der früher von meinem Grundstück vorhandene freie Blick nach fast allen Seiten ist dadurch verloren gegangen. Haben diese Nachbarn einen Rechtsanspruch auf einen ungestörten Blick in die Obstbaumwiese? Was wäre, wenn ich mein Grundstück mit einem hohen Bretterzaun umgeben und diesen Blick unterbinden würde?</p> <p>Wie alle anderen früheren Grundstückseigentümer der Umgebung in den letzten Jahr-zehnten auch möchte ich mein Grundstück einer neuen, erträglichen Nutzung zuführen. Warum sollte mir das verwehrt werden? Die Kritik seitens der Nachbarn richtet sich dabei ja nicht einmal auf die Art der Bebauung, sondern grundsätzlich gegen eine neue Nutzung der Grundstückfläche. Fast alles in Metjendorf hat sich verändert, nur auf meinem Grundstück soll das nun verhindert werden. Jetzt wird sogar angestrebt, die Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, damit sie zwingend erhalten werden müssen! In meinen Augen wäre das eine nicht nachvollziehbare Maßnahme, die einer Enteignung gleichkäme, da das Grundstück für mich dann in keiner Weise mehr wirtschaftlich nutzbar wäre.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erwarte ich seitens der Gemeinde, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt und zum Abschluss gebracht wird und die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche hergestellt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird das Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Krögerhofes fortführen. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat daher sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Einwender 2 und die Anwohner der Obstbaumwiese 07.02.2016	<p>Wir erwarten als Bürger und Bürgerinnen, dass eine ordentliche Artenschutzprüfung stattfindet. Hier unterstützt uns auch der NABU-Verein in Wiefelstede.</p> <p>Wir haben gesichtet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verschiedene Fledermausarten- Kröten- Wendehals, Grünspecht, Eichelhäher, viel Gimpel Paare, Rotkehlchen, Kleiber, Spatzen, Eulen, Stare und viele andere Vogelarten- verschiedenste Bienen und Wespenarten, unter anderem die riesige Holzwespe- Haselmaus- viele unterschiedliche Schmetterlingsarten- Maulwürfe- Uralte Flechten und Moose auf den alten Obstbäumen	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>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:</p> <p>Zu den Brutvögeln wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Sübeck 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 es 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.</p> <p>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 Jagdgebietenfunktion 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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2 und die Anwohner der Obstbaumwiese		<p>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.</p> <p>Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Einwender 3 29.02.2016	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund" haben wir die folgenden Einwendungen:</p> <p>Als wir vor 9 Jahren hier unser Haus kauften, war ein großer Pluspunkt, dieses Haus zu kaufen, die Obstbaumwiese. Wie uns damals beim Bauamt mitgeteilt wurde, die Obstbaumwiese wäre kein Baugrundstück, entschieden wir uns, das Haus an der Obstbaumwiese zu kaufen. Warum wird eine Straße nach einem Grundstück benannt, wenn es dann doch bei Bebauung gerodet werden müsste. Wir haben etwas gegen jede Art von Bebauung, was das Grundstück an der Metjendorfer Landstraße 15 nebst Obstbaumwiese angeht. Wir haben eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die erheblich gestört werden würde durch eine Bebauung und müssten mit erheblichen Einbußen rechnen, womit wir natürlich nicht einverstanden sind.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	<p>Durch das geplante Bauvorhaben werden sowohl in der Bau- phase als auch später nach Erstellung durch Zulieferer und Beschäftigte der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage wesentlich mehr Lärm entstehen, Geruchsbelästigung (Küche, Müll und Autoabgase) wahrscheinlich nachts laufend brennende Außenlaternen gesundheitlich (s. nächsten Absatz) stören.</p> <p>Vor ca. einem Jahr wurden bereits etliche Bäume (ca. 10-15) auf dem Grundstück der dazugehörigen Obstbaumwiese gefällt, unter anderem auch eine Eiche. Die Lärmbelästigung des Ver- kehrs der Metjendorfer Landstraße hat sich erheblich erhöht, ebenso auch der Lärm der Firma Plömacher an der Metjendor- fer Landstraße 10b. Durch gesundheitliche Beeinträchtigungen unsererseits (Schlaganfall und Krebserkrankung) ist Ruhe für uns besonders wichtig und wertvoll.</p>	<p>Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Eine Verschattung von Teilen des Nachbargrundstücks ist nachmittags und spätnachmittags im Januar, spätnachmittags im Februar, März, September, Oktober, November und Dezember möglich. Die Wintermonaten November bis Januar sind die sonnenärmsten Monate des Jahres, so dass diese Verschattung in der Realität nur selten vorkommen wird. In den Herbstmonaten September und Oktober ist nur ein kleiner Teilbereich des Gartens betroffen. Eine diesbezügliche Verschattung wäre auch bei dem Erhalt der Obstbaumweise nicht auszuschließen. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung fest- gesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbe- züglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachge- rechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nach- verdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.</p> <p>Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung sind zwei Gebäuderiegel auf der überplanten Obst- baumwiese vorgesehen. Durch die Baukörper wird gegenüber dem Verkehrslärm eine abschirmende Wirkung erzielt. Durch die Umwandlung der Obstbaumwiese in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ergibt sich in Bezug auf die Vorbe- lastung durch den Verkehrslärm keine Verschlechterung.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	Die Tierwelt ist hier sehr vielseitig, ob Gimpel, Bunt- und Grünspechte, Eichelhäher, Eichhörnchen, Igel und Fledermäuse und viele andere Vogelarten. Die alten Apfelbäume, die jedes Jahr blühen und Früchte tragen.	<p>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 Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:</p> <p>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 Vogel-nester. 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.</p> <p>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 Jagdgebietenfunktion 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	<p>Das alte Bauernhaus, das seit 1680 besteht. Das alles will man zerstören. Damit sind wir nicht einverstanden. Durch eine Bebauung des Grundstücks Metjendorfer Landstraße Nr. 15 befürchten wir eine Wertminderung unseres Hauses und fühlen uns in unserem Recht auf Eigentum beeinträchtigt und lehnen die weitere Planung des Bebauungsplans Nr.78 ab.</p>	<p>Zur Kartierung der Haselmaus wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesehen, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nussuche 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.</p> <p>Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar (<i>siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden</i>). Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Einwender 4 Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld 07.03.2016	<p>Der Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld begrüßt die Aufstellungen der Bebauungsplanänderung für das geplante Baugebiet Am Ostkamp und für den alten Fahrradhof, Metjendorfer Landstraße. Dadurch ist eine geordnete Weiterentwicklung der Ortschaft Metjendorf sichergestellt.</p> <p>Die Planung zur Schaffung weiterer Altenwohnungen wird unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels innerhalb der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Aber die geplante Bebauung des alten Fahrradhofes zur Schaffung der Altenwohnungen lehnt der Ortsbürgerverein ab.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um eine der ältesten noch vorhandenen Hofstellen in Metjendorf, einem Rauchhaus aus dem Jahre 1680, immerhin nachweislich die 5. Siedlerstelle in der Gemeinde. Diese Hofstelle sollte unbedingt, zumindest in ihrer heutigen Form, erhalten bleiben. Einer Bebauung der Fläche kann nur unter Einbindung und Erhaltung des bestehenden Gebäudes und unter Erhaltung des bestehenden Baumbewuchses zugestimmt werden. Nur so kann einer weiteren Verstärkung der Gemeinde entgegen gewirkt werden und historische Bauwerke erhalten werden.</p> <p>Um dem Investor bei der Schaffung der geplanten Altenwohnungen behilflich zu sein, sollte die Gemeinde im Bebauungsplan Am Ostkamp entsprechenden Flächen ausweisen. So wird auch das generationsübergreifende Bauen und Leben innerhalb der Gemeinde gefördert.</p>	<p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	<p>Als besonders erhaltenswert ist die vorhandene Obstbaumwiese anzusehen. Hierbei handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für das Baugebiet An der Obstbaumwiese usw. Es macht absolut keinen Sinn, diese Ausgleichsfläche durch eine andere Fläche erneut auszugleichen und die vorhandene zu bebauen. Derartiges konterkariert den ursprünglichen Gedanken der Ausgleichsflächen. Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass sich die vorhandene Obstbaumwiese in einem nahezu unberührten Zustand mit sehr altem Baumbewuchs befindet. Derartiges findet sich in fast keiner Ortschaft mitten im Zentrum.</p> <p>Eine Erhaltung der Fläche ist also zwingend notwendig.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Einwender 5 11.03.2016	<p>Gegen den nach dem obengenannten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 78 „Mühlengrund“ im Ortsteil Metjendorf vorgesehenen Abbruch des „Niedersächsischen Hallenhauses“ von 1680, Metjendorfer Landstraße Nr. 15, lege ich Widerspruch ein.</p> <p>Bei dem nach Ihrer Bauleitplanung abzubrechenden 336 Jahre alten ehemaligen Rauchhaus der 5. Siedlerstelle handelt es sich um das letzte in ursprünglicher Bausubstanz erhaltene „Niedersächsische Hallenhaus“ aus der Zeit der Ortsgründung von Metjendorf. Auf der Ostseite der Metjendorfer Landstraße waren 8 Häuser von den ersten Siedlern errichtet und unter sehr schweren Verhältnissen bewirtschaftet worden. Die Konstruktion aller damaligen Häuser entsprach dem Haustyp „Niedersächsisches Hallenhaus“ mit einer im Giebel angeordneten Einfahrtstür, der sog. Grootdöör. Die Konstruktion des Hauses Nr. 15 der 5. Siedlerstelle ist einmalig gut, und vor allem wie vor 336 Jahren gebaut, bisher erhalten geblieben. Das beweisen die behauenen dicken Kehlbalken über der Einfahrt der Erntewagen in die Halle, die Stützen und die besondere Art der eingezapften Kopfbänder. Ein Abbruch dieses Gebäudes würde einen nicht wieder gut zu machenden Schaden anrichten. Es wäre richtig, dieses Gebäude museal zu erhalten und unter Denkmalschutz zu stellen.</p> <p>Die Errichtung der lt. Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen beiden Senioren-Wohnhäuser ist an dieser Stelle ortsgeschichtlich nicht zu verantworten. An anderer in der Nähe gelegenen Örtlichkeit, z. B. Am Ostkamp, ist das geplante Bauvorhaben ohne Zerstörung alter Bausubstanz gleichwertig leicht zu verwirklichen.</p> <p>Ich bitte Sie höflich, sich für den Erhalt des oben beschriebenen Hauses einzusetzen und den Bebauungsplan in der vorliegenden Entwurfsform nicht zu genehmigen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. 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. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CA-SA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmittel Einzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Das Plangebiet am Ostkamp wird reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.</p> <p>Das Gebäude wird erhalten, die Stellungnahme wird somit berücksichtigt.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Einwender 6 13.03.2016	<p>Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan. Zur Begründung führe ich an: Der Bebauungsplan verschleiert, dass mit der Neubebauung der Abriss eines alten Hofes verbunden ist, der ursprünglich aus dem Jahr 1680 stammt. Der Investor würde im Falle eines Abrisses in fahrlässiger Weise Kulturgut und Kulturlandschaft zerstören. Der Abriss des sog. Kröger-Hofes bedeutete somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Metjendorf und würde folglich die Attraktivität des ländlichen Wohnstandortes Metjendorf deutlich schädigen sowie zu einer Wertminderung des Eigentums in Metjendorf beitragen.</p> <p>Außerdem wurde den unter www.wiefelstede.de zugänglichen Informationen zufolge die Denkmalschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange offenbar nicht zur Stellungnahme aufgefordert, obwohl der betroffene Hof - soweit mir bekannt - zu den ältesten noch im Ammerland vorhandenen traditionellen Höfen gehört. Ich ersuche die Gemeinde Wiefelstede daher, die Denkmalschutzbehörde zur Stellungnahme aufzufordern.</p>	<p>Der Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung als Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.02.2016 und E-Mail vom 24.02.2016 beteiligt worden. Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof" ist in der Liste nicht enthalten.</p> <p>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 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass 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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Einwender 7 13.03.2016	Ich bin strikt gegen die Bebauung der alten Obstbaumwiese (die ja mit seltenen, alten Apfelbäumen und einer schützenswerten Tier- und Pflanzenvielfalt ein erhaltenswertes Biotop darstellt) und den Abriss des historisch wertvollen Bauernhauses von 1680. Warum werden die kommerziellen Wünsche eines Investors höher eingeschätzt als das zu erhaltende historische Kulturgut eines Ortes?	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 7	Ich bin keine direkte Anwohnerin, aber fühle mich trotzdem sehr betroffen von Ihren Planungen. Sie sind von uns Bewohnern gewählt worden und sollen in unserem Namen entscheiden. Ich finde nicht, dass die Mehrheit der Metjendorfer Ihre Maßnahme mitträgt. Sie schützen in keinster Weise die Werte des Ortes. Metjendorf hat keinen schönen Ortskern und das alte Bauernhaus könnte aber bei entsprechender Nutzung dazu beitragen, dass auch wir Metjendorfer uns mit unserem Dorf identifizieren können.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Einwender 8 13.03.2016	Ich bin gegen eine Bebauung der Obstbaumwiese und der angrenzenden Fläche (Bauernhaus). Ich bin nicht gegen eine Seniorenanlage, aber es gibt geeignetere Flächen für die Erbauung, z. B. Am Ostkamp. Eine Anlage für ältere Menschen sollte nicht gerade an einer Hauptverkehrsstraße stehen aufgrund der Gefahren. Außerdem sind in unmittelbarer Nähe keine geeigneten Grünflächen.	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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. Das Plangebiet am Ostkamp wird reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden. Dieses Gebiet kommt daher für die geplante Entwicklung nicht in Frage. 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. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 8	Ich halte die Obstbaumwiese schützenswert aufgrund des alten Obstbaumbestandes und der sich inzwischen angesiedelten Tiere und Pflanzen.	<p>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 Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:</p> <p>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.</p> <p>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 Jagdgebietenfunktion 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 8	Das alte Bauernhaus sollte unter Denkmalschutz gestellt werden.	<p>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). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Einwender 9 13.03.2016	<p>Zum Planfall 4. Änderung Bebauungsplan 78 (Neubauvorhaben "Altenheim Obstbaumwiese") gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Als umweltbewusster Bewohner des ehemaligen Neubaugebietes "Am Mühlengrund" habe ich vor 19 Jahren die damaligen Bedingungen des Bebauungsplans 78 begrüßt und hinfort eingehalten. Ich war zwar enttäuscht über die spätere verdichtete Bebauung östlich der geschützten Wallhecke, verließ mich aber auf den ökologischen Ausgleich durch die "Obstbaumwiese". Dass diese jetzt dem Projekt eines Investors geopfert werden soll, erschüttert meinen Glauben an die Planungsverlässlichkeit in der Gemeinde Wiefelstede außerordentlich.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 9	<p>Obendrauf kommt noch die offenbar problemlose Aussetzung des Wallheckenschutzes im Bereich des geplanten Neubaus. Ist der Naturschutz in Metjendorf jetzt zweitrangig? Gibt es jetzt wieder eine neue "Ausgleichsfläche"? Und wo?</p> <p>2. Das noch sehr gut erhaltene, unter Denkmalschutz stehende historische Bauernhaus soll abgerissen werden. Das wäre jammerschade. Dieses Haus als Teil der Historie des Ortes Metjendorf zu erhalten, könnte den Metjendorfern sicherlich dabei helfen, sich vom "Hauptort" Wiefelstede ernster genommen zu fühlen.</p>	<p>Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Die Gehölze auf dem Wall werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Eingrünung des Geländes erhalten bleibt. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben ebenfalls erhalten. Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.</p> <p>Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der UNB des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird einen Ausgleich schaffen. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt – in Abstimmung mit der UNB des Landkreises - im Kompensationsflächenpool Horstbüsch, nördlich von Gristede. Alternativ werden bis zum Satzungsbeschluss Flächen geprüft, die der Investor bereitstellt.</p> <p>Zusätzlich ist eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m erforderlich, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass 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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	<p>3. Das im Blickpunkt stehende Areal selbst scheint offenbar für einen Gebäudekomplex dieser Größenordnung extrem eng bemessen zu sein.</p> <p>Offenbar muss zur Schaffung der obligaten PKW-Stellplätze sogar die Wallhecke im Bereich des Neubaus abgetragen werden.</p> <p>Die Plätze werden sicherlich nicht genügen, was für die Verkehrsanbindung an die Hauptstraße eine zusätzliche Frequentierung bedeutet. Die Einmündung in einer Kurve und die gegenüberliegende Einfahrt der Entsorgungsfirma birgt ein großes Gefahrenpotential, und zwar nicht nur für die Allgemeinheit, sondern ganz besonders für die bis zu 155 betreuten alten Menschen mit ihren individuellen Behinderungen</p>	<p>Der südliche Teil des Vorhabens ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 abgedeckt. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 12 m lediglich 1 m höher als im Ursprungsplan. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das gesamte Grundstück des ehemaligen Krögerhofes für eine Nachverdichtung genutzt werden. Daher wird das Mischgebiet nach Norden mit den gleichen Ausnutzungsziffern erweitert. Zudem wird zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt eine Abstufung mit einer geringeren Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Diese Ausnutzungen entsprechen den Festsetzungen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die Traufhöhe wurde mit maximal 6,50 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erhöht. Die im Mischgebiet vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 60 m ist nicht mehr erforderlich, da das Vorhaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen wurde. Es wird daher wieder die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge aus dem Ursprungsplan übernommen. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene und planungsrechtlich vorgesehene Bauungsstruktur ein.</p> <p>Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Die Gehölze auf dem Wall werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Eingrünung des Geländes erhalten bleibt. Die Anzahl der Stellplätze ist an die veränderte Objektplanung angepasst. Der Nachweis der Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p> <p>In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	4. Konzeptionell ließe sich für eine adäquate Altenbetreuung auf einem größeren Gelände (wie z. B. am alten Sportplatz) eine zielführendere bessere Variantenvielfalt erzielen. Der für alte Menschen in der Regel immer besonders belastende Übergang aus dem bis dato selbstbestimmten Leben in die nun gefühlte Abhängigkeit von Betreuung und Pflege ließe sich bei umfassender Berücksichtigung aller Notwendigkeiten sicherlich besser realisieren als durch das vorliegende arg komprimierte Projekt auf offenbar viel zu engem Raum.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Einwender 10 Seniorenbeirat Gemeinde Wiefelstede 15.03.2016	<p>Der Seniorenbeirat hat auf der Mitgliederversammlung am 08.03.2016 über den Bebauungsplan Nr. 78 gesprochen. Die anwesenden Mitglieder haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form.</p> <p>Da der Anteil der hochbetagten Einwohner/innen in der Gemeinde Wiefelstede bis 2030 sich fast verdoppeln wird, müssen weitere Pflegeplätze zu den bisher vorhandenen geschaffen werden. Der vorgesehene Standort berücksichtigt durch die gute Infrastruktur (u. a. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, öffentliche Verkehrsanbindung) die Belange älterer und/oder behinderter Menschen in besonderer Weise.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Eichenbestand an der Metjendorfer Landstraße längs des betroffenen Grundstücks erhalten bleibt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Einwender 11 16.03.2016	<p>Es soll keine gelbe Karte sein sondern eine Anmerkung. Seit 1989 wohne ich in Metjendorf am Sportplatz. ich fühle mich auch heute noch sehr wohl dort. Allerdings ärgert mich z. Zt. die Bürgerinitiative „Kröger-Hof – Alte Obstbaumwiesen“ (Seit wann gibt es die überhaupt?). Da die Versammlung am Donnerstag für mich unglücklich fiel, möchte ich Ihnen schreiben.</p> <p>Es gibt nämlich nicht nur alte Bäume in Metjendorf sondern auch viele alte Menschen. Die möchten nicht auf die grüne Wiese abgeschoben werden sondern, soweit möglich, am Leben teilhaben. Laut Plan der Gemeinde wäre alles in der Nähe, Ärzte, Apotheke, Optiker, Geschäfte, Kiosk, usw. Die Eichen bleiben stehen und von der Obstbaumwiese bleibt auch viel. Wo ist das Problem?</p> <p>Alte Bäume und Obstsorten sollte man schützen. z. Zt. ist die Wiese aber nur für bestimmte Leute (die natürlich besonders aktiv sind) eine Augenweide. Wäre es nicht schön, wenn alle etwas davon hätten.</p> <p>Daher meine Anregung: Bei dem Neubaugebiet bei Könken und dem Fliegerhorst müsste man eine Fläche für diese Raritäten einplanen und auch neue Sorten dazu pflanzen. So hätten alle etwas davon und das Dorf würde noch schöner!</p> <p>PS: Plömer stinkt nicht und wer will das Bauernhaus renovieren und als was kostendeckend nutzen? Falls Sie Antworten haben, würde ich mich freuen. Wenn möglich, möchte ich meinen Adresse und meinen Namen nicht veröffentlich haben. Ich lebe alleine und „aktive“ Menschen können auch sehr ungehalten sein.</p> <p>Viel Glück!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. 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. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Das Vorhaben wurde allerdings zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Einwender 12 Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. im Ammerland 16.03.2016	<p>Das geplante Bauvorhaben ist auf diesem Grundstück nicht durchführbar. Das vorhandene Bauernhaus muss unbedingt erhalten werden, da es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt, das auf das Entstehungsjahr der Hofstelle von 1680 zurückgeht und zudem für unsere und die folgenden Generationen ein wichtiges Zeugnis für die Historie Metjendorfs ist.</p> <p>Bei diesem Bauernhaus handelt es sich um ein sogenanntes Niederdeutsches Hallenhaus in Zweiständerbauweise. Im ursprünglichen, hier noch vorgefundenen Grundriss besteht es aus einem integrierten Wohn- und Wirtschaftsteil. Der Wirtschaftsteil wird über die mittige Grootdöör im Vorgiebel erschlossen. Beiderseits der Lehmziele sind die Ställe angeordnet. Im Anschluss daran liegt das Flett mit der mittig angeordneten Feuerstelle quer zur Ziele. Das Flett diente der bäuerlichen Familie als Hauptaufenthaltsraum. (Idealtypisch ist dieser Zustand im "Ammerländer Bauernhaus" in Bad Zwischenahn zu erleben.)</p> <p>Vom recht verwahrlosten Grundstück darf auf keinen Fall auf den baulichen Zustand des Bauernhauses geschlossen werden. Obwohl wir nur einen kurzen Blick ins Haus werfen konnten, ließ sich feststellen, dass das gesamte tragende Ständerwerk, ein Unterrahmgefüge, mehr oder weniger komplett erhalten und in einem ausgesprochen guten Zustand ist. Und die ursprüngliche Raumaufteilung mit Ziele, Flett und Kammerfach ist noch sehr gut wahrnehmbar.</p> <p>Der Vorgiebel des Bauernhauses, der entweder abgängig war oder weil das Haus verlängert wurde, ist vermutlich um die Wende zum 19. Jahrhunderts neu in Vollstein aufgemauert worden. Der erhaltene Kammerfachgiebel ist noch in Fachwerk ausgebildet, wogegen die niedrigen Seitenwände, die vermutlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert wenig sensibel erneuert worden sind, in relativ schlechtem Zustand sind.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>Siehe oben</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12 IG Bauernhaus e.V.	<p>Dennoch darf von den Traufwänden nicht auf eine evtl. Instabilität des Gebäudes geschlossen werden, da sie keine tragende, sondern mehr oder weniger nur eine raumumschließende Funktion zu erfüllen haben. Das genaue Alter des Ständergerüsts ist so nicht feststellbar, außerdem wurde Eichenholz aus abgebrochenen Häusern wiederverwendet. Vermutlich ist es irgendwann (teilweise?) erneuert worden. Zur genauen Bestimmung des Fälldatums der Baumstämme wäre eine dendrochronologische Untersuchung des Holzes notwendig.</p> <p>Die Beschreibung des Plangebiets unter 1.4: "...im südlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden (ehemaliger Fahrradhof) mit einem Vollgeschoss..." unterscheidet sich von der Darstellung in der Planzeichnung. Dort ist nur ein gewerbliches Gebäude (das Bauernhaus) dargestellt. Der Anbau nach Westen in Frontlinie des Hauses, ehemals sicherlich als Schweinestall erbaut, aber wie auch das mit dem Hauptgebäude verbundene kleine Wohnhaus aus der Nachkriegszeit, wurde zu Wohnzwecken (!) genutzt.</p> <p>Auch die Bezeichnung „Ehemaliger Fahrradhof“ in der Begründung ist unseres Erachtens (bewusst?) irreführend, handelt es sich doch um das Hauptgebäude der fünften Siedlerstelle Metjendorfs, 1680 von Hinrich Wienhold errichtet, im Volksmund noch heute als „Kröger-Hof“ bekannt. (Die Familie Kröger bewirtschaftete den Hof in ununterbrochener Folge von 1832 bis 1939, bevor sie ihn 1949 an Hinrich Blankemeyer verkaufte.)</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird um die baudenkmalrelevanten Aussagen ergänzt.</p> <p>Die Bezeichnung „Ehemaliger Fahrradhof“ ist korrekt, da das Objekt unter dem Namen Fahrradhof gewerblich genutzt wurde.</p> <p>Die Bezeichnung "Fahrradhof" wurde unter Pkt. 1.4 "Beschreibung des Plangebietes" erstmals verwendet, weil der Fahrradhof allgemein bekannter ist als der "Kröger-Hof" und der Begriff somit die Lage des Plangebietes besser beschreibt. Die Bezeichnung (ehemaliger) Fahrradhof in der Begründung wird durch den Zusatz "Kröger-Hof" ergänzt".</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12 IG Bauernhaus e.V.	<p>Könnte sich hier nicht der Verdacht aufdrängen, dass Planer und Gemeindeverwaltung vermeiden wollen, „schlafende Hunde“ zu wecken, um dieses Projekt möglichst geräuschlos durchzuführen?</p> <p>Dem Leser, d. h. vor allem den Ratsmitgliedern, die über die Bebauungsplanänderung entscheiden müssen, wird suggeriert, dass hier nur unbedeutende - vielleicht sogar abgängige - Gewerbebauten abgerissen werden sollen. Und es sich also nicht lohnt, den Ort überhaupt in Augenschein zu nehmen? Dabei soll dieses denkmalwerte Bauernhaus, das ein wichtiges Zeugnis für die Geschichte der Bauerschaft ist, eines der letzten in Metjendorf, „hingerichtet“ (Zitat Dieter Wieland) und auf die Deponie gekippt werden. Kein Hinweis in der Begründung darauf, dass es sich hier um ein Bauernhaus handelt, das seit bald 3 ½ Jahrhunderten unsere Kulturlandschaft prägt, bislang aus unverständlichen Gründen aber (noch) nicht als Baudenkmal eingetragen und geschützt ist.</p> <p>Die IgB hat die Untere Denkmalsschutzbehörde unlängst um Prüfung gebeten, ob das Bauernhaus unter Schutz gestellt werden müsste.</p> <p>Die ersten acht Siedler auf der Alexanderheide errichteten ihre Stellen alle an der nordöstlichen Seite des alten Weges von Oldenburg nach Friesland. Der älteste Hof (später Schützenhof), um 1600 vom ersten Siedler Mettken Gerdes oder auch Metjen Geerdts begründet, war zugleich Grundstein für die Bauerschaft und den Ort Metjendorf und deren Namensgeber. Erst 50 Jahre später (1657) begründete Johann Gerdes die zweite Stelle und fasste Eylert Oetken den Mut, sich als dritter Siedler in der kargen Heide niederzulassen. Wiederum 20 Jahre später baute Johann Wienhold seine Kate mit nur drei Fach (späterer Sextroh-Hof). 1680 begründete dessen Verwandter Hinrich Wienhold die heute als Kröger-Hof bekannte 5. Stelle in Metjendorf. Etwa um die gleiche Zeit errichtete Johann Ahlers zu „Mettkendorff“ die 6. Stelle (Ecke Am Sportplatz), heute im Besitz der Familie Tiesler. Der „Seyen-Hof“, die 7. Stelle, wurde 1701 dem Dirks Dreas zugewiesen, im selben Jahr auch die 8. Stelle an der Abzweigung nach Rastede Dierck Hattermann.</p>	<p>Der Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung als Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.02.2016 und E-Mail vom 24.02.2016 beteiligt worden. Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof" ist in der Liste nicht enthalten.</p> <p>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 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)</p> <p>Als Ergebnis dieser Einstufung bleibt das Bauernhaus erhalten und wird umgebaut.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12 IG Bauernhaus e.V.	<p>(Erst 50 Jahre später siedelten zwei Bauern südwestlich der Metjendorfer Landstraße. Einer dieser Höfe wird heute noch bewirtschaftet, der zweite ist noch als Fachwerkhäuser erhalten - und erhaltenswert.) Von allen acht Siedlerstellen sind - außer dem Kröger-Hof - nur noch die 2. und 6. erhalten. Beide Häuser, heute zu Wohnzwecken umgenutzt, sind durch spätere Umbauten stark verändert worden, wenngleich sie unverkennbar als Niederdeutsche Hallenhäuser auszumachen sind.</p> <p>Bei der Planung der Pflege- und Seniorenwohnanlage ist offensichtlich überhaupt nicht erwogen worden, das Bauernhaus in die Planung einzubeziehen.</p> <p>„Das seniorenpolitische Konzept Wiefelstede“ fordert (Punkt 1.5.1 der Begründung) die verstärkte Einbindung der Senioren in die Gruppenarbeit und den Ausbau von gemeinschaftlichen Treffpunkten...</p> <p>Im Nutzungskonzept des Investors ist von der Schaffung eines Cafés und von einem Gemeinschaftsraum die Rede, der den „Mittelpunkt des Hauses bilden und für Veranstaltungen oder selbst organisierte Treffen genutzt werden“ soll. Würde sich für diese und weitere Ideen ein Haus besser eignen und mehr Atmosphäre bieten als das vorhandene Bauernhaus mit seiner großen Diele, den Räumen im Kammerfach und dem geräumigen Dachboden?!</p> <p>Zu beanstanden ist auch, dass hier äußerst massive Gebäude geplant werden, ohne auf das vorhandene Bauernhaus und die Wohnhäuser im Norden und Süden Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die beiden geplanten Gebäude von knapp 60 und 30 m Länge erschlagen geradezu sämtliche Einfamilienhäuser, deren Besitzer davon ausgehen konnten, dass hier siedlungstypische Häuser entstehen würden, wenn denn einmal die Ausgleichsfläche aufgehoben werden sollte und der Bereich rund ums Bauernhaus bebaut werden.</p> <p>Ratsmitglieder, die die wuchtigen Gebäude mit dem Prädikat „schnuckelig“ bezeichnen, verhöhnern die Anwohner und nehmen deren berechnigte Sorgen nicht ernst.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bauernhaus wird erhalten und wird in eine Tagespflegeeinrichtung umgebaut (siehe oben).</p> <p>Das Konzept wurde verändert, die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt (siehe oben).</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12a	<p>Einwender 12a</p> <p>Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. im Ammerland</p> <p>30.03.2016</p>	<p>in der Berichterstattung über die Bürgerversammlung, Nord-west-Zeitung vom 19. März 2016, Seite 41, unter dem Titel „Standort gefällt Gegnern nicht“ werden Behauptungen aufgestellt, denen ich hiermit widerspreche.</p> <p>Bitte werten Sie diesen Brief als Ergänzung meines Schreibens vom 16. März zur Bebauungsplanänderung.</p> <p>Zu lesen ist in der zweiten Spalte vom drohenden Abriss des Kröger-Hofs, der „allerdings vom Denkmalschutz bislang nicht erfasst ist.“ „Die Gemeinde habe diesbezüglich im Vorfeld des Planverfahrens bei den entsprechenden Behörden nachgefragt, betonte der Bürgermeister.“ Hier irren Sie.</p> <p>Nachdem Mitglieder der Metjendorfer Bürgerinitiative am 10. Februar 2016 mich gebeten hatten, mich als hiesiger Vertreter der Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. im Ammerland für den Erhalt des Kröger-Hofes zu verwenden, besichtigte ich am folgenden Tag Bauernhaus und Grundstück, wobei mir allerdings nicht gestattet wurde, Fotos zu machen oder Baumaße zu ermitteln.</p> <p>Am 12. Februar 2016 habe ich dann telefonisch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ammerland, Herrn Kramer, in Erfahrung gebracht, dass der Kröger-Hof gar nicht in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen ist, obwohl er ein bedeutendes Bau- und Kulturdenkmal darstellt. Herr Kramer war von meiner Mitteilung und der Bewertung des Bauernhauses völlig überrascht, da er bis dato nichts über dessen Existenz wusste. Ebenso erging es Herrn Rothlübbers vom Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, der durch Herrn Kramer darüber informiert wurde. Beide zusammen haben dann am folgenden Freitag, 19. Februar, den Kröger-Hof besichtigt.</p> <p>Sie müssen also irren, Herr Pieper, wenn Sie sagen, schon im Vorfeld der Planung der Bebauungsplanänderung bei den „entsprechenden Behörden nachgefragt“ zu haben.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>Der Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung als Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.02.2016 und E-Mail vom 24.02.2016 beteiligt worden. Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof" ist in der Liste nicht enthalten.</p> <p>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 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Als Ergebnis dieser Einstufung bleibt das Bauernhaus erhalten und wird umgenutzt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12a IG Bauernhaus e.V.	<p>M. E. hat eine Gemeinde bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob ein Baudenkmal von der Planung betroffen ist. Tut sie das nicht, ist der Bebauungsplan von vornherein ungültig.</p> <p>Mir ist bekannt, dass diese Hofstelle, wie andere auch, im Zuge der „Schnellinventarisierung“ der niedersächsischen Baudenkmäler in den 1980er Jahren nicht erfasst worden ist.</p> <p>Mir ist aber auch bekannt, dass generell erwartet wird, dass hochschulausgebildete Stadtplaner eine solche Qualität erkennen und sich bei den Denkmalbehörden um eine entsprechende Bewertung bemühen.</p> <p>§ 1, Abs. 6, Punkt 5 Baugesetzbuch sagt eindeutig: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“ Warum dies vor Beginn der Planung nicht geschehen ist, kann ich nicht nachvollziehen.</p> <p>In der Nordwest-Zeitung (s. o.) ist da mit Erstaunen zu lesen, dass das Planungsbüro bei seinen Planungen schlicht davon ausgegangen sei, dass der Krüger-Hof „nicht als denkmalgeschützt erfasst“ ist. Das Planungsbüro machte zudem deutlich, liest man an anderer Stelle, „dass beim derzeitigen Planungsstand der Krüger-Hof nicht stehenbleiben kann.“</p> <p>„Auch die Obstbaumwiese (und die vorhandenen Wallhecken, Verf.) könne so nicht erhalten werden...“</p> <p>Hier sprechen Bürgermeister und Planungsbüro überhaupt zum ersten Mal vom Krüger-Hof. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ist immer nur die irreführende Rede vom „ehemaligen Fahrradhof“, also von Gewerbebauten. Könnte sich hier der Verdacht aufdrängen, frage ich noch einmal, dass Planer und Gemeinde unbedingt verhindern wollten, „schlafende Hunde zu wecken“, um das Vorhaben möglichst geräuschlos durchziehen zu können?</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (Siehe oben).</p> <p>Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof" ist in der Liste nicht enthalten. Daher konnte nicht von einem Denkmalvorbehalt ausgegangen werden.</p> <p>Auf Nachfrage der Gemeinde wurde vom Landkreis der Denkmalvorbehalt seinerzeit nicht bestätigt. (Siehe oben)</p> <p>Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. 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. Die Gemeinde gibt daher der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.</p> <p>Die Bezeichnung „Ehemaliger Fahrradhof“ ist korrekt, da das Objekt unter dem Namen Fahrradhof gewerblich genutzt wurde. Die Bezeichnung "Fahradhof" wurde unter Pkt. 1.4 "Beschreibung des Plangebietes" erstmals verwendet, weil der Fahrradhof allgemein bekannter ist als der "Kröger-Hof" und der Begriff somit die Lage des Plangebietes besser beschreibt. Die Bezeichnung (ehemaliger) Fahrradhof in der Begründung wird durch den Zusatz "Kröger-Hof" ergänzt".</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12a IG Bauernhaus e.V.	<p>Offenbar haben sich bei der Planung Eigentümer, Investor, Verwaltung und Planungsbüro darauf verständigt, dieses „nicht-eingetragene Baudenkmal“ mitsamt den Nebengebäuden abzubauen, um eine größtmögliche Senioren-Pflegeeinrichtung und Wohnanlage mit größtmöglichen Gewinnaussichten zu errichten.</p> <p>Die Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. im Ammerland fordert Rat und Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede auf, diese Planung abzubauen, den Erhalt des Kröger-Hofes sicher zu stellen und für einen lebenswerten grünen Innenbereich im Dorf zu sorgen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Einwender 13 17.03.2016	<p>Vielen Dank für Ihre Zusendung der entsprechenden Unterlagen.</p> <p>Wir möchten hiermit höflichst bitten, die Unterlagen zu überprüfen, da aufgrund des Fahrzeugverkehrs zu unserem Grundstück mit An- und Abfahrten von je 120 Fahrzeugen am Tag wir erhebliche Beeinträchtigungen mit der sich kreuzenden Einfahrt des neu zu entstehendem Projekt befürchten.</p> <p>Vielleicht könnte man in Erwägung ziehen, dass die Einfahrt nördlicher verlegt wird.</p> <p>Es wäre sehr freundlich, wenn Sie dieses überdenken würden.</p>	<p>In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für senioren-gerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Einwender 14 20.03.2016	<p>Durch die geplanten Gebäude für eine Seniorenwohnanlage bin ich als Anwohnerin auf dem angrenzenden Grundstück direkt betroffen. Daher bitte ich folgendes zu prüfen bzw. zu berücksichtigen und das Bauvorhaben an dieser Stelle zu unterlassen.</p> <p>Zur besseren Veranschaulichung habe ich einige Stellen aus Veröffentlichungen des NABU zitiert:</p> <p>„Die Streuobstwiesen sind wie grüne Oasen in den besiedelten Gebieten. Mit ihrer Ruhe und ihrem Strukturreichtum ziehen sie viele Tier- und Pflanzenarten an. Daher sind Streuobstwiesen ungemein nützlich für die Artenvielfalt.</p> <p>Schon auf einem einzigen Apfelbaum auf einer Streuobstwiese können mehr als 3.000 Tier- und Pflanzenarten ihren Lebensraum finden. In den verschiedenen Etagen einer Streuobstfläche wurden über 5.000 Arten gezählt. Dazu gehören der Steinkauz, der Siebenschläfer, der Feldsperling, Hornissen, Wildbienen, Spechte, Fledermäuse, der Wiesensalbei, Misteln, Baumflechten und vieles andere mehr. Deshalb hat eine extensiv genutzte Streuobstwiese auch einen sehr hohen "Biotopwert" von 50.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der UNB des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird entsprechend des hohen Kompensationsbedarfs von 11.375 Werteinheiten bei einer Flächengröße von 3.250 m² einen Ausgleich schaffen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>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 Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 14	<p>Besonders auffällig sind viele Schmetterlinge wie Tagpfauenauge, Kleinen Fuchs, Aurorafalter, Schwalbenschwanz, Kleiner Feuerfalter und verschiedene Bläulingsarten. Aber auch Kreuzspinne und Ackerhummel sind nicht weit. Da die Wiese einen kleinräumigen Wechsel aus sonnigen und schattigen Flächen, trockenen und feuchten Stellen aufweist, ist sie zudem attraktiv für Blindschleichen, Erdkröten und Grasfrösche, die hier teilweise in Erdlöchern und Höhlen überwintern. Auf einer Streuobstwiese sind auch Maulwürfe anzutreffen, die hier ebenfalls ungestört leben können.</p> <p>Das ist in einer Zeit der voranschreitenden genetischen Erosion für die Erhaltung der biologischen Vielfalt von besonderer Bedeutung. Wohl in kaum einem anderen gefährdeten Lebensraumtyp sind auf so kleiner Fläche so viele Belange von Natur und Landschaft in sich vereint, wie das Mosaik verschiedener Kleinstlebensräume und die Erhaltung alter Obstsorten. Die alten Obstsorten sind ein wichtiges Kulturerbe, das es zu erhalten gilt. Wichtige Gründe für den Fortbestand der alten Obstsorten sind deren Langlebigkeit, geringe Krankheitsanfälligkeit, der mitunter sehr gute Geschmack und der besondere Säuregehalt, der für die Herstellung qualitativ hochwertiger Säfte wichtig ist." Dazu kommt die besondere Verträglichkeit für viele Allergiker und Darmerkrankte!</p> <p>Zudem „... gehören Streuobstwiesen heute zu den am stärksten gefährdeten Lebensräumen Mitteleuropas, deren Erhaltung für künftige Generationen von größter Bedeutung ist.“</p> <p>Ich selbst habe im Laufe der Jahre folgende schützenswerte und z. T. vom Aussterben bedrohte Tierarten beobachtet: Fledermäuse z. B. den Großen Abendsegler, Schleiereulen, Spechte, Sperlinge, Wendehals, und viele weitere Vogelarten, auch Rast- und Gastvögel wie z. B. Schwärme von Schwanzmeisen, Igel, Maulwurf, verschiedene Hummel- und Bienenarten, Erdwespen, Hornissen, Kreuzspinnen und andere Spinnenarten, verschiedene Schmetterlingsarten z. B. Kleiner Fuchs, Admiral, Aurorafalter sowie große und kleine Heuschrecken und andere.</p>	<p>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.</p> <p>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 Jagdgebietenfunktion 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.</p> <p>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 Nussuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmause 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.</p> <p>Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 14	<p>Das historische Bauernhaus im vorderen Grundstücksbereich ist m. E. von unersetzlicher kulturhistorischer Bedeutung und sollte daher ebenfalls erhalten und behutsam restauriert sowie genutzt werden.</p> <p>Durch den Bau einer massiven, klotzigen Wohnanlage und die damit verbundene voraussichtliche Beschattung und Lärmbe- lastigung wird meine Lebensqualität als Anwohnerin mit Liebe zur Natur erheblich beeinträchtigt. Dies kann in keinsten Weise ausgeglichen werden und mindert die Wohnlage und den Grundstückswert erheblich.</p> <p>Aus den genannten Gründen plädiere ich für die Rücknahme bzw. Nichterteilung der Baugenehmigung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 14		<p>Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Oktober und November) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.</p> <p>Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar (<i>siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden</i>). Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
15	Einwender 15 21.03.2016	<p>Als betroffener Haus- und Grundstücksbesitzer möchte ich meine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben begründen und bitte um Ihre Stellungnahme.</p> <p>Zunächst einmal fehlen im Kap. 1.2 der Begründung noch andere Rechtsgrundlagen wie z. B. das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), das Niedersächsische Wassergesetz sowie das Umweltschadensgesetz und das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.</p> <p>Im Kap. 1.5.3 sind die Rechtschreibfehler der doppelten Nennungen wie „die auch“ und „ist als Wohnfläche“ zu streichen.</p> <p>Die Überquerung der Metjendorfer Landstraße zu Versorgungseinrichtungen wie z. B. Apotheke und Ärzte ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (11.000 Fahrzeuge/Tag) mit hohen Gefahren verbunden, zumal direkt gegenüber des geplanten Eingangsbereiches auch das Entsorgungsunternehmen Plömacher angesiedelt ist. Hier fahren jeden Tag eine erhebliche Anzahl von Lkws (120 täglich im Durchschnitt) aufs Grundstück und wieder herunter. Eine gefahrlose Überquerung der Straße von alten, pflegebedürftigen und evtl. dementen Menschen ist hier nicht möglich.</p> <p>Ich schlage daher vor, die geplante Altenwohnanlage auf dem alten Sportplatz am Ostkamp einzurichten, da auch hier eine zentrale Lage vorliegt mit der Nähe zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, aber mit einer gefahrlosen Überquerung der Straße mit Hilfe einer Fußgängerampel. Die Einrichtung einer weiteren Fußgängerampel am geplanten Standort ist meiner Meinung nach nicht möglich, da auch im Bereich des Kioskes (ca. 20 m entfernt) bereits eine Fußgängerampel insbesondere für Schulkinder existiert.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 15	<p>Ich plädiere für den Erhalt der Obstwiese! Der Wertverlust durch die Vernichtung der alten Obstwiese kann nicht durch das Anpflanzen von jungen Hecken- oder Einzelgehölzen ausgeglichen oder sogar kompensiert werden, da die Wertigkeit der alten Obstwiese mit ihren vielfältigen Biotopstrukturen, in keiner kurzfristigen Weise durch junge Gehölze kompensiert werden kann. Erst in langen Jahren oder Jahrzehnten kann sich solch eine ökologisch hochwertige und vielfältige Biotopstruktur entwickeln. Diese soll dann, wie im vorliegenden Fall, auf einem hohen Entwicklungsstand wieder in eine geringwertige Biotopstruktur außerhalb des Ortsteils Metjendorf überführt werden. Somit wird es wieder Jahrzehnte dauern bis sich eine gleich- und hochwertige Biotopstruktur entwickelt hat. Dies kann nicht im Sinne des Naturschutzes bzw. des Baugesetzbuches sein!</p>	<p>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 entsprechend ihres Wertes kompensiert. Von der UNB des Landkreises Ammerland ist die Wertigkeit dieser Fläche mit Wertstufe 3 bis 4 eingestuft worden.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.</p> <p>Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Oktober und November) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	<p>Die Obstwiese ist auch als Grünfläche innerhalb Metjendorfs von einer hohen Bedeutung. Es gibt außer den Sportplätzen, die ökologisch und ästhetisch, aufgrund des hohen Pflegeaufwandes als geringwertig anzusehen sind, keine weiteren hochwertigen innerörtlichen Grünflächen. Auch als Erholungsfunktion und insbesondere für die Schulkinder hat die Obstwiese nicht nur für ihre Anwohner eine große Bedeutung, da hier noch in sehr hohem Maße Tiere wie Fledermäuse, Singvögel, Eulen, Rehe, Marder, Igel u. a. zu beobachten sind, was ansonsten innerhalb des Ortskernes von Metjendorf nicht möglich ist. Ich fordere daher detaillierte faunistische Untersuchungen der von uns im Laufe der Jahre beobachteten geschützten Tierarten wie Fledermäuse, Schleiereule, Wendehals, Haselmaus sowie diverse Schmetterlings- und Heuschreckenarten.</p>	<p>Die bisherige Obstbaumwiese befindet sich auf privatem Grund und ist daher für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Erholungsfunktion der Obstbaumwiese ist daher eingeschränkt.</p> <p>Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der UNB des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird entsprechend des hohen Kompensationsbedarfs von 11.375 Werteinheiten bei einer Flächengröße von 3.250 m² einen Ausgleich schaffen.</p> <p>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 Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:</p> <p>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 Vogelnerester. 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	Ferner muss das alte Bauernhaus (Niederdeutsches Hallenhaus) unbedingt erhalten werden, da es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt (auch wenn es noch nicht offiziell als Baudenkmal geschützt ist), weil es für mich und meine Familie sowie für spätere Generationen ein wichtiges Zeugnis für die Historie Metjendorfs darstellt. Ansonsten gibt es in Metjendorf kaum noch alte Gebäude aus Zeiten, in denen der Ort noch nicht zur Schlafstadt von Oldenburg umgewandelt wurde, in dem es kaum noch innerörtliche grüne Flächen gibt (siehe Luftbild).	<p>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 Jagdgebietenfunktion auf. Maximal zwei Breitflügel-Fledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.</p> <p>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 Nussuche 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). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	<p>Beim Kauf meines Grundstücks bin ich davon ausgegangen, dass eine Kompensationsfläche nicht in Bauland umgewandelt werden kann, da die Obstwiese eine Kompensation für den angrenzenden Bebauungsplan darstellt.</p> <p>Falls die oben angeführten Anregungen nicht dazu führen, das alte Bauernhaus und die Obstwiese zu erhalten, habe ich noch Anregungen für eine Regelung der Bebauung (s. u.).</p> <p>Ferner habe ich mein Grundstück gekauft, da es einen wunderschönen Blick auf eine „grüne Oase“ ermöglicht. Bei einer angrenzenden Bebauung mit Gebäudehöhen von bis zu 12 m verliert mein Grundstück erheblich an Wert, den ich von der Gemeinde Wiefelstede ersetzt haben möchte.</p> <p>Als ich das Haus gekauft habe, war der Kaufpreis entsprechend der unverbaubaren Lage berechtigt, jetzt, wo das Haus fast abbezahlt ist, wäre es durch die massive Bebauung und Zerstörung der Obstbaumwiese erheblich entwertet. In diesem Fall fordere ich einen finanziellen Ausgleich durch die Gemeinde bzw. den Investor.</p> <p>Infolgedessen bin ich in dem Zwiespalt der Verpflichtung gemäß BauGB die Ortsmitte zu verdichten und dem Erhalt von Grünflächen, nicht nur aus ästhetischen, sondern auch aus ökologischen und klimatischen Erwägungen heraus, dafür, das alte Bauernhaus mit Obstwiese zu erhalten. Dem Image einer grauen Vorstadt von Oldenburg könnte damit entgegengewirkt werden.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>Der südliche Teil des Vorhabens ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 abgedeckt. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 12 m lediglich 1 m höher als im Ursprungsplan. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das gesamte Grundstück des ehemaligen Krögerhofes für eine Nachverdichtung genutzt werden. Daher wird das Mischgebiet nach Norden mit den gleichen Ausnutzungsziffern erweitert. Zudem wird zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt eine Abstufung mit einer geringeren Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Diese Ausnutzungen entsprechen den Festsetzungen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die Traufhöhe wurde mit maximal 6,50 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erhöht. Die im Mischgebiet vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 60 m ist nicht mehr erforderlich, da das Vorhaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen wurde. Es wird daher wieder die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge aus dem Ursprungsplan übernommen. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene und planungsrechtlich vorgesehene Bebauungsstruktur ein.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	<p>Anregungen für eine Regelung der Bebauung:</p> <p>Die Wallhecke kann nicht nur als Gehölz, sondern auch als geschützter Landschaftsbestandteil Wallhecke mit Schutzstreifen nach § 22 NAGBNatSchG erhalten werden, indem Einstellplätze zu Lasten der Gebäudegröße auf dem Gelände angeordnet werden und nicht direkt entlang der geschützten Wallhecke.</p> <p>Beim Erhalt der alten Eichen, sollten die gesamte Traufbreite der Gehölze geschützt werden und nicht, wie vorgesehen, nur der unmittelbare Stammbereich. Alte Bäume vertragen keine Abgrabungen und Aufschüttungen in ihrem Traufbereich und verlieren sonst in relativ kurzer Zeit an Vitalität, was letztendlich zum Absterben führt oder zumindest zu einer Stammfäule und Bruchgefahr. Auch während einer möglichen Bauphase sind nicht nur die Stämme, der gesamte Traufbereich zu schützen.</p> <p>Die zweistöckige Bebauung ermöglicht es den größtenteils alten Bewohnern im Dachgeschoss, die jeden Tag rund um die Uhr im Hause sind, ständig in meinen Garten zu schauen, um mich und meine Familie zu beobachten. Ich fühle mich dadurch in meiner Bewegungsfreiheit auf meinem Grundstück stark eingeschränkt und fordere daher: kein Ausbau des Dachgeschosses.</p>	<p>Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar (<i>siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden</i>). Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.</p> <p>In dem geänderten Konzept wird zwar ein größerer Abstand zur Wallhecke eingehalten, dennoch können Beeinträchtigungen der Wallhecke nicht ausgeschlossen werden. Der Wallheckenschutz wird daher aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Die Gehölze auf dem Wall werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Eingrünung des Geländes erhalten bleibt. Die Anzahl der Stellplätze ist an die veränderte Objektplanung angepasst. Der Nachweis der Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Erhaltungsgebot für die alten Eichen wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Ergänzend wird folgende Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen:</p> <p><i>Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.</i></p> <p>Durch das geänderte Konzept sind die Hauptfassaden mit den Balkonen nunmehr nach Südwesten ausgerichtet und somit von der Gartenseite des Einwenders abgewandt.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	<p>Zudem müssten als Sichtschutz größere Gehölze gepflanzt werden, die nicht erst in 10 oder 20 Jahren eine Abschirmung zum Altenwohnheim zumindest im Sommer bieten.</p> <p>Ich gebe außerdem zu Bedenken, dass die Versorgungseinheit der Gebäude, in denen Heizung, Klimaanlage und Lüftung untergebracht sind, in den stillen Nächten von Metjendorf zu deutlich vernehmbarem Lärm führen werden, was eine weitere Minderung meiner Lebensqualität auf meinem Grundstück bedeutet. Eine zusätzliche Wertminderung ist dadurch auch bei einem eventuellen Verkauf gegeben.</p> <p>Beim Bau der Gebäude ist auf eine ausreichende Drainage zu achten, damit meinem Grundstück keine Nachteile durch einen erhöhten Wasserdruck und damit Wassereintrich im Keller entsteht oder keine Rissbildung am Gebäude. Ferner dürfen sich die Wasserhaushaltsbedingungen auf meinem Grundstück nicht durch zu viel oder zu wenig Wasser verändern. Ich beantrage ein Beweissicherungsverfahren, um o. g. Bedenken entgegenzutreten.</p>	<p>Da in dem erweiterten Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet mit dem betreuten Wohnen eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, die sich nicht grundsätzlich von der Nutzung auf dem Nachbargrundstück unterscheidet, ist eine abschirmende Bepflanzung nicht zwingend erforderlich. Die Anpflanzung erfolgt zur Eingrünung des Baugrundstücks und wird in der festgesetzten Größenordnung für ausreichend erachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.</p> <p>Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Weitergehende Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
16	Einwender 16 22.03.2016	<p>Das von Ihnen geplante Bauvorhaben an dieser Stelle ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll und nachhaltig, wir bitten um Stellungnahme!</p> <p>1. Die alte Obstbaumwiese mit teilweise über 100 Jahre alten Bäumen und einer Vielzahl von Lebewesen kann nicht einfach durch junge Bäume an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Vielfalt der Lebewesen kann erst über einen langen Zeitraum wieder zu einer so hohen Biodiversität heranwachsen. Die alten Obstbäume mit ihren alten Apfelsorten können auch nicht ersetzt werden. Die Artenvielfalt und der Biotopwert sind schützenswert und für heranwachsende Generationen unersetzlich! Gerade im Mittelpunkt der Ortschaft sollte eine solche Fläche erhalten bleiben und eben nicht im Rahmen der Innenbebauung zerstört werden.</p>	<p>Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein. (siehe unten).</p> <p>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 Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:</p> <p>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 Vogel-nester. 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	2. Das alte Rauchhaus sollte unserer Meinung nach unbedingt erhalten bleiben, selbst, wenn es nicht durch die Behörden zu einem offiziellen Denkmalschutz kommen sollte, da es sich um eines der letzten so gut erhaltenen Häuser dieser Art handelt und für die Historie von Metjendorf von großer Wichtigkeit ist. Sei es, um nach wachsenden Generationen traditionelles Leben zu veranschaulichen, ein Gefühl für die Werte unserer Gesellschaft und deren Erhalt zu vermitteln oder auch für die Identitätsbildung der Metjendorfer Bürger und Bürgerinnen zu stehen.	<p>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 Jagdgebietenfunktion auf. Maximal zwei Breitflügel-Fledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.</p> <p>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 Nussuche 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). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	<p>3. Der Bau einer Seniorenwohnanlage direkt gegenüber der Firma Plömacher und deren Ein- und Ausfahrt ist als extreme Gefahrenstelle zu sehen und nicht ohne das bewusste in Kauf nehmen von Unfällen und Verkehrstoten umzusetzen! Gerade Senioren und Seniorinnen sind oft hör- und sehbeeinträchtigt und besitzen ein verlangsamtes Reaktionsvermögen. Sollte das Bauvorhaben umgesetzt werden, weise ich auf die Verantwortlichkeit der Gemeinde in dieser Sache hin, die durchaus in der Lage wäre, das Seniorenwohnheim an einer sichereren Stelle zu bauen (Ostkamp).</p>	<p>In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	<p>4. Durch die Initiative der Anwohner wurde deutlich, dass es unterschiedlichste Gruppen gibt, die alle einhellig der Meinung sind, das Vorhaben an dieser Stelle sollte unterbunden werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die direkten Anwohner- Der Ortsbürgerverein- IGB Interessengemeinschaft Bauernhaus- NABU Wiefelstede- Bündnis90/Die Grünen- Historiker- Pädagogen/Schulleiterin Metjendorfer Grundschule- Ca. 620 Metjendorfer Bürger und Bürgerinnen- Plömacher <p>Hier fordern wir nochmals von der Gemeinde, dem Bürgermeister und den Parteien, sich bürgernah zu verhalten und das gesamte Vorhaben zu unterlassen!</p>	<p>Ein Bedarf nach Einrichtungen für das betreute Wohnen und Pflegeeinrichtungen ergibt sich aufgrund der demografischen Entwicklung. Die Alterszusammensetzung wird sich in Wiefelstede wie im ganzen Land deutlich in Richtung auf die Älteren und die sehr Alten verschieben. Bereits heute ist in Wiefelstede jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter. Der Anteil der 65-79-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um 40 % steigen, der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) um fast 90 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Das am 20.07.2015 vom Rat verabschiedete Seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede enthält zum Bedarf folgende Aussage (Seite 40): "Durch den in den nächsten Jahren rasant ansteigenden Anteil der Hochbetagten, wird auch der Personenkreis entsprechend zunehmen, der auf professionelle Pflege angewiesen ist. Die auf Gemeindegebiet angesiedelten Angebote, sowohl in ambulanter als auch in stationärer Form sind bereits jetzt ausgelastet. Hier wird es kommunale Aufgabe sein, zu beobachten, ob sich eine Aufstockung der vorhandenen Angebote durch den Markt regelt, oder ob ggf. unterstützend gearbeitet werden muss." Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung entspricht der kommunalen Zielsetzung.</p> <p>Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung an diesem Standort den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	<p>Bezüglich unseres Grundstücks, Am Sportplatz 38, haben wir folgende Vorbehalte bzw. Befürchtungen und bitten um Stellungnahme und Berücksichtigung:</p> <ol style="list-style-type: none">Wir haben unser Grundstück mit „unverbaubarem Blick auf eine Obstbaumwiese“ erworben. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der schützenswerten Obstbaumwiese war ein Hauptargument für den Erwerb unseres Hauses. Ländliches Wohnen mit direktem Naherholungswert. Dieser geht mit dem Bau der Seniorenwohnanlage verloren.	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	<p>2. Unser Garten liegt direkt gegenüber der 5 Balkons und 5 Terrassen des Hauses für betreutes Wohnen und die Bewohner/Innen werden direkt in unseren Garten mit Terrasse blicken können. An Wochenenden und zu Besuchszeiten werden die Bewohner/Innen mit ihren Angehörigen direkt an unserem Gartenzaun entlang spazieren müssen, da die „schnuckelige Anlage“ nur dort einen kleinen Weg mit Grünstreifen bietet. Unsere Wohnlage verschlechtert sich enorm, die bisher sehr ruhige Lage geht verloren. Wir fühlen uns in unserer Privatsphäre verletzt. Gerade am Wochenende haben wir unseren Garten direkt an den Obstbäumen besonders ruhig genießen können, das wird nicht mehr möglich sein. Die Abendsonne wird durch das Gebäude auf unserer Terrasse nicht mehr zu genießen sein.</p> <p>3. Das Dachgeschoss ist gut vermietet und zwar „mit Aussicht vom Balkon auf eine Obstbaumwiese“. Bei Mieterwechsel fällt dieser attraktive Punkt nun weg und wir müssen eventuell mit weniger Mieteinnahmen rechnen bzw. können schlechter vermieten. Wer zahlt die Minderung/Ausgleich?</p> <p>4. Das gesamte Grundstück verliert aus in Punkt 1-3 genannten Gründen erheblich an Wert, den wir von der Gemeinde Wiefelstede ersetzt bekommen möchten!</p>	<p>Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Oktober und November) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.</p> <p>Durch das geänderte Konzept sind die Hauptfassaden mit den Balkonen nunmehr nach Südwesten ausgerichtet und somit von der Gartenseite des Einwenders abgewandt.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Obstbaumwiese besteht nicht (siehe oben).</p> <p>Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar (<i>siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden</i>). Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	<p>5. Weiterhin wird eine Lärmbelästigung auch gerade in der Nacht zusätzlich unsere Lebensqualität mindern. Die bisher besonders ruhigen Nächte werden durch den Betrieb der Anlage ebenso wie durch nächtliche Schichtwechsel des Personals, frühmorgendliche An- und Ablieferungen sowie Motorengeräusche der an- und abfahrenden Betreiber sowie Bewohner und deren Besucher gestört.</p> <p>6. Sollte die Anlage gebaut werden, weisen wir darauf hin, dass eine Drainage bezüglich des erhöhten Wasserdrucks nötig sein wird, damit unser Grundstück nicht unter Wasser steht, der Keller trocken bleibt und keine Rissbildung am Gebäude entsteht. Wir fordern ein Beweissicherungsverfahren auf Ihre Kosten, um diese Punkte festzuhalten.</p> <p>Insgesamt fühlen wir uns von der Gemeinde nicht ernst genommen, wir haben uns beide für unser Leben ein Haus gekauft in einer sehr schönen Naturlage und uns bewusst für ein sehr ruhiges Wohnen auf dem Lande in der Gemeinde Wiefelstede entschieden und uns bisher sehr wohl gefühlt in Metjendorf.</p> <p>Wir fordern, dieses Bauvorhaben einzustellen und die alte Obstbaumwiese zu erhalten, das alte Siedlerhaus ebenso zu erhalten und die Seniorenwohnanlage auf dem Gelände am Ostkamp zu errichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.</p> <p>Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Weitergehende Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p> <p>Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Einwender 17 23.03.2016	<p>Hiermit möchten wir gegen den Entwurf des oben genannten Bauvorhabens im Ortsteil Metjendorf Widerspruch einlegen.</p> <p>Grundsätzlich möchten wir klarstellen, dass wir grundsätzlich nichts gegen eine Seniorenwohnanlage haben. Dennoch ist der bisher gewählte Standort für uns nicht akzeptabel und plausibel.</p> <p>Im Mühlengrund, wo wir zehn Jahre gewohnt und gelebt haben, wurde vor ein paar Jahren die Seniorenresidenz Mühlengrund errichtet und jetzt noch weiter ausgebaut. Zwei weitere Seniorenanlagen stehen noch im Ortskern Wiefelstede zur Verfügung.</p> <p>Weshalb nun quasi eine Straße weiter wieder eine Seniorenwohnanlage in der angegebenen Größe errichtet werden soll erschließt sich uns nicht.</p> <p>Des Weiteren können wir nicht nachvollziehen, wie dafür die Hofstelle (fünfte Siedlerstelle Metjendorfer Landstr. 15) aus dem Jahre 1680, die maßgeblich das Bild von Metjendorf mit geprägt hat, nicht mehr schützenswert ist. Nachdem bereits die Hofstelle Ecke Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Str. dem Einkaufsladen Edeka weichen musste, finden wir es als Metjendorfer Bürger mehr als bedauerlich, dass dies nun auch der zweiten Hofstelle wiederfahren soll.</p>	<p>Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Ein Bedarf nach Einrichtungen für das betreute Wohnen und Pflegeeinrichtungen ergibt sich aufgrund der demografischen Entwicklung. Die Alterszusammensetzung wird sich in Wiefelstede wie im ganzen Land deutlich in Richtung auf die Älteren und die sehr Alten verschieben. Bereits heute ist in Wiefelstede jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter. Der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) um fast 90 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Das am 20.07.2015 vom Rat verabschiedete Seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede enthält zum Bedarf folgende Aussage (Seite 40): "Durch den in den nächsten Jahren rasant ansteigenden Anteil der Hochbetagten, wird auch der Personenkreis entsprechend zunehmen, der auf professionelle Pflege angewiesen ist. Die auf Gemeindegebiet angesiedelten Angebote, sowohl in ambulanter als auch in stationärer Form sind bereits jetzt ausgelastet. Hier wird es kommunale Aufgabe sein, zu beobachten, ob sich eine Aufstockung der vorhandenen Angebote durch den Markt regelt, oder ob ggf. unterstützend gearbeitet werden muss." Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung entspricht der kommunalen Zielsetzung.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 17	<p>Die dazugehörige Obstbaumwiese stellt ebenso eine der letzten Ausgleichsflächen in Metjendorf dar, die auch einen Wallheckenschutz aufweist. Etliche alte Obstbäume/Bäume und Pflanzen haben eine Biotopstruktur entwickelt, die schützenswert ist. Viele Tierarten haben dort Nist- und Brutplätze, einen Unterschlupf und Futter gefunden.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p> <p>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.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 17	<p>Wir möchten ebenso anführen, dass wir vor drei Jahren bevor wir unser Haus Am Sportplatz 36 gekauft haben, die Aussage der Gemeinde erhalten haben, dass eben diese Ausgleichsfläche nicht bebaut wird, da es sich um eine Ausgleichsfläche mit Wallheckenschutz handle und auch die anliegende Straße ja schließlich „An der Obstbaumwiese“ heißt.</p> <p>Leider müssen wir feststellen, dass nichts mehr in der Gemeinde Wiefelstede Bestand hat. Weder alte erhaltenswerte Hofstellen, noch Natur, noch das Wort der Gemeinde. Wir sind darüber enttäuscht, dass Sie als von den Bürgern gewählter Bürgermeister augenscheinlich einem großen Investor eher den Rücken stärken als den Bürgern mit Ihren Anliegen.</p> <p>Die Gesamtheit von Siedlerstelle mit Obstbaumwiese sollte unserer Meinung nach erhalten bleiben. Wir möchten Sie daher bitten, abzuwägen, ob nicht ein anderer Standort für einen Neubau einer Seniorenwohnanlage in Frage kommt und die vorhandene Ausgleichsfläche mit Siedlerstelle/Bauernhaus weiter Bestand finden kann.</p> <p>Wir würden uns hierzu sehr über eine Rückmeldung freuen. Vielen Dank.</p>	<p>Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Februar) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Lediglich spätnachmittags im Oktober und November kann es durch die Neubauten zu einer Verschattung von Teilen des Gartens kommen. Dieses betrifft damit nur einen kurzen Zeitraum. Die in diesem Zeitraum mögliche Verschattung des Gebäudes hat die Ursache in dem Baudenkmal. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.</p> <p>Auf entsprechende Anfragen ist verwaltungsseitig auf die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes hingewiesen worden. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Bebauung der Ausgleichsfläche nicht möglich. Für die nunmehr geplante Bebauung der Ausgleichsfläche ist daher die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78, die sich derzeit im Verfahren befindet, erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. (siehe oben)</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Einwender 18 24.03.2016	<p>Die Idee einer Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage ist generell eine gute Sache, nur der Standort ist an dieser Stelle nicht gut gewählt.</p> <p>Die Überprüfung der alten Hofstelle durch die untere Denkmalschutzbehörde ist abzuwarten bevor der Bebauungsplan beschlossen wird.</p> <p>Es ist schade, dass einer der letzten Baumbestände im Ort Metjendorf durch eine Bebauung überplant werden soll und dadurch verschwindet. Alleine die aus der Biotoptypenkartierung für die Obstbaumwiese ermittelten Werte (Wertstufen 3 und 4) zeigen, dass diese Fläche extrem erhaltenswert ist und nicht leichtfertig abgerissen und bebaut werden sollte. Auch die errechnete Kompensation von 11.375 Werteinheiten bzw. 11.375 m² zeigt die Wertigkeit dieser "kleinen" Fläche von 3.250 m². Alte Streuobstwiesen sind für die Fauna extrem wichtig. Bei einem Wegfall dieser Wiesen verschwindet gleichzeitig ein Lebensraum von zahlreichen Vögeln, Insekten, Fledermäusen und weiteren Tierarten. Des Weiteren wurden diese Wiesen seit jeher traditionell genutzt und dies sollte den Kindern und Jugendlichen weitergegeben werden. Allein aus den genannten Gründen ist die Streuobstwiese komplett zu erhalten.</p>	<p>Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 18	<p>Die verkehrlichen Belange wurden nicht genug untersucht. Die bereits vorhandene Zufahrt soll laut Begründung des B-Plans weiterhin genutzt werden. Bei einer Vor-Ort-Begehung wäre jedoch aufgefallen, dass beim Rausfahren nach links auf die Landesstraße eine gefährliche Situation entstehen kann, da durch die auf der rechten Seite liegende Kurve der Verkehr nicht einsehbar ist. Die Sichtdreiecke an Landesstraßen sind hier genau zu prüfen. Gerade für Angehörige und Mitarbeiter der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage wird das Herausfahren nach links auf die Landesstraße extrem gefährlich. Das Grundstück direkt an einer sehr stark befahrenen Landesstraße, die von LKWs, Traktoren und Autos genutzt wird. Gerade zu den Stoßzeiten wird es problematisch, wenn Besucher/Mitarbeiter die Zufahrt/Ausfahrt auf/vom Grundstück nutzen wollen. Neben der gefährlichen Zufahrt ist auch die Lärmsituation zu beachten.</p> <p>Aus den genannten Gründen, ist von einer generellen Überplanung in diesem Bereich, die einen Abriss der Hofstelle sowie der Obstwiese bedeutet, abzusehen.</p>	<p>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.</p> <p>In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. (siehe oben)</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
19	Einwender 19 28.03.2016	<p>Zunächst möchte ich bemerken, dass die Übersichtskarte auf der ersten Seite der Begründung deutlich veraltet ist. Die gewählte Karte erweckt den Eindruck, es gäbe in Metjendorf z. B. noch weitere Hofanlagen. Mittlerweile ist aber auch der Hof an der Ecke Ofenerfelder Str. einem EDEKA-Markt gewichen. Zudem ist die Straße "An der Obstwiese" mit der dort stattgefundenen Bebauung nicht erkennbar.</p> <p>Aber aus verkehrsplanerischer Sicht möchte ich auf die vorgelegte Darstellung des ÖPNV-Anschlusses hinweisen. Die Aussage "von vier Buslinien" ist zwar zahlenmäßig korrekt. Inhaltlich ist die Linie 349 aber ausschließlich auf die Bedürfnisse von Schülern der Berufsbildenden Schule in Rostrup und die Linie 366 auf die Belange der Schüler zur Erreichung des Unterrichts in Wiefelstede und Rastede abgestimmt. Insofern sind diese Linien von der angesprochenen Zielgruppe "Senioren" nicht zu nutzen. Es bleiben also zwei Buslinien (329/330), die den Bewohnern bzw. deren Gästen tatsächlich einen Nutzen bringen.</p> <p>Weiter ist für die zukünftigen Nutzer eine gefahrlose Querung der Metjendorfer Landstr. im Bereich der Wohnanlage nicht möglich. Senioren benötigen für einen gefahrlosen Übergang eine ampelgesteuerte Querungsmöglichkeit. Diese gibt es in der Nähe nur im Bereich der Ofenerfelder Str. und am Jürnweg. Dadurch verlängern sich die Wege zum ÖPNV für die womöglich auch mobilitätseingeschränkten Nutzer der Wohnanlage erheblich und entscheidend. Von einer guten Erreichbarkeit und einer damit verbundenen guten Akzeptanz eines ÖPNVs kann unter den geplanten Gegebenheiten also nicht die Rede sein.</p> <p>Im Interesse einer optimalen ÖPNV-Anbindung ist meines Erachtens nach eine ampelgesteuerte Querungsmöglichkeit zwischen der Einfahrt zur Wohnanlage und der Bushaltestelle unabdingbar erforderlich. Diese würde auch der besseren Erreichbarkeit der Hausarztpraxis und der Postfiliale dienen. Meine vorgenannten Einwendungen mache ich rein aus fachlicher Sicht für einen guten ÖPNV im Landkreis Ammerland.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Übersichtskarte wird aktualisiert.</p> <p>Die nächstgelegene Haltestelle "Metjendorf, Am Sportplatz" Richtung Oldenburg kann über die Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße erreicht werden. Die Strecke hierhin ist insgesamt knapp 500 m lang und entspricht somit dem Kriterium der sogenannten Fußläufigkeit.</p> <p>Innerhalb des 500 m Korridors und damit ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich außerdem die Haltestelle "Metjendorf, Metjengerdesweg", die von den Linien 329, 330, 333, 336 und 349 angefahren wird. Um diese zu erreichen, befindet sich an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg eine Fußgänger-Druckampel.</p> <p>Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p> <p>Die Begründung wird um die Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 19	Ob dieses Projekt an dieser Stelle grundsätzlich richtig ist, will ich mit meiner Einwendung nicht beflügeln. Nur wenn es dazu kommt, dann sollten die Entscheider die Belange des ÖPNVs zum einen korrekt kennen und zum anderen die daraus notwendigen Schlüsse und Konsequenzen ziehen.	Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.



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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
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.	<p>Zur Prüfung des Denkmalsvorbehalts 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Für den Fall, dass dieses Vollzugshindernis ausgeräumt und folglich die Erforderlichkeit dieser Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB) begründet werden könnte, hätte ich folgende Anregungen:</p> <p>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.</p> <p>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."</p> <p>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.</p> <p>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".</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt beachtet.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landkreis vorgelegt und den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Planzeichnung wird um den Hinweis zur Wasserschutzzone ergänzt.</p> <p>Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlohe 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.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird angepasst.</p> <p>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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>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.</p> <p>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."</p> <p>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).</p>	<p>Die Planunterlagen werden ergänzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>Zu den Brutvögeln wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Sübeck 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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Im Kapitel 5.1 der Begründung wäre die Summe aller Flächen rechnerisch zu berichtigen (7.724 m²).</p> <p>Im Kapitel 5.3 der Begründung wäre die Rechtsgrundlage der Behördenbeteiligung zu korrigieren (§ 4 (2) BauGB).</p>	<p>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.</p> <p>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 Jagdgebietenfunktion 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.</p> <p>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 Nussuche 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.</p> <p>Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

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	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 24.05.2016	<p>Landkreis Ammerland, Gemeinde Wiefelstede, OT Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 15</p> <p>Beurteilung der Denkmaleigenschaft / Abklärung der weiteren Arbeitsschritte/ Ergebnisprotokoll</p> <p>Ortstermin: 04.05.2016 Teilnehmer:</p> <p>Herr Siemen Gemeinde Wiefelstede Herr Blankemeyer Eigentümer Herr Gloy Projektentwickler Herr Schmidt Makler Herr Caspers Landkreis Ammerland Herr Kramer Landkreis Ammerland</p>	Der Hinweis zum Ortstermin wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	<p>Bei dem untersuchten Haustyp handelt es sich um ein niedersächsisches Hallenhaus, konstruktiv als Zweistöckerhaus ausgelegt. Das Wohn- Wirtschaftsgebäude verfügt über ein Kammerfach einen Fleetbereich und eine Diele. Im Ursprung wird das Gebäude eine Fachwerkkummantelung 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>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 seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 18.03.2016	<p>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.</p> <p>Die von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise zur Gestaltung der Stellplätze werden in der Erschließungsplanung beachtet, da der Bebauungsplan keine expliziten Flächen für Stellplätze festsetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Lage der Zufahrt bleibt unverändert. Zudem handelt es sich hier um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>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.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Plangrundlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
5	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 08.03.2016	<p>Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
6	Oldenburgische IHK Moslestraße 6 26122 Oldenburg 16.03.2016	<p>Die Gemeinde Wiefelstede plant eine Pflege- und Seniorenwohnanlage im o. g. Vorhabengebiet. Dafür soll ein Mischgebiet erweitert werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt dazu wie folgt Stellung:</p> <p>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:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">■ 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)	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Zielen der Nahversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe oben</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<ul style="list-style-type: none">■ Städtebauliche Aufwertung der Versorgungslage, auch zur Unterstützung der Sichtbeziehungen" <p>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 Auflage 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.</p> <p>Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.</p>	Die Gemeinde nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der Standort nach dem rechtskräftigen 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 (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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.



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 seniorenrechtliches 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Absichtstabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden voraussichtlich Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:</p> <p>Zu den Brutvögeln wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Sübeck 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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	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.	<p>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 Jagdgebietenfunktion 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.</p> <p>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 Nussuche 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.</p> <p>Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der Standort nach dem rechtskräftigen 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.</p> <p>Es wird eine sachgerechte Abwägung vorgenommen.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 02.03.2016	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Leitung am südlichen Grundstücksrand wird nachrichtlich übernommen-</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist bereits erschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOVV	<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>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.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOVV 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.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOVV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan 78 „Mühlengrund“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p data-bbox="593 1204 795 1252">Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p data-bbox="622 1268 750 1308"> LGLN 2016</p> <p data-bbox="817 1204 974 1244">Maßstab 1: 1500 Druckdatum 02.03.2016</p> <p data-bbox="806 1300 862 1316">Unterschrift</p> <p data-bbox="1030 1197 1153 1308"> OOWV Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34584495D Wasser</p>	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

**Gemeinde Wiefelstede****B-Plan 78 „Mühlengrund“ 4. Änderung**

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Donnerstag, den 17. März 2016, um 18.00 Uhr, in Köhncke's Hotel,
Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
<p>BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.02 Uhr. Er weist darauf hin, dass zur Klärung der Frage, ob der „Kröger-Hof“ unter Denkmalschutz zu stellen sei, noch eine dendrochronologische Untersuchung durchgeführt werde. Im Vorfeld habe man vom Landkreis Ammerland die Information erhalten, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehe.</p>	<p>Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Zwischenzeitlich liegt auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 vor. Der Denkmalvorbehalt wurde in dem Ortstermin und der Stellungnahme bestätigt. (Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)</p> <p>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 seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>



Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
<p>Herr Janssen, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation und gibt weitergehende Informationen beispielsweise zu den Ausgleichsmaßnahmen. Faunistische Untersuchungen würden in der nun beginnenden Kartiersaison durchgeführt werden. Das Gebäude sei weder im Flächennutzungsplan von 1989 noch im Bebauungsplan von 1992 als Denkmal ausgewiesen worden, obwohl die Fachbehörden seinerzeit auch hier beteiligt worden seien.</p>	<p>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 prüferelevanten 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:</p> <p>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.</p> <p>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 Breitflügel-Fledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.</p> <p>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 Nussuche 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.</p> <p>Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). <i>Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition</i>. English Nature, Peterborough</p> <p>Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p>
<p>BM Pieper erklärt, dass man zunächst die Ergebnisse der Untersuchungen abwarten und dann das Verfahren fortführen werde. Eventuell werde über die Angelegenheit in der nächsten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.04.16 weiter beraten.</p>	<p>Da die Untersuchungen voraussichtlich Ende September abgeschlossen sind, soll in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.09.2016 über die Stellungnahmen beraten werden und dem Rat der Satzungsbeschluss empfohlen werden.</p>



Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußeempfehlung
<p>Frau Plömacher äußert Bedenken wegen des erheblichen Lkw-Verkehrs, der von ihrem Entsorgungsbetrieb ausgeht, und schlägt vor, die Einfahrt in nördlicher Richtung zu verschieben.</p>	<p>Die Begründung wird um folgende Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt:</p> <p>In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p> <p>Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.</p>
<p>Auf Anfrage von Frau von der Lage erklärt BM Pieper, dass Herr Gloy, Projektentwicklung Gloy e.K., der Investor sei und bereits ein Kaufvertrag vorliege, der jedoch ein Rücktrittsrecht beinhalte für den Fall, dass die Bebauungsplanänderung nicht beschlossen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Frau Wilckerling weist daraufhin, dass die Ausfahrt insbesondere für ältere Menschen schwierig sei, da sich diese in einer leichten, unübersichtlichen Kurve befinde.</p>	<p>Die Begründung wird um die o.g. Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt:</p>
<p>BM Pieper erklärt, dass die verkehrlichen Belange im Rahmen von Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Am Ende sei es eine Sache der Abwägung, wie man sich entscheide.</p>	<p>Die Begründung wird um die o.g. Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt:</p>
<p>Nach Ansicht von Frau Wilckerling reicht die verbleibende Grünfläche auf dem Gelände für die Bewohner nicht aus. Und der nächste Park befinde sich in Oldenburg.</p>	<p>Das städtebauliche Konzept wurde zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die unterschiedlichen Nutzungen sind jeweils ausreichende Freibereiche zugeordnet.</p>



Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußeempfehlung
<p>Herr Engels, NABU Ortsgruppe Metjendorf, kritisiert, dass wieder einmal eine wichtige Grünfläche im Rahmen einer Planung geopfert werden solle. Es blieben kaum noch Strukturen erhalten. Dies führe zu schwierigen Siedlungsstrukturen, die letztendlich zu Wertminderungen bei den Wohngebäuden führen würden. Die verbliebenen Restbiotope würden eine wichtige Funktion erfüllen. Die lokale Fledermauspopulation dürfe nicht gefährdet werden. Insofern appelliert er an die Ratsmitglieder, der Planung nicht zuzustimmen. Mehr Zurückhaltung bei der Bauleitplanung sei besser als nur den Interessen der Investoren entgegenzukommen. Er geht davon aus, dass die Wallhecke auf Dauer ebenso wenig erhalten werden könne wie die Bäume. Das Vorhaben sollte daher an anderer Stelle, beispielsweise auf der Fläche Am Ostkamp geplant werden. Grundsätzlich sollten Grünflächen in Bauleitplänen großzügiger bemessen werden. Man stehe schließlich in Konkurrenz zu anderen Standorten, die besser entwickelt wurden. Hier drohe ein Wertverlust bei den Immobilien.</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (<i>vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13</i>). 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. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung 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. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.</p>
<p>BM Pieper verweist auf die noch durchzuführende faunistische Untersuchung. Die Beeinträchtigung der Wallhecken müsse an anderer Stelle ausgeglichen werden.</p>	<p>Die faunistische Untersuchung liegt nun in den wesentlichen Inhalten vor, die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes.</p>
<p>Herr Kühnert erinnert daran, dass an der Ostseite der Metjendorfer Landstraße ursprünglich einmal 8 Siedlerstellen als Niedersächsische Hallenhäuser errichtet worden waren. Lediglich das Gebäude Metjendorfer Landstraße 15, das vor 336 Jahren gebaut wurde, sei erhalten geblieben. Angesichts des geplanten Abrisses fragt er nach der moralischen Verpflichtung der Gemeinde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen.</p>
<p>Auch er hält die Fläche Am Ostkamp für besser geeignet. BM Pieper entgegnet, dass die Hinweise zum Denkmalschutz überprüft werden würden. Die Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes treffe jedes Ratsmitglied in eigener Verantwortung.</p>	<p>Die Anregung eines Alternativen Standortes wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.</p>



Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
<p>Frau Hauke verweist auf die Stellungnahme der Interessengemeinschaft Bauernhaus (IGB). Es sei auch möglich das Gebäude zu erhalten, wenn es nicht unter Denkmalschutz stehe. Verschiedene Vereine, die Grundschule Metjendorf, die Anwohner und die Metjendorfer Bürger und Bürgerinnen würden sich für den Erhalt des „Kröger-Hofes“ aussprechen. Sie überreicht dem Bürgermeister hierzu Unterschriftenlisten und unterschriebene Flyer der Bürgerinitiative mit insgesamt 626 Unterschriften. Sie hofft, dass die heutige Veranstaltung nicht nur pro forma abgehalten werde.</p>	<p>Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten und wird zu einer Tagespflegeeinrichtung umgenutzt (siehe oben).</p>
<p>Frau Thom, Leiterin der Grundschule Metjendorf, führt an, dass die Lehrerschaft eine Nutzung des „Kröger-Hofes“ als außerschulischen Lernort vorschlägt. Man sollte hierüber mit dem Eigentümer verhandeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber wirtschaftlich nicht umzusetzen.</p>
<p>Frau Steinmetz trägt zum „Lebensraum Streuobstwiese“ vor. Diese seien ein bestimmender Bestandteil der Kulturlandschaft unserer Region. Sie würden zu den artenreichsten Biotopen überhaupt gehören und Lebensräume bieten für mehr als 5.000 Tier- und Pflanzenarten, darunter auch einer Vielzahl von bedrohten Arten. Auf einem Obstbaum seien bis zu 320 verschiedene Tierarten, außerdem viele Algen, Moose, Pilze und Flechten, vorhanden. Sie zählt einige der bedrohten Tierarten auf, von denen einige auf der Obstbaumwiese beobachtet worden seien. Sie spricht sich ebenfalls für eine Umsetzung des Vorhabens auf der Fläche Am Ostkamp aus. Der Erhalt sei auch für die Kinder besser, da sie hier die Natur hautnah erleben könnten.</p>	<p>Die bisherige Obstbaumwiese befindet sich auf privatem Grund und ist daher für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Erholungsfunktion der Obstbaumwiese ist daher eingeschränkt.</p> <p>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 Ende September abgeschlossen. Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.</p> <p>Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung und der Schaffung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit einer Tagespflege an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.</p>
<p>Frau Diekmann bemängelt die zentrale Versorgung mit Senioren- und Pflegeheimen. Ziel der Gemeinde sei bisher grundsätzlich stets eine dezentrale Versorgung gewesen. Die Ausfahrt von dem Gelände sei außerdem schwierig. BM Pieper hält entgegen, dass die zentrale Lage aufgrund der dort vorhandenen Einrichtungen durchaus gewollt sei.</p>	<p>Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. 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. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p>
<p>Auf Anfrage von Frau Diekmann erklärt er weiter, dass sich die Obstbaumwiese in Privatbesitz befinden würde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
<p>Herr Krummacker, 1. Vorsitzender des OBV Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld, ist der Auffassung, dass der südliche Bereich der Gemeinde stiefmütterlich behandelt werde. Der Wunsch nach einem dörflichen, ländlichen Wohnen werde nicht beachtet. BM Pieper verweist auf den demografischen Wandel, dessen Folgen man begegnen müsse.</p>	<p>Der projektierte Standort liegt im Grundzentrum im zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund der Standortvorteile ist dieser Bereich für die geplante Nachverdichtung zum Zwecke des betreuten Wohnens mit Tagespflege gut geeignet. Ein dörfliches ländliches Wohnen ist an dieser Stelle nicht vorhanden; vielmehr hat sich entlang der Metjendorfer Landstraße bereits eine höhere Verdichtung entwickelt, eine Vorbelastung ist damit vorhanden.</p>
<p>Auf Anfrage von Frau Hauke erklärt BM Pieper, dass der Eigentümer für die Pflege der Obstbaumwiese als Ausgleichsfläche verantwortlich sei. Der konkrete Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft in Höhe von rd. 11.000 Werteinheiten müsse bei Abschluss des Bauleitplanverfahrens sichergestellt sein. Als Beispiel für eine Ausgleichsmaßnahme nennt er die Renaturierung der Ofener Bäke im Rahmen der Erweiterung des Edeka-Lagers in Westerholtsfelde.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Auf Anfrage von Frau Hauke, ob auch die Fläche Am Ostkamp für das Projekt in Frage käme, erklärt Herr Gloy, dass man sich aufgrund der zentralen Lage für den geplanten Standort entschieden habe.</p>	<p>Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort (Siehe oben).</p>
<p>Ein weitere Metjendorfer Bürger ist ebenfalls der Auffassung, dass der südliche Bereich stiefmütterlich behandelt werde, und nennt hierzu einige Beispiele. Der Gemeinde gehe es immer nur um Einnahmen, von denen nichts in Metjendorf ankommen würde. BM Pieper widerspricht und verweist beispielhaft auf die umfangreichen Ausgaben für die Grundschule Metjendorf und auf das CASA.</p>	<p>Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort (Siehe oben).</p>
<p>Derselbe Metjendorfer Bürger möchte wissen, wo die geplante Turnhalle errichtet werde - sicher wieder in Wiefelstede.</p>	<p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen, ist aber für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p>
<p>Frau Heerwagen, Seniorenbeirat, unterstützt das Projekt an dem geplanten Standort und verweist auf die steigende Anzahl Hochbetagter im Raum Metjendorf. Sie begrüßt die geplante Kombination von Wohnen und Pflege. Die Fläche Am Ostkamp werde hingegen gebraucht, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Hinweise/Anregungen	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
<p>Herr Krummacker, OBV Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld, erklärt, dass man nicht gegen die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage sei. Eine Grünfläche, die bebaut werden, sei jedoch unwiederbringbar. Die Orte Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld seien inzwischen zusammengewachsen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort (Siehe oben).</p>

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den Öffentlich bestellter Vermesser

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

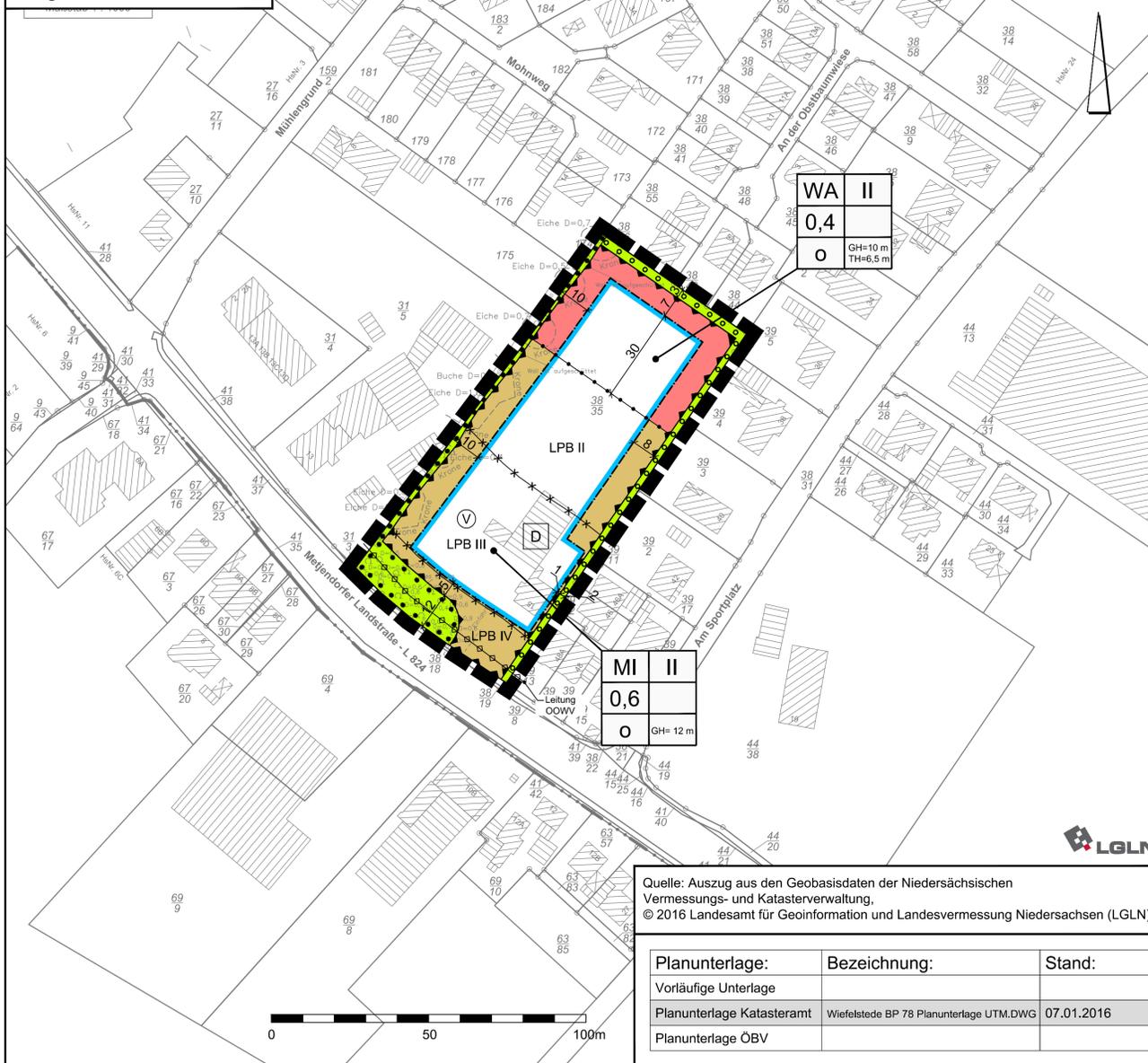
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Wiefelstede BP 78 Planunterlage UTM.DWG	07.01.2016
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 10 m und im Mischgebiet eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Metjendorfer Landstraße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

2.2 Die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gehweg in der Metjendorfer Landstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Der Gehölzbestand im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke im Westen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.

4.2 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität:	Hochstamm,	Stammumfang mindestens 10 – 12 cm	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

4.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsraum im Norden und Osten eine Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Heckenpflanzung erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 2: Heckenpflanzung			
Pflanzqualität:	Heister,	Heckenpflanzen (2xv.)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus sinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

5.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nd.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. „Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“ § 7 NDSchG gilt entsprechend. Sämtliche Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 10 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

Verkehrslärm

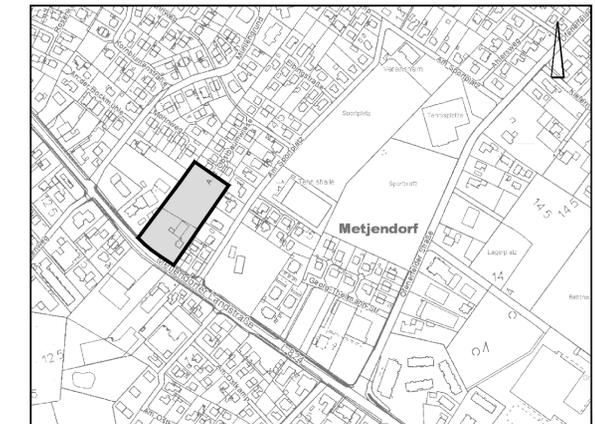
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH=10m/TH=6,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, TH= Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 - D Einzelanlagen, (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Unterirdische Leitung (OOVV)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE WIEFELSTEDE Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2016 Satzungsbeschluss M. 1 : 1.000

Gemeinde Wiefelstede

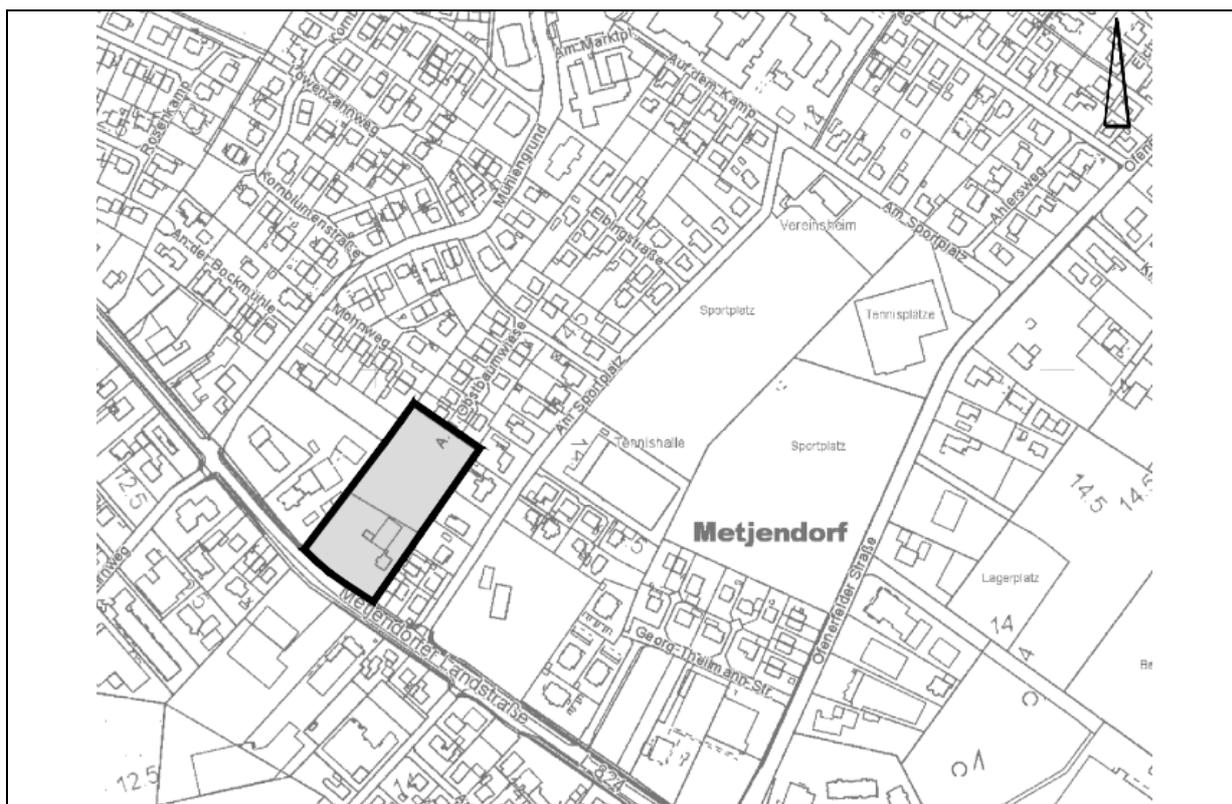
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78

„Mühlengrund“

4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 2016

Satzungsbeschluss

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
1.5.5	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Private Belange	6
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange	13
3.2.1	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange	13
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	14
3.2.5	Hinweise zum besonderen Artenschutz	16
3.2.6	Klimaschutz	18
3.2.7	Denkmalschutz.....	18
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft.....	19
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	20
4.3	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	20
4.4	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	21
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	21
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
5.2	Ver- und Entsorgung	21
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	22
ANHANG:	PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTER ARTEN BZW. ARTENGRUPPEN (IN ANLEHNUNG AN ABSCHICHTTABELLEN, VGL. MIERWALD 2013)	23

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept mit Ansicht und Schnittzeichnung sowie Beschreibung des Nutzungskonzeptes



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Erweiterung eines Mischgebiets im Grundzentrum Metjendorf, die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,77 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung erfasst einen Bereich nordöstlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Metjendorf direkt an der Metjendorfer Landstraße. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der Straße „Mühlengrund“ und der Straße „Am Sportplatz“, ca. 300 m vom Nahversorgungsstandort Ecke „Metjendorfer Landstraße“/ „Ofenerfelder Straße“ entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um eine Obstwiese. Im südlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden (ehemaliger Fahrradhof / Kröger-Hof) mit einem Vollgeschoss und einer versiegelten Hoffläche. Auf dem südlichen Grundstück befinden sich mehrere Bäume mit ortsbildprägender Wirkung im Straßenrandbereich. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. Östlich des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen. Westlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Zudem befinden sich dort Ladengeschäfte. Nördlich des Plangebiets befinden sich Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm in der Änderungsversion 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das südliche Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen entlang der „Metjendorfer Landstraße“ sind als gemischte Baufläche dargestellt. Das nördliche Gebiet wie auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78 aus dem Jahr 1992. Hier ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Zudem ist eine Firsthöhe bis maximal 11 m, eine Traufhöhe von maximal 3,5 m bei einem Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von maximal 6,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Im Westen ist eine Wallhecke mit angrenzender Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Östlich des Plangebiets ist direkt an die L 824 angrenzend ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Nördlich sowie nordöstlich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt. Zudem sind dort Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig.

Nördlich des Plangebiets wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 für einen Teil des Mischgebietes eine Zweckbestimmung zur Unterbringung besonderer Wohnformen (sozialen Zwecken dienende Anlagen) festgesetzt.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 an das Plangebiet an. Dort sind zwei Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➤ Seniorenpolitisches Konzept Wiefelstede

Das Seniorenpolitische Konzept soll dazu beitragen, dass die Gemeinde Wiefelstede zukünftig - auch in einer Zeit des demographischen Wandels - ein lebenswerter Ort bleibt und die damit verbundenen Herausforderungen nicht als Belastung sondern als Möglichkeit für Veränderung begriffen werden. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels zu begegnen, wurden eine Situationsanalyse durchgeführt und die Handlungsfelder eingegrenzt. Daraufhin wurden die vorauszusehenden Veränderungen und Bedürfnisse benannt und schließlich Ziele und Maßnahmen abgeleitet.



Als Maßnahmen sind eine verstärkte Einbindung der Senioren in die Gruppenarbeit, der Ausbau von gemeinschaftlichen Treffpunkten, Investorenplanungen und Bauvorhaben für generationsübergreifendes Wohnen sowie für betreutes Wohnen, seniorengerechte Umbaumaßnahmen und Mobilitätskonzepte vorgesehen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung und einer Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen planungsrechtlich zu sichern und dem Bedarf nach besonderen Wohnformen gerecht zu werden.

Angesichts des Demographischen Wandels erhält ein ausreichendes Angebot an betreuten Wohnanlagen sowie an Seniorenwohn- und Pflegeanlagen in der Region Ammerland und damit auch in der Gemeinde Wiefelstede immer mehr an Bedeutung. Die Alterszusammensetzung wird sich in Wiefelstede wie im ganzen Land deutlich in Richtung auf die Älteren und die sehr Alten verschieben. Bereits heute ist in Wiefelstede jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter. Der Anteil der 65-79-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um 40 % steigen, der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) um fast 90 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Das am 20.07.2015 vom Rat verabschiedete Seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede enthält zum Bedarf folgende Aussage (Seite 40): "Durch den in den nächsten Jahren rasant ansteigenden Anteil der Hochbetagten, wird auch der Personenkreis entsprechend zunehmen, der auf professionelle Pflege angewiesen ist. Die auf Gemeindegebiet angesiedelten Angebote, sowohl in ambulanter als auch in stationärer Form sind bereits jetzt ausgelastet. Hier wird es kommunale Aufgabe sein, zu beobachten, ob sich eine Aufstockung der vorhandenen Angebote durch den Markt regelt, oder ob ggf. unterstützend gearbeitet werden muss." Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung entspricht der kommunalen Zielsetzung.

Um dem künftig anstehenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen gerecht zu werden, soll nördlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) auf dem Gelände des ehemaligen Kröger-Hofes eine Pflege- und Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben erfolgt durch einen privaten Investor. Das städtebauliche Konzept sieht dabei im südlichen Bereich des Plangebiets die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes in eine Tagespflegeeinrichtung vor. Nördlich und westlich sind drei Gebäude mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und sind mit symmetrischen Satteldächern ausgestattet. Die Höhenentwicklung ist von Norden nach Süden mit ca. 10 m bis ca. 12 m gestaffelt. Die Fensteröffnungen und Balkone sichern eine kleinteilige Fassadengliederung. Die geplanten Bauvorhaben fügen sich in der Höhenentwicklung und der Gestaltung in die Umgebung ein. Die erforderlichen Einstellplätze werden auf der Südseite des Geländes angeordnet und teilweise durch die baulichen Anlagen von der benachbarten schutzwürdigen Bebauung abgeschirmt.

Freibereiche sind zwischen den Gebäuden und nördlich der Tagespflege als Garten vorgesehen. Die Einfassung des Geländes durch private Grünflächen mit Wallhecke, Baumbestand, Hecken und Gartenanlagen sorgt für eine Einpassung des Vorhabens in das Umfeld und eine Abschirmung gegenüber der Ortsdurchfahrt und der benachbarten Bebauung.



Laut des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist somit 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.

Die Umsetzung des Vorhabens erfordert die **Erweiterung des Mischgebietes** sowie die Umwandlung der Obstwiese in ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde räumt der Schaffung der besonderen Wohnanlage ein höheres Gewicht ein als dem Erhalt der Obstbaumwiese. Der Wertverlust wird teilweise durch die randliche Eingrünung ausgeglichen und kompensiert. Die Wallhecke bleibt als Gehölz erhalten, ebenso wie die markierten Bäume an der Ortsdurchfahrt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 7.700 m² unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Aufgrund der Erweiterung des Mischgebietes um ca. 15 m wird eine **Berichtigung des Flächennutzungsplanes** durchgeführt. Die übrigen Festsetzungen können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan straßenseitig bereits eine gemischte Baufläche und rückwärtig eine Wohnbaufläche dargestellt ist.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.1.1 Private Belange

Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 17. März 2016 in Köhncke's Hotel in Metjendorf durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 20 Stellungnahmen eingegangen. Zu der Planung wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- *Zahlreiche Bürger, der Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld und die Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. haben auf den möglichen **Denkmalvorbehalt** des ehemaligen Kröger-Hofes hingewiesen und den Erhalt gefordert. Von Seiten des Grundstückseigentümers wird eine **Umnutzung** des Grundstücks gewünscht. Der Seniorenbeirat Wiefelstede hat keine Bedenken gegen die Planung.*



Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung 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 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. Zum Denkmalschutz wurde ein zusätzliches Kapitel 3.2.7 aufgenommen. Die Gemeinde wird das Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Kröger-Hofes fortführen.

- *Es haben sich zahlreiche Bürger - insbesondere auch die direkten Anlieger und der Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld- gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese und gegen den Umfang der Bebauung ausgesprochen. Beeinträchtigungen werden durch ein Verschattung und den Blick vom Plangebiet in den Garten befürchtet. Dabei wurde auf die **ökologische Bedeutung der Obstbaumwiese** hingewiesen.*

Die bisherige Obstbaumwiese befindet sich auf privatem Grund und ist daher für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Erholungsfunktion der Obstbaumwiese ist daher eingeschränkt. 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. 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. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.

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 prüferelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 3.2.4 ausgeführt. Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung und der Schaffung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit einer Tagespflege an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.

Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird entsprechend des sich daraus ergebenden hohen Kompensationsbedarfs von 11.375 Werteinheiten einen Ausgleich schaffen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung. Der südliche Teil des Vorhabens ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 abgedeckt. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 12 m lediglich 1 m höher als im Ursprungplan. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das gesamte Grundstück des ehemaligen Krögerhofes für eine Nachverdichtung genutzt werden. Daher wird das Mischgebiet nach Norden mit den gleichen Ausnutzungsziffern erweitert. Zudem wird zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt eine Abstufung mit einer geringeren Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Diese Ausnutzungen entsprechen den Festsetzungen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die Traufhöhe wurde mit maximal 6,50 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erhöht. Die im Mischgebiet vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 60 m ist nicht mehr erforderlich, da das Vorhaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen wurde. Es wird daher wieder die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge aus dem Ursprungsplan übernommen. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene und planungsrechtlich vorgesehene Bebauungsstruktur ein. Durch das geänderte Konzept sind die Hauptfassaden mit den Balkonen nunmehr nach Südwesten ausgerichtet und somit von der Gartenseite des Einwenders abgewandt.



Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Eine Verschattung von Teilen der Nachbargrundstücke ist auf Teilbereichen nachmittags und spätnachmittags in den Herbst- und Wintermonaten möglich, diese ist teilweise ursächlich durch das Baudenkmal bestimmt. Die Wintermonate November bis Januar sind jedoch die sonnenärmsten Monate des Jahres, so dass die animierte Verschattung in der Realität nur selten vorkommen wird. In den Herbstmonaten September und Oktober ist überwiegend nur ein kleiner Teilbereich der Gärten betroffen. Eine diesbezügliche Verschattung wäre auch bei dem Erhalt der Obstbaumwiese nicht auszuschließen. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.

- *Einige Bürger befürchten durch die Umwandlung der Obstbaumwiese eine **Wertminderung** ihres Grundstücks.*

Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwandergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar (siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden). Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.

- *Von einigen Bürgern wurde der Schutz der **Wallhecke** und der alten **Eichen** an der Metjendorfer Landstraße wurde angesprochen. In Bezug auf das **Pflanzgebot** wurde zur Abschirmung der Bebauung die Verwendung von größeren Gehölzen angeregt.*

Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Das Bauvolumen wurde im Bereich des Baudenkmals deutlich zurückgenommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Zum Schutz des Wurzelbereichs wurden die Festsetzungen ergänzt. 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.

Die Anpflanzung erfolgt zur Eingrünung des Baugrundstücks und wird in der festgesetzten Größenordnung für ausreichend erachtet. Da in dem erweiterten Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet mit dem betreuten Wohnen eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, die sich nicht grundsätzlich von der Nutzung auf dem Nachbargrundstück unterscheidet, ist eine abschirmende Bepflanzung nicht zwingend erforderlich.



- *Weitere Bedenken richten sich gegen die **Erschließung** aufgrund der einem Entsorgungsbetrieb gegenüberliegenden Zufahrt.*

Die Begründung wurde in Kapitel 3.2.2 um Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist gesichert.

- *Es wurde die Vermutung geäußert, dass die **Stellplätze** nicht ausreichend sind.*

Die Anzahl der Stellplätze ist an die veränderte Objektplanung angepasst. Der Nachweis der Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- *Einige Bürger haben Bedenken wegen möglicher **Lärmemissionen** durch die Nutzung des Plangebietes und durch Verkehrslärm von der Metjendorfer Landstraße.*

Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.

Mit der geplanten Bebauung sind zwei Gebäuderiegel auf der überplanten Obstbaumwiese vorgesehen. Durch die Baukörper wird gegenüber dem Verkehrslärm eine abschirmende Wirkung erzielt. Durch die Umwandlung der Obstbaumwiese in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ergibt sich in Bezug auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm keine Verschlechterung.

- *Von einigen Bürgern wurden Nachteile durch einen erhöhten Wasserdruck befürchtet und ein **Beweissicherungsverfahren** gefordert.*

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Weitergehende Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

- *In Bezug auf die Objektplanung wurde der **Freiraum** für die Bewohner moniert, die Grünflächen auf dem Gelände seien zu gering.*

Das städtebauliche Konzept wurde zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagesspflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die unterschiedlichen Nutzungen sind jeweils ausreichende Freibereiche zugeordnet.

- *Von mehreren Bürgern wurde der **Standort** an der Metjendorfer Landstraße in Frage gestellt und ein **Alternativstandort** Am Ostkamp vorgeschlagen. Es wurde der Wunsch nach einem dörflichen, ländlichen Wohnen im südlichen Gemeindegebiet geäußert. Auch wurde der **Bedarf** nach der Einrichtung in Frage gestellt.*

Ein Bedarf nach Einrichtungen für das betreute Wohnen und Pflegeeinrichtungen ergibt sich aufgrund der demografischen Entwicklung. Hierzu wird auf Kapitel 2 „Anlass und Ziele der Planung“ verwiesen. Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird.



Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im Grundzentrum im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Aufgrund der Standortvorteile ist dieser Bereich für die geplante Nachverdichtung zum Zwecke des betreuten Wohnens mit Tagespflege gut geeignet. Ein dörfliches ländliches Wohnen ist an dieser Stelle nicht vorhanden; vielmehr hat sich entlang der Metjendorfer Landstraße bereits eine höhere Verdichtung entwickelt, eine Vorbelastung ist damit vorhanden. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden. Die Anregung eines Alternativen Standortes wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise des Landkreises zum Denkmalvorbehalt wurden geprüft. Das Baudenkmal wurde nachrichtlich übernommen und durch ein Kapitel (3.2.7) zum Denkmalschutz ergänzt. Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.

Die gewünschte Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landkreis vorgelegt und den Planunterlagen beigefügt.

Die Hinweise zur Wasserschutzzone werden um den Ausschluss von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ergänzt. In die Begründung werden ebenfalls Aussagen zur Wasserschutzzone aufgenommen.

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde ergänzend Kapitel 3.2.8 zur Oberflächenentwässerung aufgenommen.

Die Hinweise zur Planzeichenerklärung werden zur Kenntnis genommen. 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.

Der Hinweis zu artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten wird beachtet. Die Begründung wird um die Pflanzenart Ilex aquifolium ergänzt. Dieser Bereich mit dem Vorkommen von Ilex aquifolium ist im Erhaltungsgebot enthalten, so dass eine Betroffenheit der Art nicht gegeben ist.



Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie

Die Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg

Die Ausführungen zur Bedeutung des Baudenkmals wurden in die Begründung aufgenommen. Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das städtebauliche Konzept wurde dahingehend geändert, dass das Baudenkmal erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgenutzt wird.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

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 zur Zufahrtssituation werden beachtet. Die Lage der Zufahrt bleibt unverändert. Zudem handelt es sich hier um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind.

Der Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm wird in die Plangrundlagen aufgenommen.

Oldenburgische IHK

Die Hinweise und Bedenken zu den Zielen der Nahversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der Standort nach dem rechtskräftigen 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.

NABU Wiefelstede

Der Erhalt des Baudenkmals berücksichtigt. Hierzu wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und auf Kapitel 3.2.7 verwiesen.

Die Bedenken gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese werden zurückgewiesen. Zur Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen wurde die Begründung ergänzt. Zu weiteren Ausführungen wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und auf Kapitel 3.2.4 und 3.2.5 verwiesen.

Die Bedenken zum Standort des Vorhabens werden zurückgewiesen. Hierzu wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK verwiesen.

OOWV

Die Versorgungsleitung am südlichen Grundstücksrand wird nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.



3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem trägt die planungsrechtliche Absicherung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage den Anforderungen des Demographischen Wandels Rechnung.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Metjendorfer Landstraße“ (L 824) erschlossen.

In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.**

ÖPNV-Versorgung

An der „Metjendorfer Landstraße“ befindet sich die Haltestelle „Am Sportplatz“ welche insgesamt vier Buslinien bedient wird. Diese Haltestelle wird von der Linie 329 Richtung Petersfehn, Linie 330 Richtung Oldenburg ZOB sowie Spohle, Linie 336 Richtung Rastede sowie Bokel und der Linie 349 Richtung Rastede sowie Wiefelstede bedient. Die Haltestelle "Metjendorf, Am Sportplatz" Richtung Oldenburg kann über die Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße erreicht werden. Die Strecke hierhin ist insgesamt knapp 500 m lang und entspricht somit dem Kriterium der sogenannten Fußläufigkeit.



Innerhalb des 500 m Korridors und damit ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich außerdem die Haltestelle "Metjendorf, Metjengerdesweg", die von den Linien 329, 330, 333, 336 und 349 angefahren wird. Um diese zu erreichen, befindet sich an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg eine Fußgänger-Druckampel.

Zudem zeigt auch der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses sowie eines Busses der Verkehr und Wasser GmbH (VWG) befindet und somit fußläufig gut angebunden ist.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der südliche Abschnitt des Plangebietes hat gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Mischgebiets mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Die Flächen im Norden haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Daher werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt so, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Die Ableitung des vorsorglichen Lärmschutzes erfolgt aufgrund der vergleichbaren Situation aus den Festsetzungen des östlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplanes Nr. 122, 1. Änderung.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit durch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Fahrradhofes gekennzeichnet. Neben dem ehemaligen Altgebäude des Kröger-Hofes ist ein weiteres aufgelassenes Wohngebäude im Bestand vorhanden, die Hoffläche ist weitgehend geschottert. Umgeben ist der Hof von aufgelassener Gartennutzung (Rasen, ehemalige Beete) und umgebenden Siedlungsgehölzen (Nadelgehölze, Linden und jungem Gehölzaufwuchs). Zur Metjendorfer Landstraße grenzt ein Eichenbestand mit Stechpalme (*Ilex aquifolium*) im Unterwuchs das Plangebiet ab, der im westlichen Bereich in eine das Gebiet begrenzende Baum-Strauch-Wallhecke übergeht, die aber abschnittsweise nur einen lückigen Altbaumbestand bzw. Fichten aufweist. Jedoch dominieren z.T. noch alte Eichen (Stammdurchmesser bis 1,0) und eine Buche den Bestand. Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Obstwiese mit teilweise Altbaumbeständen und jüngeren Anpflanzungen. Infolge aufgelassener Nutzung und Pflege hat sich eine Gehölzsukzession überwiegend mit Zitterpappeln und Brombeergebüsch ausgebreitet. Im Westen der Obstwiese sind noch verfallende Gebäude der ehemaligen, landwirtschaftlichen Nutzung ausgeprägt.

Planungsrechtlich unterliegt der Gesamtbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 `Mühlengrund`, der neben dem Erhalt des Laubbaumbestandes an der Landstraße im südlichen Bereich mit dem Fahrradhof (ehemaliger Kröger-Hof) den Festsetzungen eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 unterliegt. Der nördliche Bereich unterliegt der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Erhalt der Wallhecke und der Obstwiese.



Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Mit der Übernahme des Mischgebietes im südlichen Teil wird auch die Flächeninanspruchnahme nicht erhöht (Grundflächenzahl bleibt bei 0,6), so dass sich keine eingriffsrelevanten Veränderungen ergeben.
- Der prägende und für Arten und Lebensgemeinschaften wertvolle Eichenbestand an der Straße wird als private Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten, so dass sich auch hier keine Eingriffe gegenüber dem Planungsrecht ergeben.
- Auf der nördlichen Teilfläche hingegen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kompensationsfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt ist, werden mit der 4. Änderung Bauflächen (als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Mit der Überplanung der Maßnahmenfläche in Bauflächen und der somit nicht mehr bestehenden Kompensationsleistung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der extern zu kompensieren ist.
- Der Baumbestand auf der Wallhecke wird als Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bestand erhalten. Doch kann aufgrund der heranrückenden Bebauung mit Stellplatzanlage, Fußwegen, etc. der erforderliche Schutzstreifen zur Aufrechterhaltung des Wallheckenschutzes nicht gesichert werden. Daher wird der Wallheckenschutz aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.
- Zur randlichen Eingrünung des Gebietes wird eine 2 bis 3 m breite private Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese nördlich und östlich am Plangebietsrand festgesetzte Hecke aus standortgerechten Sträuchern ist als interner Teilausgleich anzusetzen.
- Zudem werden zur internen Gliederung des Gebietes Einzelbaumanpflanzung je 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume (s. Pflanzliste 1) oder ein entsprechender Obstbaum.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Überplanung der Obstwiese eine Kompensation in Anwendung der Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) umzusetzen. Die anzunehmenden Biotopstrukturen der Maßnahmenfläche umfassen Wertstufen von Wertstufe 3 bis Wertstufe 4. So wird für die nicht mehr umsetzbare Kompensation aus dem Ursprungsplan Nr. 78 entsprechend der Flächengröße von 3.250 m² und dem anzusetzenden Biotopwert von durchschnittlich 3,5 ein Kompensationsflächenwert von 11.375 Werteinheiten erforderlich.

Durch die Umsetzung interner Maßnahmen zur randlichen Eingrünung auf 425 m² (festgesetzte Grünfläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3) und Festsetzung von Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 (entsprechend der GRZ sind etwa 10 Laubbäume a 10 m² Fläche erforderlich) ist ein innergebietlicher Teilausgleich anzusetzen, der entsprechend der Flächengröße und dem Aufwertungsfaktor von 1 mit 525 Werteinheiten anzusetzen ist. Somit reduziert sich der Umfang extern erforderlicher Maßnahmen auf 10.850 Werteinheiten.



Zudem erfolgt die Abwertung des Schutzstatus der Wallhecke, die trotz Erhalt des Baumbestandes im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. So ergibt sich eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Der Verlust der Obstwiese, die als Fläche für Maßnahmen ausgewiesen ist, ist extern zu kompensieren.

3.2.5 Hinweise zum besonderen Artenschutz

Aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes mit altem Gebäudebestand einerseits und aufgelassener Obstwiese mit z.T. altem Obstbäumen und Sukzessionsgehölzen und weiteren randlichen Gehölzen (Eichenbestand an der Wiefelsteder Straße, Wallhecke) andererseits wurden für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen (Fledermäuse, Brutvögel und Haselmaus) von März bis September 2016 faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse aufgezeigt:

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 es 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 Jagdgebietenfunktion 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 Nussuche 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).

Für die anderen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen ist im Anhang eine Abschlusstabellen zum Vorkommen relevanter Arten aufgeführt.

Besondere Artenvorkommen sind (bis auf das Vorkommen der Rote Liste Art des Stars und der besonders geschützte Stechpalme, die innerhalb des zu erhaltenden Eichenbestandes vorkommen) durch die faunistische Kartierung nicht bestätigt worden. Aufgrund der Biotopausstattung - vor allem aufgrund der Gehölzbestände und der Obstwiese – sind Brutvorkommen siedlungstoleranter gehölzbrütender Vogelarten festgestellt worden. In dem alten Gebäudekomplex sind aber keine Quartiere von Fledermäusen oder gebäudebewohnende Brutvögeln kartiert worden. Fledermausquartiere bestehen auch in den Altgehölzen nicht (keine Quartiersfunktion). Das Gebiet wurde lediglich als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt (mit geringer Frequenz).

Wie aus der faunistischen Kartierung und der Überprüfung relevanter Tierarten ersichtlich, sind mit der Änderung des Bebauungsplans bzw. bei Umsetzung der Planung folgende artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten:

- Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung geschützter Tiere und deren Entwicklungsformen besetzte Nester) ist durch bauzeitliche Regelungen (Baufeldräumung und Gehölzfällungen außerhalb der Vogel-Brutzeit) zu vermeiden.
- Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen geschützter Tierarten bei Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes im Siedlungszusammenhang von Metjendorf nicht zu erwarten. Zudem sind die Brutvögel teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen festgestellt worden.
- Es kommt durch den Erhalt des Altbaumbestandes an der Metjendorfer Landstraße, in dem das Brutpaar des Stars kartiert wurde, insgesamt nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Daher werden Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die entweder verbleibende Bestände oder neu zu schaffende Strukturen besiedeln oder auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
- Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Die Stechpalme ist zwar besonders geschützt, sie sind aber nach § 44 (5) BNatSchG im artenschutzrechtlichen Sinne nicht relevant. Zudem wird der Eichenbestand mit dem Vorkommen als zu erhalten festgesetzt.

Zusammenfassend sind keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte – bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze – ersichtlich, die der Planung entgegenstehen.



3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden und dass Anpflanzungen zur inneren und Durchgrünung und randlichen Einbindung des Plangebietes vorgesehen werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Erweiterung einer bereits teilweise versiegelten Fläche im Innenbereich geschont.

3.2.7 Denkmalschutz

➤ Baudenkmale

Zur Prüfung des Denkmalsvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Zwischenzeitlich liegt auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 vor. Der Denkmalsvorbehalt wurde in dem Ortstermin und der Stellungnahme bestätigt.

Bei dem untersuchten Haustyp handelt es sich um ein niedersächsisches Hallenhaus, konstruktiv als Zweistöckerhaus ausgelegt. Das Wohn- Wirtschaftsgebäude verfügt über ein Kammerfach einen Fleetbereich und eine Diele. Im Ursprung wird das Gebäude eine Fachwerkkummantelung 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. 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.

Die Kennzeichnung als Baudenkmal wurde 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.

➤ **Archäologischen Denkmalpflege**

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sind folgende Hinweise zu beachten:

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.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Oberflächenentwässerung**

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.

➤ **Wasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten.



4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die südliche Fläche des Plangebiets wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um die geplante Nutzungen mit besonderer Wohnform und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich abzusichern. Die Tagespflege als Anlage für soziale Zwecke kann sich aus dieser Festsetzung entwickeln.

Der nördliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um das betreute Wohnen planungsrechtlich zu sichern. Da eine Wohnnutzung entstehen soll und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine optimale, auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittene Wohnanlage, zu ermöglichen.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Um eine angemessene Höherentwicklung zu sichern wird eine Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem werden eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt.

Die Staffelung der Höhen soll eine verträgliche Entwicklung gegenüber der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Bebauung sicherstellen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die das Gebiet prägenden Laubgehölzbestände im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen. Das Erhaltungsgebot für die alten Eichen wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um das Plangebiet zu durchgrünen und einen Teilausgleich für den Verlust der Obstbaumwiese zu schaffen, sollen pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Im nördlichen und östlichen Randbereich wird eine Heckenpflanzung vorgeschrieben. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.



4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.724 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.946 m ²
Mischgebiet MI	4.738 m ²
Private Grünfläche	1.040 m ²
davon:	
Flächen mit Erhaltungsgebot 615 m ²	
Flächen mit Anpflanzungsgebot 425 m ²	

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.



5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 78, 4. Änderung als Anlage beigelegt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister



ANHANG: PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTER ARTEN BZW. ARTENGRUPPEN

(in Anlehnung an Abschichttabellen, vgl. MIERWALD 2013)

Ohne Vögel und Fledermäuse, die im faunistischen Gutachten überprüft wurden, sowie ohne marine und in Deutschland ausgestorbene Arten

Art	Lebensraumstrukturen	Vorkommen	Begründung für Ausschluss
Säugetiere (Fledermäuse siehe Artenschutzprüfung)			
Wolf (<i>Canis lupus</i>), Luchs (<i>Lynx lynx</i>)	Gr. Waldgebiete	Nein	Kein festes Vorkommen in Niedersachsen, z. T. im Harz
Wildkatze (<i>Felis silvestris silvestris</i>)	Wälder	Nein	Vorkommen nur in Mittelgebirgen (Solling)
Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>)	Wälder, Feldhecken	Nein	Vorkommen in Mittelgebirgen keine Nachweise im Westen /Niederungsbereich Niedersachsens Keine Nachweise im Plangebiet gem. Kontrolle 2016
Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)	Tiefgründige Lößböden	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	Strukturreiche Uferbiotope, Flussauen	Nein	Keine geeignete Habitatausstattung im Gebiet
Biber (<i>Castor fiber</i>)	Strukturreiche Uferbiotope, Flussauen	Nein	Keine geeignete Habitatausstattung im Gebiet
Reptilien			
Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)	Offenbodenbiotope, Magerrasen, Ruderalfluren	Nein	Mittelgebirgsschwerpunkt, disjunkte Vorkommen in Sand- und Heidegebiete
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Offenbodenbiotope, Magerrasen, Ruderalfluren	Nein	Mittleres und nordöstliches Tiefland, fehlende Habitatausstattung sandig warmer Biotopkomplexe
Amphibien			
Geburtshelferkröte (<i>Alytes obstetricans</i>)	Stillgewässer, Gehölze, Offenlandbiotop	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen (Weser-Leine-Bergland),
Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)	Sümpfe, Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>)	Stillgewässer, Offenlandbiotop	Nein	Keine Vorkommen in Nord-West-Niedersachsen
Kreuzkröte (<i>Epidalea calamita</i>)	Stillgewässer, Ruderalfluren	Nein	Verbreitungslücken in Moorgebieten, keine Gewässerausprägung,
Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	Stillgewässer, Offenland,	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	Stillgewässer, Gehölze, Ruderalfluren	Nein	Außerhalb Verbreitungsschwerpunkt keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	Stillgewässer, Äcker, Ruderalflur	Nein	Fehlen geeigneter Fortpflanzungsgewässer



Art	Lebensraumstrukturen	Vorkommen	Begründung für Ausschluss
Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)	Stillgewässer, Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Kl. Wasserfrosch (<i>Rana lessonae</i>)	Wälder, Stillgewässer	Nein	Weser-Allerbereich und östl. Verbreitung auch im Südwesten , keine Gewässerausprägung
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Stillgewässer, Gehölze,	Nein	Fehlen geeigneter Fortpflanzungsgewässer
Fische und Rundmäuler (Fehlende Gewässer)			
Nachtfalter / Tagfalter			
Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	Sümpfe, Ruderalflur	Nein	Vorw. mediterrane Art, gelegentl. Einflüge, keine dauerhaften Vorkommen
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Phegarnis nausithous</i>)	Bestände des Großen Wiesenknopfs	Nein	Kein Vorkommen in West-Niedersachsen
Käfer			
Grubenlaufkäfer (<i>Cara-bus variolosus</i>)	Fließgewässer	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Eremit	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in Nordwest-Niedersachsen;
Libellen			
Keine Gewässer im Plangebiet			
Echte Netzflügler			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Springschrecken			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Webspinnen			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Krebse			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Weichtiere			
Keine Vorkommen in der Region			
Stachelhäuter			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			



Farn- und Blütenpflanzen			
Einfache Mondraute (<i>Botrychium simplex</i>)	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen mehr in Niedersachsen
Frauenschuh (<i>Cypripedium calceolus</i>)	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen im nieders. Flachland
Froschkraut (<i>Luronium natans</i>)	Fließgewässer	Nein	Keine Gewässerbetreffenheit
Moose			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Flechten			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Pilze			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			



Änderungen	GEZEICHNET	DATUM	PLANINDEX
Weitere Stellplätze angeordnet	Lücking	27.06.2016	01
Komplett neue Gebäudeanordnung	Lücking	28.06.2016	02
Aussenanlagen ergänzt	Lücking	28.06.2016	03
Komplett neue Gebäudeanordnung	Lücking	13.08.2016	04
Vorderes Gebäude an die Baugrenze angepasst	Lücking	15.08.2016	05
Gebäudevermessung vorgenommen, Feuerwehr-Wendeschleife eingetragen	Lücking	24.08.2016	06
Neubaugebäude verändert, Stellplatzanlage angepasst	Lücking	12.09.2016	07

Änderungen	GEZEICHNET	DATUM	PLANINDEX
x	x	x	x

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN. DIE STATISCHE BERECHNUNG UND DIE ANFORDERUNGEN AUS DEM NACHWEIS DES WÄRMESCHUTZES SIND ZWINGEND EINZUHALTEN. UNSTIMMIGKEITEN ODER ABWEICHUNGEN SIND VOR BAUBEGINN MIT DEM ARCHITEKTEN ZU KLÄREN.

PROJEKT
Neubau von 3 Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen
Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes

BAUORT
 26215 Wiefelstede-Mejendorfer Landstraße
 Meijendorfer Landstraße

BAUHERR
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
 Inhaber: Rainer Gloy
 27616 Beverstedt, Hörnstraße 5

PLANUNG
PLAN QUADRAT
 Leistungsbereiche: - Städtebau
 - Hochbau
 - Industriebau
 - Projektierungen

Hermann Lücking
Dipl.- Ing. Architekt
 26188 Edewecht - Friedrichsfehn, Fasanenweg 13
 Telefon: 04486-3049833
 E-mail : Planquadrat@aol.com

ZEICHNUNG	Bebauungskonzept			
LEISTUNG	Vorentwurfsplanung			
MASSTAB	1:500	ZEICHNUNGS-NR.:	INDEX	Änderungsdatum
GEZEICHNET	Lücking	VE 01	07	12.09.2016
DATUM	27.06.2016			
GEPRÜFT		PROJEKT-NR.:	PQ 2016-06	
FREIGABEVERMERK				
Bauherr:			Architekt:	



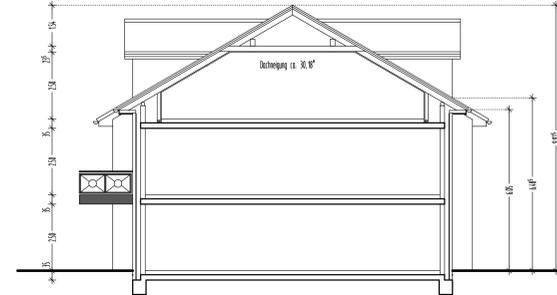
Ansicht Nord-Ost (Gebäude 1, WA)



Seitenansicht (Gebäude 1, WA)



Ansicht Süd-West (Gebäude 1, WA)



Systemschnitt (Gebäude 1, WA)



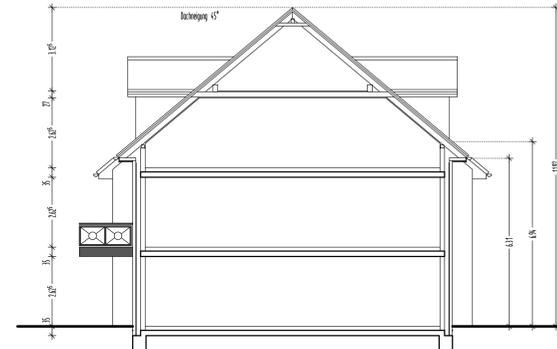
Ansicht Nord-Ost (Gebäude 2, MI)



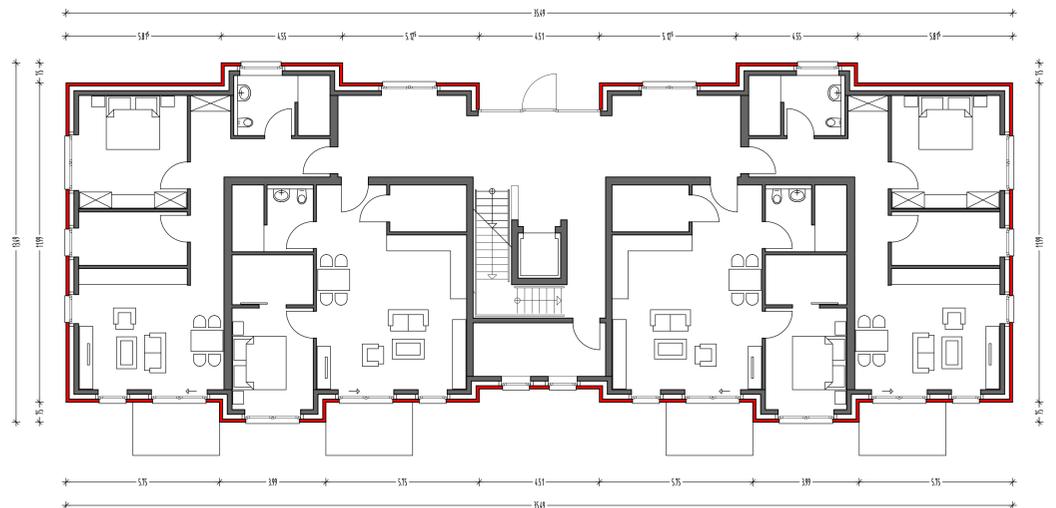
Seitenansicht (Gebäude 2, MI)



Ansicht Süd-West (Gebäude 2, MI)



Systemschnitt (Gebäude 2, MI)



Mustergrundriss

Anderungen	GEZEICHNET	DATUM	PLANINDEX

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN. DIE STATISCHE BERECHNUNG UND DIE ANFORDERUNGEN AUS DEM NACHWEIS DES WÄRMESCHUTZES SIND ZWINGEND EINZUHALTEN. UNSTIMMIGKEITEN ODER ABWEICHUNGEN SIND VOR BAUBEGINN MIT DEM ARCHITECTEN ZU KLÄREN.

PROJEKT
Neubau von 3 Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen
Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes

BAUORT
 26215 Wiefelstede-Meljendorf
 Meljendorfer Landstraße

BAUHERR
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
 Inhaber: Rainer Gloy
 27616 Beverstedt, Hörnstraße 5

PLANUNG
PLAN QUADRAT
 Leistungsbereiche: - Städtebau
 - Hochbau
 - Industriebau
 - Projektierungen

Hermann Lücking
Dipl.-Ing. Architekt
 26188 Edewecht - Friedrichsfeld, Fasanenweg 13
 Telefon: 04486-3049833
 E-mail: Planquadrat@aol.com

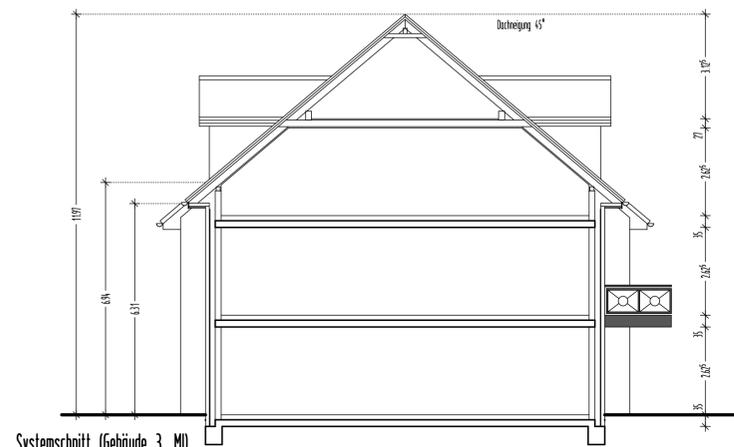
ZEICHNUNG
Gebäude 1 + 2, Grundriss, Ansichten, Schnitte

LEISTUNG
Vorentwurfsplanung

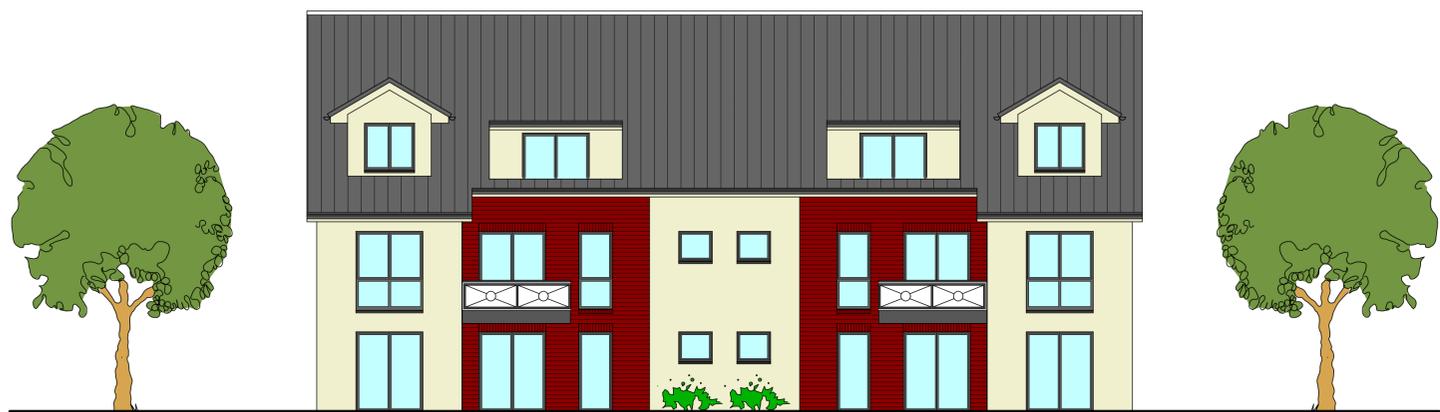
MASSTAB	1:100	ZEICHNUNGS-NR.:	INDEX	Anderungsdatum
GEZEICHNET	Lücking	VE 02	-	-
DATUM	11.09.2016	PROJEKT-NR.:	PQ 2016-06	-
GEPRÜFT				
FREIGABEVERMERK				
Bauherr:		Architekt:		



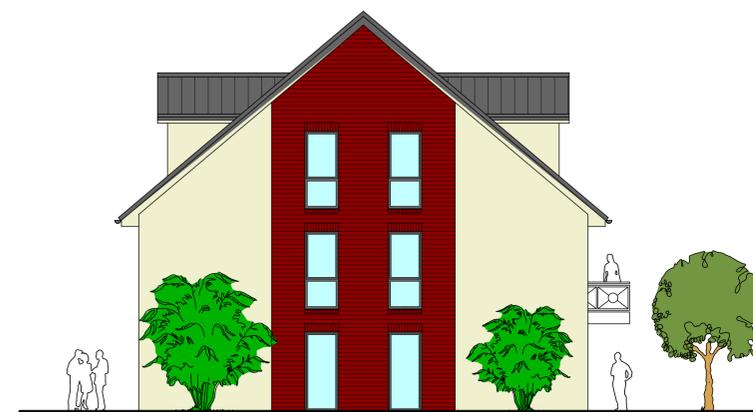
Ansicht Nord-West (Gebäude 3, MI)



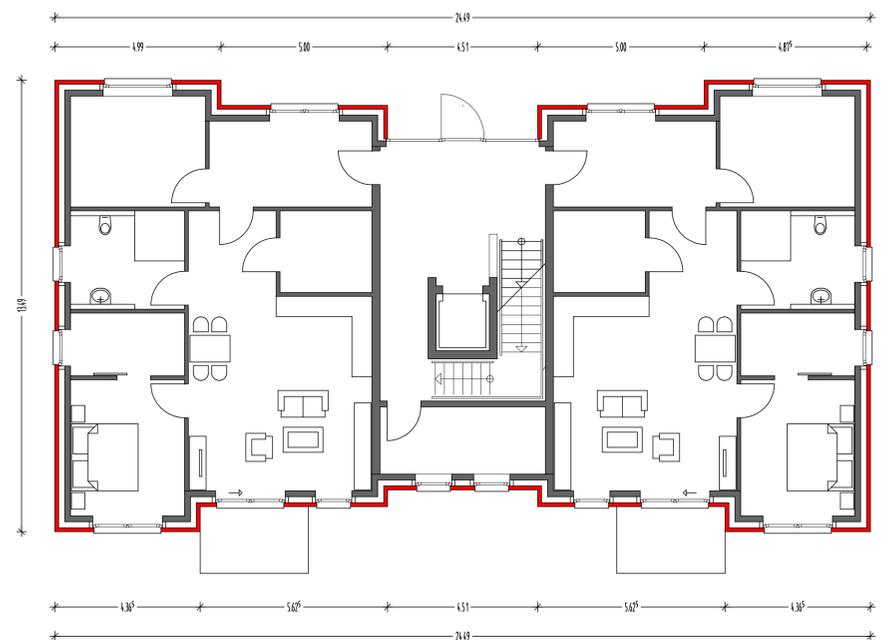
Systemschnitt (Gebäude 3, MI)



Ansicht Süd-Ost (Gebäude 3, MI)



Seitenansicht (Gebäude 3, MI)



Mustergrundriss (Gebäude 3, MI)

Änderungen	GEZEICHNET	DATUM	PLANINDEX
x	x	x	x

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN. DIE STATISCHE BERECHNUNG UND DIE ANFORDERUNGEN AUS DEM NACHWEIS DES WÄRMESCHUTZES SIND ZWINGEND EINZUHALTEN. UNSTIMMIGKEITEN ODER ABWEICHUNGEN SIND VOR BAUBEGINN MIT DEM ARCHITECTEN ZU KLÄREN.

PROJEKT **Neubau von 3 Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen**
Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes

BAUORT 26215 Wiefelstede-Meljendorf
 Meljendorfer Landstraße

BAUHERR **Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.**
 Inhaber: Rainer Gloy
 27616 Beverstedt, Hörnstraße 5

PLANUNG **PLAN QUADRAT** Leistungsbereiche: - Städtebau
 - Hochbau
 - Industriebau
 - Projektierungen



Hermann Lücking
 Dipl.- Ing. Architekt

26188 Edewecht - Friedrichsfehn, Fasanenweg 13
 Telefon: 04486-3049833
 E-mail : Planquadrat@aol.com

ZEICHNUNG	Gebäude 3, Grundriss, Ansichten, Schnitte			
LEISTUNG	Vorentwurfsplanung			
MASSTAB	1:100	ZEICHNUNGS-NR.:	INDEX	Änderungsdatum
GEZEICHNET	Lücking	VE 03	-	-
DATUM	13.09.2016	PROJEKT-NR.:	PQ 2016-06	-
GEPRÜFT				
FREIGABEVERMÉRK				
Bauherr:			Architekt:	

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Die Projektentwicklung Rainer Gloy e. K. plant an der Metjendorfer Landstraße 15 die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist aufgrund ihrer Lage und Größe hervorragend für die Umsetzung dieses Bauvorhabens geeignet. Die Betreiber von Seniorenwohnanlagen fordern eine zentrale Lage für die Einrichtungen. Wichtige Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote sollen fußläufig erreichbar sein, damit die Bewohner der Wohnanlage die Möglichkeit haben am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Die Grundstücksfläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Gesetzgeber hat im BauGB das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Ortschaften stärker zu fördern, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Auch das Regionale Entwicklungskonzept (2014-2020) der Parklandschaft Ammerland empfiehlt, nach „Verdichtungsmöglichkeiten und Möglichkeiten der Innenentwicklung zu suchen, um den Flächenverbrauch zu minimieren.“

Der konkrete zukünftige Bedarf an weiteren Wohn- und Pflegeangeboten in der Gemeinde Wiefelstede wurde im seniorenpolitischen Konzept der Gemeinde festgestellt.

Die Dimensionierung, Aufteilung und Ausstattung der Gebäude richtet sich nach den Bedürfnissen der Bewohner und den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheits- und energetischer Standards. Da es sich bei dem Haupthaus des ehemaligen Kröger-Hofes um ein denkmalschutzwürdiges Gebäude handelt, ist vorgesehen dieses zu erhalten und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde umzubauen und zu sanieren. Hier soll künftig die Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden. Die übrigen Gebäude werden abgerissen.

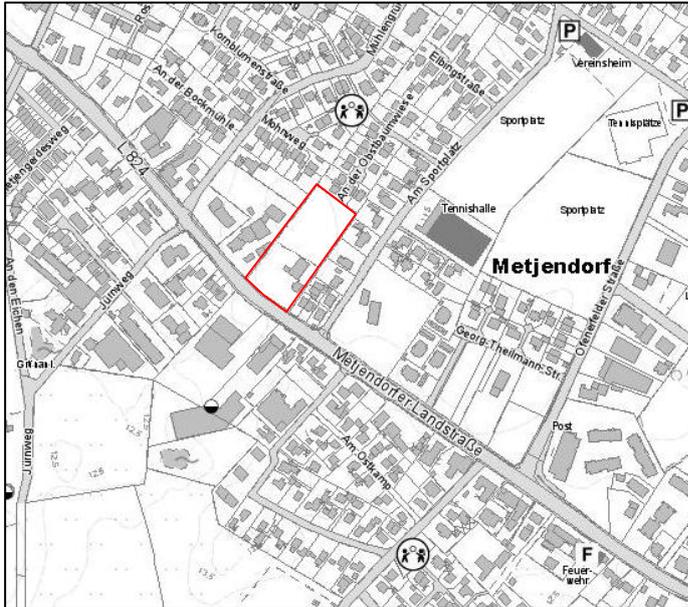
Bei den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans und der Projektplanung wurde darauf geachtet, dass sich die neuen Gebäude möglichst verträglich in die Nachbarbebauung einfügen (Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Höhenbegrenzung, Grenzabstände, Sichtschutzpflanzungen).

Aus Naturschutzgründen wurde bei der Planung darauf geachtet, den alten Baumbestand an der Metjendorfer Landstraße sowie auf der Wallhecke im Westen des Plangebietes zu erhalten. Mit weiteren Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen werden unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen.

Insgesamt ergibt sich durch die Realisierung der Seniorenwohnanlage und der Tagespflegeeinrichtung eine Reihe von Chancen für Metjendorf. Die Gemeinde reagiert damit vorausschauend auf die Herausforderungen des demographischen Wandels und sorgt dafür, dass ältere Menschen adäquate Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten vor Ort finden. Der Standort in zentraler Lage gewährleistet, dass die Senioren die Möglichkeit haben, Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote vor Ort zu nutzen und sorgt gleichzeitig für eine Belebung des Ortszentrums. Zudem bietet sich auf diese Weise die Chance, das denkmalschutzwürdige Gebäude der alten Hofstelle langfristig als Kulturdenkmal zu erhalten.

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Blick auf das Grundstück:



Grundstücksgröße:

ca. 8.000 m²

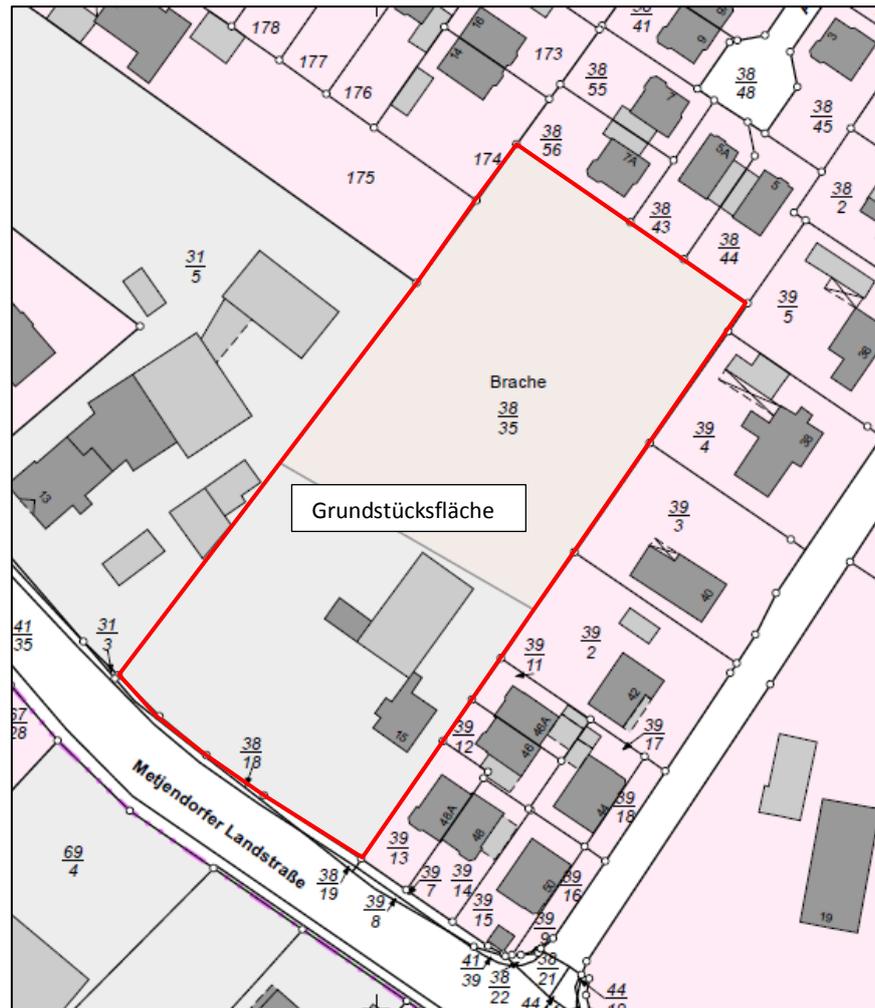
Nutzungsart:

B-Plan Nr. 78 „Mühlengrund“

- Mischgebiet im vorderen Teil
- „Streuobstwiese“ im rückwärtigen Bereich

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Grundstücksgrenzen:



Bestand:

Im vorderen Teil des Grundstücks befinden sich Gebäude des ehemaligen sog. Krögerhofes, darunter das denkmalwürdige Hauptgebäude, in dem bis vor Kurzem der Fahrradhof Metjendorf untergebracht war.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich eine Obstwiese sowie verbuschte Brachflächen.

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

- Geplantes Konzept:
- Grundstücksfläche von ca. 8.000 m²
 - Abriss der vorhandenen Gebäude mit Ausnahme des denkmalschutzwürdigen Hauptgebäudes
 - Bebauung nach Anforderungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans und den Bedürfnissen der Betreiber
 - Errichtung von 3 Gebäuden mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorenrechtliches bzw. betreutes Wohnen sowie Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes zu einer Tagespflegeeinrichtung
 - Großzügige Außenanlagen
 - Ausreichend Parkmöglichkeiten

Bei den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans und der Planung der neuen Wohngebäude wurde darauf geachtet, dass diese sich verträglich in die umgebende Bebauung einbinden. Der derzeitige B-Plan sieht im südlichen Bereich Mischgebiet mit Grundflächenzahl 0,6 und zwei Vollgeschossen vor, im nördlichen Bereich Kompensationsfläche mit Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“. Östlich angrenzend ebenfalls Mischgebiet mit Grundflächenzahl 0,6 und zwei Vollgeschossen. Bei den neuen Festsetzungen wurde auf die Anpassung von Höhe, Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude geachtet, um Auswirkungen für die Nachbarbebauung zu vermindern.

- Grundflächenzahl 0,6, maximal zwei Vollgeschosse wird übernommen bzw. im hinteren Bereich Grundflächenzahl 0,4.
- Keine Ausrichtung von Balkonen und großer Fensterflächen zu den nördlich angrenzenden Nachbarn.
- Größere Grenzabstände (mindestens 10 m zu nördlich angrenzenden Nachbarn).
- Heckenpflanzungen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze als Sichtschutz und zur Eingrünung.
- Erhalt des Baumbestandes auf der Wallhecke.
- Erhalt des wertvollen Eichenbestands an der Metjendorfer Straße durch entsprechende Anpassung des Konzepts und planungsrechtliche Absicherung.
- Einzelbaumanpflanzungen auf dem Grundstück (standortgerechte Laubbäume bzw. Obstbäume).
- Kompensationsleistungen für die Inanspruchnahme der bisher als Kompensationsfläche (Obstbaumwiese) ausgewiesenen Fläche.
- Beachtung des besonderen Artenschutzes durch bauzeitliche Regelungen und ggf. weitere Maßnahmen (Untersuchungen werden im September 2016 abgeschlossen).

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Bebauungsentwurf



Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Nutzungskonzept

An der Metjendorfer Landstraße in Wiefelstede-Metjendorf soll eine Seniorenwohnanlage mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung entstehen.

Tagespflege:

Die Tagespflege ist ein Betreuungsangebot, das kranke und pflegebedürftige Menschen an den Wochentagen in Anspruch nehmen können. Die Versorgung der übrigen Tages- und Nachtzeiten und an den Wochenenden und Feiertagen muss in der eigenen Häuslichkeit sichergestellt sein. Für die Aufnahme in die Tagespflege gibt es in der Regel keine krankheitsbedingten Beschränkungen. Ziel ist es, die Selbstständigkeit des Pflegebedürftigen durch aktivierende Pflege und die Möglichkeit der Kommunikation mit anderen Menschen zu fördern. Die Tagespflege bewirkt eine deutliche Entlastung der Angehörigen. Sie umfasst zusätzlich zum Aufenthalt in der Pflegeeinrichtung auch die Beförderung des Pflegebedürftigen von der Wohnung zur Einrichtung der Tagespflege und zurück.

Für die Tagespflegeeinrichtung wird das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Krögerhofes saniert und umgebaut. Die dafür erforderlichen Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Erhalten werden sollen insbesondere das alte Ständerwerk sowie die Ansicht auf das Gebäude von der Metjendorfer Landstraße aus. Gleichzeitig muss die Einrichtung den Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung für Senioren genügen. Dazu gehören neben barrierefreien Zugängen eine uneingeschränkt rollstuhlnutzbare Gestaltung der Aufenthaltsräume und rollstuhlgerechte Toiletten. Vorgesehen sind zwei Gruppenräume und ein Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche, sowie ein Personalraum und ein Büroraum. Für Aufenthalte und Aktivitäten im Freien sind nördlich des Gebäudes entsprechende Außenbereichsflächen vorgesehen.

Die Tagespflegeeinrichtung bietet damit ca. 15 Plätze, wodurch je nach Nutzung ca. 40 ältere Menschen betreut werden können, die zu Hause leben und tagsüber unterstützende Hilfe, Betreuung und aktivierende Pflege benötigen. Die Tagespflege trägt dazu bei, den Verbleib der Tagesgäste in ihrer eigenen Wohnung und/oder im häuslichen Umfeld der Familie zu sichern und gleichzeitig eine angemessene Art der Versorgung zu gewährleisten. Dabei ist das Angebot der Tagespflege nicht nur für Angehörige und Betroffene sondern auch für die Kassen interessant, denn im Gegensatz zur stationären Behandlung ist die Tagespflege weit günstiger. Damit führen die Tagespflegeeinrichtungen zu einer emotionalen und finanziellen Entlastung der Betroffenen.

Barrierefreie Apartments:

Im westlichen und im hinteren Grundstücksbereich entstehen drei Gebäude mit barrierefreien Apartments unterschiedlicher Größe, die für seniorengerechtes und bei Bedarf für betreutes Wohnen geeignet sind. Dieses Wohnangebot richtet sich an ältere Menschen, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und sog. niedrighwelliger Unterstützungsleistungen bietet, die das selbständige Leben im Alter wenn nicht ermöglichen, so doch jedenfalls erleichtern.

Diese Wohnungen sind speziell auf in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkte Menschen ausgerichtet. Vorgesehen sind 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen jeweils mit Terrasse oder Balkon in unterschiedlicher Größe, die von alleinstehenden Personen oder Paaren genutzt werden können. Sie bieten ausreichend breite und hohe Durchgänge auch für Rollstühle und Rollatoren, ebene Bewegungsflächen sowie Griffe und Schalter, die auch vom Rollstuhl aus erreichbar sind. In den Wohnungen gibt es keine Höhenunterschiede, Schwellen oder sonstige Hindernisse.

Je nach Wunsch und Bedarf haben ältere Menschen, die zwar in bestimmten Bereichen Unterstützung benötigen, sich aber darüber hinaus ihre Selbständigkeit bewahren wollen, die Möglichkeit Dienstleistungen wie Menü-Service, Raumpflege, Wäschedienst, Einkaufs-Service oder Pflege- und Betreuungsleistungen, 24-Stunden-Notruf etc. in Anspruch zu nehmen.

Gemeinschaftsräume in den Häusern können für Veranstaltungen oder selbst organisierte Treffen genutzt werden. Zudem gibt es gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenräume sowie weitere Funktionsräume und Fahrstühle.

Parkplätze / Außenbereichsflächen:

Die Wohnanlage soll als „autofreies Wohnquartier“ konzipiert werden. Dies bedeutet, dass Parkplätze für Bewohner und Besucher zentral im vorderen Bereich des Grundstücks angelegt werden. An der östlichen Grundstücksseite entlang führt eine Feuerwehrezufahrt, die im Bedarfsfall auch für Anlieferverkehr genutzt werden kann. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sollen als gemeinschaftlich nutzbare Außenbereichsflächen für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Herrn Rainer Gloy
Hörnstraße 5
27616 Beverstedt

Der Paritätische Friesland

Geschäftsführung

Es berät Sie: Wolf Kulawik
Telefon: 04451 - 9146 - 0
E-Mail: friesland@paritaetischer.de

Datum: 12.09.2016

**Tagespflege Metjendorf
Interessenbekundung**

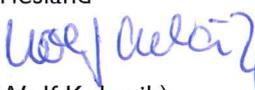
Sehr geehrter Herr Gloy,
bevor wir Ihnen unser Interesse an der Trägerschaft eine Tagespflegeeinrichtung in der Gemeinde Wiefelstede, OT Metjendorf, bekunden, möchten wir uns Ihnen als Wohlfahrtsverband kurz vorstellen:

Der Paritätische Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. ist einer der sechs Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege, der durch die Sozialarbeit seiner mehr als 830 rechtlich selbständigen Mitgliedsorganisationen und ein breitgefächertes Angebot verbandseigener Aktivitäten und Hilfsmaßnahmen maßgeblich und wirksam öffentliche Sozialhilfe ergänzt. Zur Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der Satzung unterhält der Paritätische Wohlfahrtsverband Sozialzentren, die in ihrem Wirkungskreis den Verbandsauftrag erfüllen.

In Niedersachsen ist der Paritätische Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. bereits über sieben regionale Kreisverbände in Alfeld, Emsland, Emden, Hameln, Helmstedt, Leer und Uelzen Träger von Tagespflegeeinrichtungen.

Insofern bedanken wir uns, dass Sie uns über Ihr Projektvorhaben in Metjendorf informiert haben und wir möchten Ihnen gerne unser verbandliches Interesse mitteilen, auch in Metjendorf eine Tagespflegeeinrichtung zu betreiben.

Mit freundlichen Grüßen
Paritätischer Wohlfahrtsverband
Friesland


(Wolf Kulawik)
Geschäftsführer



Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V.
Kreisverband Friesland

Telefon 04451 91 46-0
Telefax 04451 91 46-11
www.paritaetischer-friesland.de

Zum Jadebusen 12
26316 Varel
St.-Nr.: 25/206/21596
Finanzamt Hannover Nord

Bank für Sozialwirtschaft
Konto 7 471 200
BLZ 251 205 10
BIC: BFSWDE33HAN
IBAN: DE53 2512 0510 0007 4712 00

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0650/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Wegen der geplanten Erweiterung der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Alexandersfeld musste der erste Planentwurf überarbeitet werden, da es sich hierbei um eine Bauverbotszone handelt. Hierüber wurde bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.08.2016 berichtet (siehe Vorlage B/0613/2016).

Der geänderte Vorentwurf und das neue städtebauliche Konzept werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten geänderten Planentwurf zu.

Anlagen:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Städtebauliches Konzept

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen



WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

WA	I
0,3	E
a	FH = 9 m TH = 3,5 m

Übersichtsdaten:	
Gesamtfläche:	23746,46 m ²
Erschließungsfläche:	2599,29 m ²
Grünfläche inkl. RRH:	2568,54 m ²
Wohnbaufläche:	18578,63 m ²
Anzahl der Grundstücke:	27

Gemeinde Wiefelstede

**Städtebauliches Konzept zum
Bebauungsplan Nr. 103 I
„Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“**

September 2016 **Variante 2** M. 1 : 1.000

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0651/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I);
hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf**

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	Sitzung am: 26.09.2016 17.10.2016	öffentlich nicht öffentlich
--	--	--------------------------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die 110. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Inhaltlich wird ansonsten auf die Beratungsvorlage Nr. B/0650/2016 hingewiesen.

Der geänderte Vorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten geänderten Planentwurf zu.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 110. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

Die 110. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 110. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 110. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitriffsbeschluss

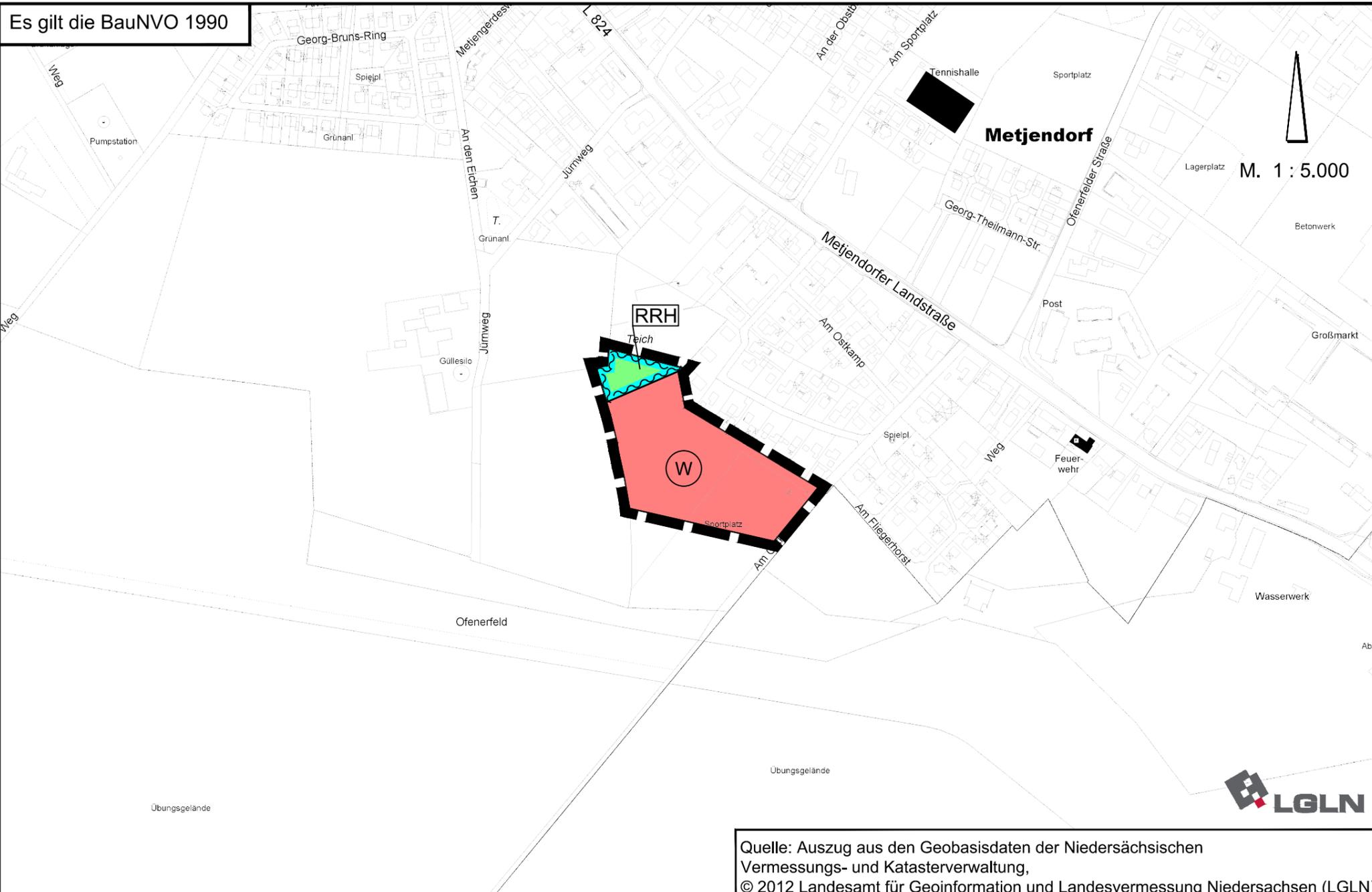
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 110. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 110. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.
Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 110. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 110. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
- Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

110. Flächennutzungsplanänderung

Stand: September 2016



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0654/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 06.06.2016 beauftragt, für das Grundstück in Metjendorf an der Ofenerfelder Straße zwischen dem Sportplatz und dem Baugebiet Georg-Theilmann-Straße, die Bauleitplanung zu beginnen, um u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neueinrichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen (siehe Vorlage B/0592/2016). Aufgrund der Anmeldezahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mindestens immer eine Kindergartengruppe im Süden fehlen wird, im Kindergartenjahr 2018/2019 sogar zwei Gruppen. Eventuelle Zuzüge durch ein Neubaugebiet sind hierbei noch nicht einkalkuliert. Über die Notwendigkeit und den möglichen Standort an der Ofenerfelder Straße ist u. a. im Sozial- und Jugendausschuss am 24.05.2016 ausführlich beraten worden (siehe Vorlage B/0592/2016).

Im Bebauungsplan Nr. 122 ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist dieser daher im geplanten Nutzungsbereich zu ändern. Der Lärmschutzwall zum Baugebiet Georg-Theilmann-Straße bleibt erhalten.

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur *eines* Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung kann in diesem Fall verzichtet werden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten wurden überplanmäßig zur Verfügung gestellt (VA-Beschluss vom 08.08.2016).

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Anlagen:

- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Gestaltungskonzept Entwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

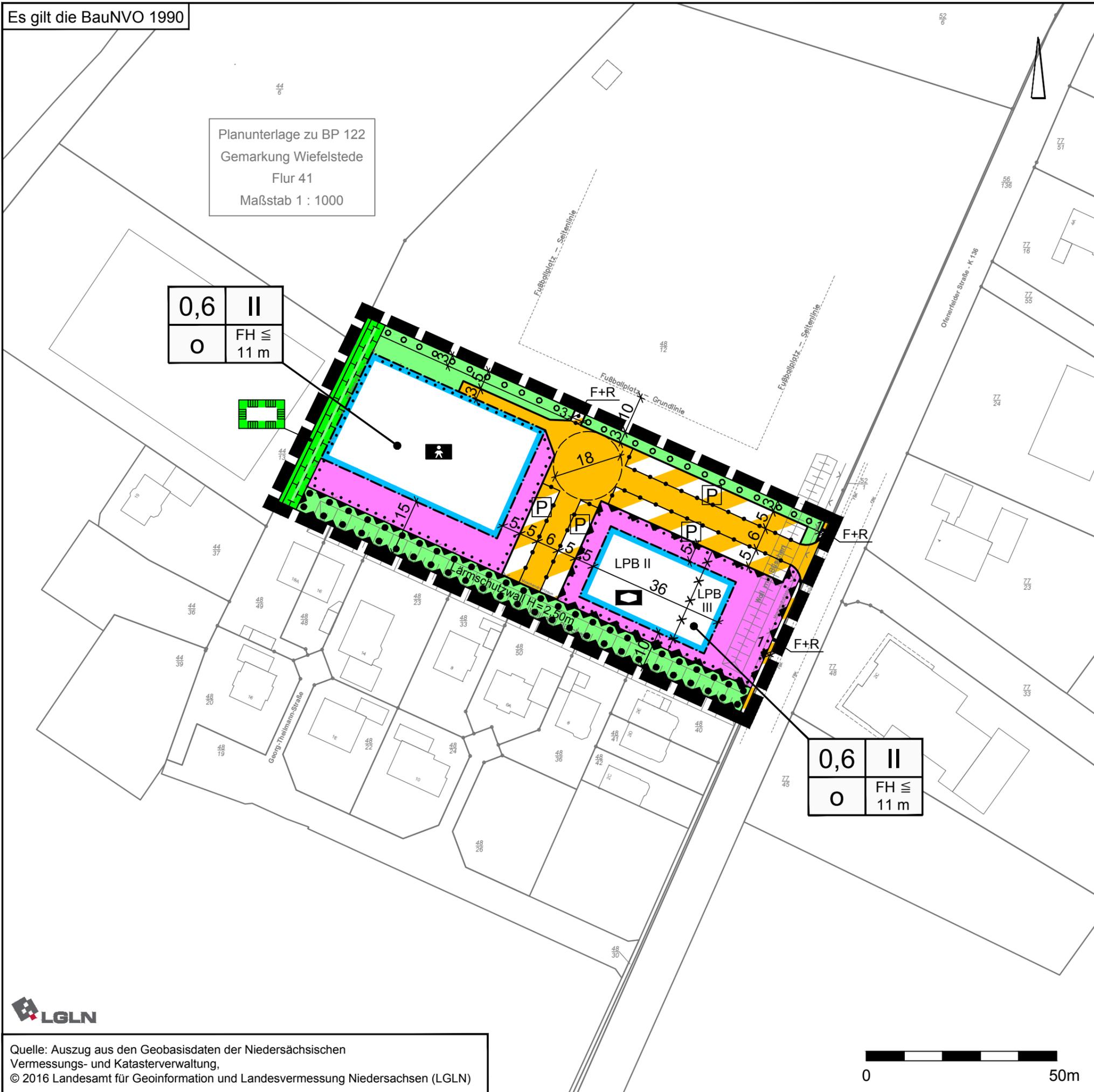
Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Es gilt die BauNVO 1990

Planunterlage zu BP 122
Gemarkung Wiefelstede
Flur 41
Maßstab 1 : 1000

0,6	II
0	FH ≤ 11 m

0,6	II
0	FH ≤ 11 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 12,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten / Kinderkrippe)
- 6. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche
Fuß- und Radweg
- 9. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB II Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122
"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

September 2016 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
Planung und Forschung 26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



B-Plan 122, 3. Änderung Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen darf 11 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

2. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Abschirmung des Sportplatzes eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen nachstehender Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Pflanzliste 2: Sträucher			
Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

3. Wallheckenschutz

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122

„Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
1.5.5	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung	6
3.2.2	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange	7
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	7
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung.....	11
3.2.7	Klimaschutz	11
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	Gemeinbedarfsflächen	11
4.2	Verkehrsflächen.....	11
4.3	Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz	11
4.4	Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen	12
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	13

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, einen Teilbereich der in Metjendorf gelegenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen umzuwandeln, um insbesondere dem Bedarf nach einem Kindergarten und einer Kinderkrippe nachzukommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,72 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung erfasst einen Bereich westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) in ca. 180 m Abstand zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich gehört zum Sportplatz und befindet sich an zentraler Stelle im Grundzentrum Metjendorf im Anschluss an das nordöstlich der Georg-Theilmann-Straße gelegene Mischgebiet. Zwischen den dort vorhandenen Wohngrundstücken und dem Sportplatz ist ein bepflanzter Wall vorhanden. Auf dem Sportplatz ist ein Spielfeld vorhanden, dass ca. 55 m Abstand zum Wall einhält. Zur Ofenerfelder Straße ist das Plangebiet ebenfalls durch einen Wall abgeschirmt. Die Bepflanzung ist hier jedoch noch nicht stark ausgeprägt.

An der westlichen Plangebietsseite ist eine Wallhecke vorhanden, die den Sportplatz und das Mischgebiet eingrünt. Die Wallhecke verläuft in nördlicher Richtung an der gesamten Sportplatzgrenze entlang und in Richtung Süden ca. bis zur Georg-Theilmann-Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tennishalle, im Südwesten sind Wohngrundstücke vorhanden. Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden. Nördlich des Sportplatzes befinden sich Tennisplätze.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm in der Änderungsversion 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Im Westen befinden sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sowie eine Sonderbaufläche für sportliche Zwecke. Im Süden sind gemischte Bauflächen dargestellt, die im Zuge der 95. Anpassung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt wurde.

Östlich befindet sich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

1.5.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 122 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend den o.g. Darstellungen wurde im nördlichen Abschnitt eine Grünfläche „Sportplatz“ und im südlichen Abschnitt ein Mischgebiet ausgewiesen. Am südlichen Rand der Sportplatzfläche wurde ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt, zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 11 m. Am westlichen Rand der o.g. Sportfläche und des Mischgebietes befindet sich eine Wallhecke, für die entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Zur verkehrlichen Anbindung des Mischgebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich,“ mit Anbindung an die Metjendorfer Landstraße (L 824) und die Ofenerfelder Straße (K 136) festgesetzt. Diese wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Zudem wurde für einen Teil des Mischgebietes die Ausnutzung erhöht.

Im der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde ein Teil des Mischgebietes westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) in ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ umgewandelt.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➤ Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.



➤ **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2016)**

Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Metjendorf wird die Gemeinde Wiefelstede kurz- bis mittelfristig neue Wohngebiete ausweisen, um den anstehenden Bedarf nach Bauplätze zu sichern. In diesem Zusammenhang ist die Versorgung mit Infrastruktur nachzuweisen. Derzeit stellt sich das Angebot an Krippenplätzen und Kindergartenplätzen im südlichen Gemeindegebiet bereits für die vorhandene Wohnbebauung als nicht ausreichend dar. Die Anmeldesituation zum Kita-Jahr 2016/2017 macht deutlich, dass 15 für den Krippenbesuch angemeldete Kinder nicht berücksichtigt werden können und 25 Kinder mit Anspruch auf einen Kindergartenplatz nicht aufgenommen werden können. Im Einzelnen stellt sich die Situation im Südbereich der Gemeinde wie folgt dar:

- Vorhanden sind 60 **Krippenplätze**, 18 Plätze in der Großtagespflege und ca. 5 Plätze bei einer Tagesmutter = 83 Plätze. Alle Plätze sind derzeit belegt. Für das Kita-Jahr 2016/2017 wurden 52 Kinder neu zum Krippenbesuch angemeldet, es verlassen aber nur ca. 37 Kinder im jetzigen Krippenalter die U3-Betreuung, insofern verbleiben 15 Kinder mit Rechtsanspruch ohne Betreuungsplatz. Die bisherige Statistik sagt aus, dass etwa 81 Kinder im Gemeindegürtel pro Jahr geboren werden. Deutschlandweit ist zurzeit ein leichter Anstieg der Geburtenrate auszumachen. Ausgenommen werden kann, dass auch in der Gemeinde Wiefelstede eher mehr als weniger Kinder geboren werden.
- Durch Einschulungen können für die **Kindergärten** der Gemeinde (Kigas Metjendorf, Ofenerfeld und Heidkamp) 79 Plätze neu vergeben werden und es stehen diesen 103 Neuanmeldungen gegenüber, die alle im Kindergartenjahr 2016/2017 einen Rechtsanspruch auf einen Platz haben. Auf der Warteliste für ganztags angemeldete Kinder stehen bereits Kinder, die ab September 2016 drei Jahre alt werden, die für vormittags angemeldeten Kinder stehen ab Geburtsdatum Mitte November 2013 auf der Warteliste. Diese Kinder können erst zum August 2017 den benötigten Kindergartenplatz bekommen, wenn sie schon fast vier Jahre sind. Die Geburtenstatistik zeigt dass der Bedarf an Kindergartenplätzen in den nächsten Jahren nicht abnehmen wird, sondern sich sogar noch erhöht. Es ist somit davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mindestens immer eine Kindergartengruppe im Süden fehlen wird, im Kindergartenjahr 2018/2019 sogar 2 Gruppen. Eventuelle Zuzüge durch ein Neubaugebiet sind dabei noch nicht einkalkuliert.

Durch den Verwaltungsausschuss am 04.04.2016 ist die Verwaltung daher beauftragt worden, im Südbereich der Gemeinde einen Standort und Träger für eine weitere Krippengruppe und eine weitere Kindergartengruppe mit Ganztagesbetreuung zu suchen und zu planen. Für den Standort eines Neubaus einer Kindertagesstätte in Metjendorf kommt das Gelände an der Ofenerfelder Straße zwischen dem Sportplatz und der Neubausiedlung Georg-Theilmann-Straße in Frage.



Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde und kann somit kurzfristig bebaut werden. Hierzu hat die Gemeinde ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Dieses zeigt im westlichen Abschnitt des Plangebietes den möglichen Umriss einer zweigruppigen Krippe und eines zweigruppigen Kindergartens. Die Flächengrößen sind ausreichend für die Gebäude und die notwendige Spielplatzanlagen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ofenerfelder Straße über eine Stichstraße mit Wendepunkt. Diese Straße sichert die Erschließung der Kinderkrippe und des Kindergartens sowie der erforderlichen Stellplätze. Im östlichen Abschnitt verbleibt eine Fläche, die optional für mögliche Erweiterungen oder vergleichbare Zwecke zur Verfügung steht. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben sollen Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke und Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Der südlich vorhandene Wall zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung und die im Westen vorhandenen Wallhecke einschließlich des abgeäumten Schutzstreifens bleiben bestehen. Der noch nicht ausgeprägte Wall parallel zur Ofenerfelder Straße wird aufgehoben, um im Bedarfsfall eine direkte Erschließung zu ermöglichen.

Durch die Schaffung von zusätzlicher Infrastruktur in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 7.232 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten innerörtlichen Sportplatzflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.



3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Sicherung von sozialer Infrastruktur für den Bedarf aus den vorhandenen und neuen Wohngebieten entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Ofenerfelder Straße“ (K 1 36) erschlossen. Diese mündet in die Metjendorfer Landstraße (L 824). Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes und der erforderlichen Einstellplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 349 bedient. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet mit den geplanten Einrichtungen für soziale Zwecke kann vom Schutzanspruch einem Mischgebiet zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung wurde festgestellt, dass im Straßenrandbereich zur K 136 in einem Abstand von bis zu ca. 30 m der Lärmpegelbereiche III zu erwarten ist. Für den angrenzenden Bereich gilt der Lärmpegelbereich II. Aus Vorsorgegründen werden daher die Lärmpegelbereiche für das der K 136 am nächsten gelegene Baugrundstück in die Planzeichnung übernommen und durch eine textliche Festsetzung Maßnahmen zur passiven Schallschutz an den Fassaden festgesetzt. Da der vorhandene Lärmschutzwall im Süden erhalten bleibt, sind Auswirkungen durch den Stellplatzverkehr im Plangebiet auf das Mischgebiet nicht zu erwarten. Zu den vorhandenen Sportplätzen wird im Norden (Tennisplatz) ein Abstand von 170 m eingehalten. Dieser kann als ausreichend betrachtet werden. Der Sportplatz liegt in ca. 13 m Entfernung zu den Gemeinbedarfsflächen. Der hier stattfindende Training- und Spielbetrieb des örtlichen Fußballvereins findet jedoch außerhalb der Nutzungszeiten des Kindergartens und der Kinderkrippe statt. Daher sind Auswirkungen durch Sportlärm nicht zu erwarten.

Weitergehende Regelungen des Lärmschutzes können im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.



3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

➤ Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst südliche Teilflächen des Sportplatzes (Rasenplatz). Auf dem Sportplatz besteht im Südwesten eine Lagerfläche (Erdlager, Rasenschnitt, o.ä.), die als Aufwallung erkennbar ist und von ruderalen Hochstauden bewachsen ist (Dominanz an Brennesseln). Parallel der Ofenerfelder Straße ist ebenfalls ein Wall angelegt worden, der von einer grasreichen Staudenflur bewachsen ist, sukzessiv kommen einzelne Gehölze vor (Haselnuss). Zur Abgrenzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzbestand (Stieleichen, Hainbuche, Hasel, Eberesche, Zitterpappel) etc. angelegt worden. Im Westen schließt an den Sportplatz ein Sukzessionsgehölz an, das zu einem Graben überleitet. Daran schließt eine nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke mit altem Baumbestand (vor allem Stieleichen) an.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 von 2003, einschließlich den rechtskräftigen Änderungen, mit:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Öffentliche Grünfläche mit Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz schädlichen Umweltwirkungen (Lärmschutzwall zum Schutz gegen Sportlärm).
- Nachrichtliche Übernahme der Wallhecke und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier gemäß textlicher Festsetzung extensiv gepflegter Wildkrautsaum zu Wallheckenschutz).

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird zum einen durch die Lage im Siedlungszusammenhang bestimmt und zum anderen durch die Ausprägung der Biotopstrukturen. So sind aufgrund der Lage und der Sportnutzung keine Arten des Offenlandes zu erwarten, aber sowohl auf dem Lärmschutzwall als auch in dem Sukzessionsgehölze und der Wallhecke sind Gehölzbrüter des Siedlungsraumes zu erwarten, die auch in den umgebenden Gärten und den Gehölzbeständen der Sportanlagen Lebensraumstrukturen vorfinden. Quartiere von Fledermäusen sind bis auf die Altbäume der Wallhecke weitgehend auszuschließen.

Die Böden des Plangebietes sind als Podsol ausgebildet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 151 bis 200 mm im mittleren Bereich, der Grundwasserhochstand wird gemäß Bodenkarte mit 10 dm zur Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Sandböden liegt eine mittlere Gefährdung des Grundwassers vor.¹

Großklimatisch unterliegt das Gebiet dem ausgleichenden Einfluss des Meeres mit geringen Tages- und Jahrestemperaturschwankungen. Regionalklimatisch wird der Bereich dem innerörtlichen Freilandklima zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland² werden für den Bereich im Ortsteil Metjendorf keine besonderen Funktionen und Entwicklungsziele formuliert.

¹ Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG

² Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995



➤ Eingriffsbeurteilung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 122 vor, die aktuelle Ausprägung der Fläche als Sportplatz mit randlichen Gehölzstrukturen entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen:

- Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen und Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kinderkrippe. Entsprechend der Flächenausweisung von insgesamt 3.774 m² und der Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Versiegelung von max. 3.019 m² anzusetzen.
- Die Erschließung erfolgt als Stichstraße von der Ofenerfelder Straße als öffentliche Verkehrsfläche auf 926 m², die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und Fuß- und Radweg) umfasst 820 m². Insgesamt ist ein Anteil an Versiegelter Fläche zu Verkehrsgrünflächen von 80 % anzusetzen, so dass eine Versiegelung von rd. 1.397 m² anzunehmen ist.
- Die öffentlichen Grünflächen umfassen zum einen die Übernahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecke und Schutzstreifen 276 m²) und zum anderen die Übernahme der Fläche zum Anpflanzen auf dem Lärmschutzwall auf insgesamt 881 m². Zudem wird zum verbleibenden Sportplatz im Norden eine weitere Grünfläche auf 555 m² (davon Anpflanzungsgebot 355 m²) umgesetzt.

Mit der Planung sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die sich im Wesentlichen auf die Neuinanspruchnahme von Grundflächen (Sportplatz) beziehen. Für die Erschließung und Umsetzung der Planung geht eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche verloren, die teilweise als Sportplatz intensiv gepflegt wird, teilweise als Lagerfläche (Erd- und Rasenschnitt) genutzt wird. Gehölze sind bis auf Sukzessionsgehölze auf dem Wall nicht vorhanden. Die randlichen Gehölze auf der westlich angrenzenden Wallhecke, die vorgelagerten Sukzessionsgehölze sowie der Gehölzbestand auf dem Lärmschutzwall bleiben erhalten, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Doch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit Verlusten belebten Oberbodens, im Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate sowie Verlust der Lebensraumstrukturen von Grünflächen bzw. Rasenbiotopen infolge Überbauung und Erschließung.

Zur randlichen Eingrünung und zum Teilausgleich ist im Übergang zu dem nördlichen Sportplatz eine weitere Grünfläche ausgewiesen.

Die dennoch verbleibenden versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf insgesamt rd. 4.416 m² durch die Inanspruchnahme von Rasen- und Grünflächen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich.



➤ Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Sportplatznutzung und umgebenden Gehölzanpflanzungen weitgehend auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da mit der Planung bis auf einzelne Sukzessionssträucher keine Gehölze verloren gehen (vor allem die Großgehölze liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht betroffen) und Arten des Offenlandes auf dem Fußballplatz weitgehend auszuschließen sind, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen bei der Erschließung der Gebiete bei Hinweisen auf Gehölzbrütervorkommen in den Gehölzen durch Festlegung der Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden (von Oktober bis Februar).

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und als Sportplatz intensiv genutzt wird, so dass eine Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht anzunehmen ist.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust einzelner aufkommender Sträucher und der Grünfläche verbunden. Da es sich aber um innergebietliche Bestände handelt und die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten und entsprechend festgesetzt und ergänzt werden, ist davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Großgehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten) und Ausgleichspflanzungen erforderlich.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.



Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die Planung besteht die Möglichkeit einer stärkeren Versiegelung der Böden im Plangebiet. Dies hat Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung. Der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten und ein neuer Siedlungsrand geschaffen wird. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der geplanten Ansiedlung einer Kinderkrippe und eines Kindergartens wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Kindergarten/Kinderkrippe)“ ausgewiesen. Die optionale Erweiterungsfläche erhält die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer größeren überbaubaren Fläche festgelegt, um eine ausreichende Grundstücksausnutzung zu sichern. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe von 11 m entsprechen dem südlich angrenzenden Mischgebiet. Es gilt die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge.

4.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße zur inneren Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die geplanten Flächen für Einstellplätze erhalten die besondere Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“. Für die Erweiterung der Nebenanlage an der Ofenerfelder Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen.

4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Der zum Schutz gegen **Sportlärm** erforderliche Wall in 2,50 m Höhe zwischen dem Mischgebiet und dem Sportplatz wird als Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus dem Ursprungsplan übernommen.



Des Weiteren werden für die im Einwirkungsbereich des **Verkehrslärms** betroffenen Bereiche Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz ausgewiesen. Innerhalb der betroffenen Bereiche sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen.

4.4 Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen

Der Randbereich zwischen dem verbleibenden Sportplatz und der Gemeinbedarfsfläche wird als öffentliche **Grünfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und teilweise mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll eine Abgrenzung zum Sportplatz erzielt werden.

Für den **Lärmschutzwall** wird das Anpflanzgebot aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ersetzt. Hier ist eine achtreihige Strauch-Baumhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen zu sichern. Der Anteil an Laubbäumen darf 20 % nicht unterschreiten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die **Wallhecke** am westlichen Plangebietsrand wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen. Zur Sicherung ihrer ökologischen Wertigkeit werden Schutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden. Vorhandene Gräben können erhalten werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.232 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kinderkrippe“	2.159 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke dienende Einrichtungen“	1.615 m ²
Verkehrsfläche	926 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	775 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	45 m ²
Öffentliche Grünfläche - Wall mit Erhaltungsgebot	881 m ²
Öffentliche Grünfläche - mit Pflanzgebot	370 m ²
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmen - Wallhecke mit Schutzstreifen	276 m ²
Öffentliche Grünfläche - Sonstige	200 m ²



5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Planunterlage zu BP 122
 Gemarkung Wiefelstede
 Flur 41
 Maßstab 1 : 1000



Legende:

-  Straße
-  Parkplätze (62)
-  F+R Fuß- und Radweg
-  Wall
-  Wallhecke
-  Grundstücke
-  Gebäude
-  Grünfläche
-  Anpflanzung

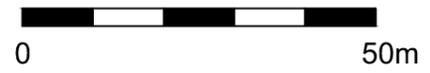
Gemeinde Wiefelstede
 Landkreis Ammerland

**3. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 122**
 "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

Gestaltungskonzept
 September 2016 M. 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0648/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Wiefelstede, An der Bäke";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.10.2016	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Wiefelstede, An der Bäke" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ziel der der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie die Sicherung ortsbildprägender Baumbestände in Teilbereichen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 lag in der Zeit vom 31.05.2016 bis einschließlich 04.07.2016 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 21.05.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2016 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Eine Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 08.06.2016 im Ratssaal des Rathauses I, Kirchstraße 1 26215 Wiefelstede statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 21.05.2016.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 144 einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Anmerkung: Da die Unterlagen über das Ratsinformationssystem in das Internet gestellt werden und somit weltweit abrufbar sind, müssen die personenbezogenen Daten der privaten Einwender aus Datenschutzgründen anonymisiert werden.

Zu diesen TOP werden Frau Abel, NWP, und Herr Schmidt, Athing & Eilers Immobilien, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Wiefelstede, An der Bäke" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- Auflistung der privaten Einwender (nicht öffentlich!)
- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Festsetzungen Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Wiefelstede 29. Juni 2016	<p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt (siehe unten).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die markanten Bäume im Uferbereich werden zur Erhaltung festgesetzt.</p> <p>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.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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."</p>	<p>Bis zum Satzungsbeschluss erfolgt eine Abstimmung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die FNP-Berichtigung liegt vor und wird dem Landkreis zugestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus redaktioneller Sicht weise ich darauf hin, dass die im Kapitel 4.5 der Begründung beschriebene Fläche für Rückhaltezone 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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").</p> <p>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 vermisse ich das Kapitel 4.7 (Kapitel 4.6 ist doppelt aufgeführt). Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften werden redaktionell ergänzt. Die Präambel wird mit entsprechender Rechtsgrundlage erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 06. Juni 2016	<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Ammerländer Wasseracht</p>	<p>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.</p> <p>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 Flurstückgrenzen der Liegenschaftskarte abweichen und ist daher gesondert fest- und im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>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.</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Von den Investoren wird die Variante 1 bevorzugt. Mit der Ammerländer Wasseracht wird verhandelt, in welchem Umfang eine Übernahme des Unterhaltungstreifens möglich ist.</p> <p>Die obere Böschungskante ist bereits eingemessen und wird in den Planunterlagen deutlicher dargestellt.</p> <p>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.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im nördlichen Planbereich ist die Festsetzung mind. im 5,0 m breiten Geh-/Fahr- und Unterhaltungstreifen und im südlichen Planbereich auf gesamter Länge aufzuheben.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Bestimmungen der Satzung der Ammerländer Wasseracht (§ 6) hingewiesen, wonach insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die flächenhaften Unterhaltungsgebote werden aus dem Unterhaltungstreifen herausgenommen. Markante Einzelbäume können nach Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht festgesetzt werden.</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Das Erhaltungsgebot wird für die Gewässerunterhaltung entsprechend zurückgenommen und durch Einzelbaumfestsetzungen ersetzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird gestellt.</p> <p>Die Begründung wird an das Entwässerungskonzept angepasst.</p> <p>Die angepasste Planung wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt.</p>
3	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 21. Juni 2016</p>	<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nordöstlich an die L 824 „Hauptstraße“ an und liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>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.</p> <p>Mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und 25 jeweils zum Teil überplant.</p> <p>Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „An der Bäke“ erschlossen, die in die L 824 „Hauptstraße“ einmündet.</p> <p>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.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLStBV-OL	<p>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.</p> <p>3. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaustraßenträger 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.</p> <p>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 RAS 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.</p> <p>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.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie Ofener Straße 16 26121 Oldenburg 23. Juni 2016</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
5	<p>EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41, 27472 Cuxhaven 06. Juni 2016</p>	<p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 144, An der Bäke abgeben.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen.</p> <p>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.</p> <p>Anlage: Plan "Kanal SW"</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>EWE Netz, Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 06. Juni 2016</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
7	<p>OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 22. Juni 2016</p>	<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die randlich der Hauptstraße gelegene Leitung wird nachrichtlich übernommen.</p>

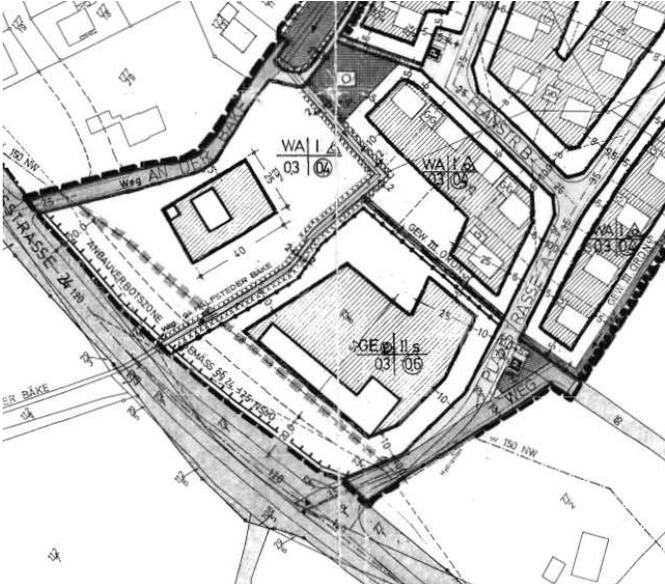
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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 Örtlichkeit an.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen.</p> <p>Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht durch die im Bebauungsplan Nr. 144 vorgesehenen Bauvorhaben:</p>	<p>Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen und beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>a) Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.) <p>b) Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ • Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS) • Anwendung der RiStWaG 	<p>Der Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen und beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>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.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Anlagen: Planausschnitt Wasser, Kopie B-Plan</p>	
8	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 27. Juni 2016</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.05.2016.</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>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</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	<p>LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 31. Mai 2016</p>	<p>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.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Eine Gefahrenerforschung erfolgt ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 30.06.2016	<p>Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Einwender 1</p> <p>11. Juni 2016</p>	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 144 melde ich Bedenken an.</p> <p>Die geplante Neubebauung an der Bäke liegt unmittelbar an der Hauptzufahrt meines Firmengebäudes und meines Betriebs- und Anlieferungshofes. Nur getrennt durch die Bäke.</p> <p>Da für das Gebäude auch eine Nutzung als Lebensmittel- und Verbrauchermarkt eingetragen ist, ist bei dieser Nutzungsmöglichkeit auch mit Nachtanlieferung von Frischwaren zu rechnen.</p> <p>Von den jetzigen Hinternachbarn gibt es Einverständniserklärungen für den Anlieferungsbetrieb. Es wurde auch ein Lärmschutzwall errichtet.</p> <p>Eine weitere Einschränkung des Betriebes durch Wohnbebauung ist nicht hinnehmbar.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> 

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Einwender 2</p> <p>16. Juni 2016</p>	<p><u>Niederschrift</u></p> <p>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“:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Nach dem Entwässerungskonzept ist kein Rückhaltebecken mehr erforderlich. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Satzungsbestimmungen der Ammerländer Wasseracht ist eine Erhaltungsfestsetzung nicht möglich.</p> <p>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.</p> <p>Eine Erhaltungsfestsetzung ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht möglich.</p>

**Gemeinde Wiefelstede****B-Plan 144 „An der Bäke“**

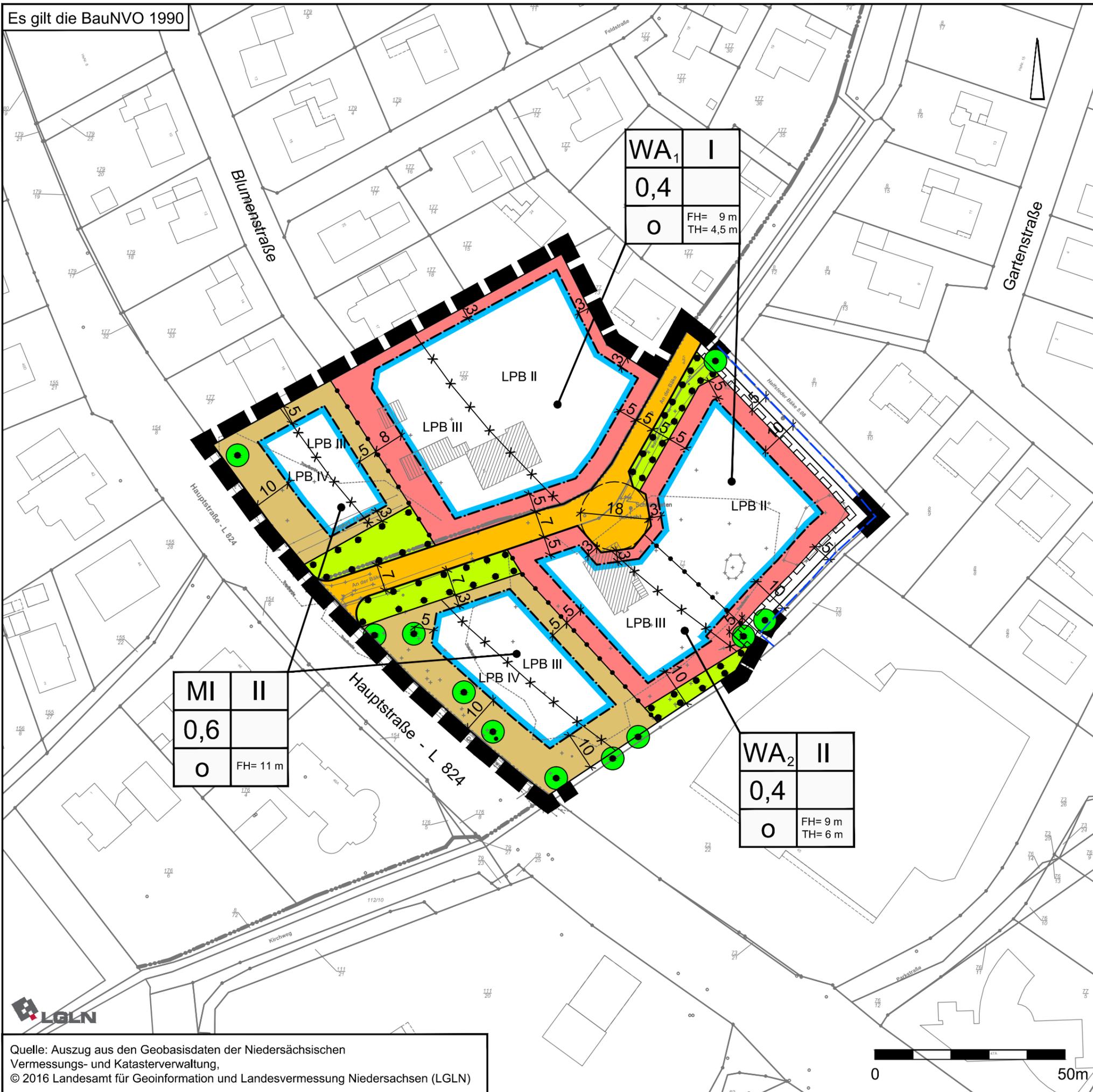
Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 08. Juni 2016, um 18.00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses I,
Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Das beschleunigte Verfahren könne angewandt werden, da es sich hier um eine Nachverdichtung im Innenbereich handele. Durch die von Gesetzgeber gewollte so genannte Innenentwicklung soll der Außenbereich vor einer übermäßigen Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen geschützt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Schmidt, Athing & Eilers Immobilien, gibt allgemeine Informationen zur geplanten Vermarktung durch einen Investor. Ein Verkauf einzelner Grundstücke sei nicht geplant. Zunächst werde nur der südliche Bereich entwickelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Hinweise/Anregungen	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
<p>Frau Märkle befürchtet, dass sich durch die Anbindung des Gebietes über die Straße An der Bäke an die Hauptstraße an dieser Stelle ein neuer Gefahrenpunkt ergeben könnte.</p> <p>Frau Abel weist daraufhin, dass die Fachbehörden im laufenden Verfahren beteiligt worden seien. Man sollte daher zunächst abwarten, ob seitens der Verkehrsbehörden entsprechende Hinweise vorgebracht werden.</p> <p>BM Pieper fügt hinzu, dass man sich hier innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet, wo derartige Anbindungen völlig normal und legitim seien.</p>	<p>Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg wurden Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen im Falle einer Verbreiterung der Einmündung von der Straße An der Bäke in die Hauptstraße vorgetragen. Die geplante Aufweitung ist ausreichend, da nur wenige zusätzliche Verkehre aufgenommen werden müssen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. 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. 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. 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 jedoch dem Erhalt der ortsbildprägenden Bäume der Vorrang vor einer vollständigen Einhaltung des Sichtschutzes gegeben.</p>
<p>Herr Schmidt erklärt auf Nachfrage, dass die Wohn- und Geschäftshäuser eventuell in 2017 realisiert werden könnten und anschließend die dahinter liegenden Flächen im südlichen Bereich. Ein konkreter Zeitplan existiere nicht. Die bauliche Entwicklung soll jedoch peu à peu erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Frau Märkle möchte wissen, welche Arten von Geschäften zu erwarten seien. Sie spricht sich gegen Spielhallen aus.</p> <p>Frau Abel fügt hinzu, dass nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nicht zulässig sein werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Herr Schepker fragt nach der Anbindung der Parkplätze der Wohn und Geschäftshäuser.</p> <p>Frau Abel erklärt, dass diese über eine private Zufahrt direkt an die Hauptstraße angebunden werden dürfen, da man sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet. Der Kundenverkehr werde jedoch voraussichtlich eher gering ausfallen, da der großflächige Einzelhandel mit entsprechender Kundenfrequenz hohe Anforderungen an die Lage und vor allem die Grundstücksgröße stelle. Diese seien hier nicht erfüllt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Es gilt die BauNVO 1990



WA ₁	I
0,4	
0	FH= 9 m TH= 4,5 m

MI	II
0,6	
0	FH= 11 m

WA ₂	II
0,4	
0	FH= 9 m TH= 6 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH=9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe TH= Traufhöhe
 - TH= 6 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhalt von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Böschungskante
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 144
"Wiefelstede, An der Bäke"

14. September 2016 Entwurf M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen B-Plan 144

1. Mischgebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

2. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten:

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 4,50 m,
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 6,00 m,
im Mischgebiet eine Firsthöhe von 11 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Hauptstraße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

6. Gewässerunterhaltung

Die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke unzulässig

Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.

Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten.

7. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Einzelbäume und als Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 7.2 Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

8. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- (2) Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- (3) Im Lärmpegelbereich IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.144.

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zur Straße „An der Bäke“ sind lebende Hecken / Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Gemeinde Wiefelstede

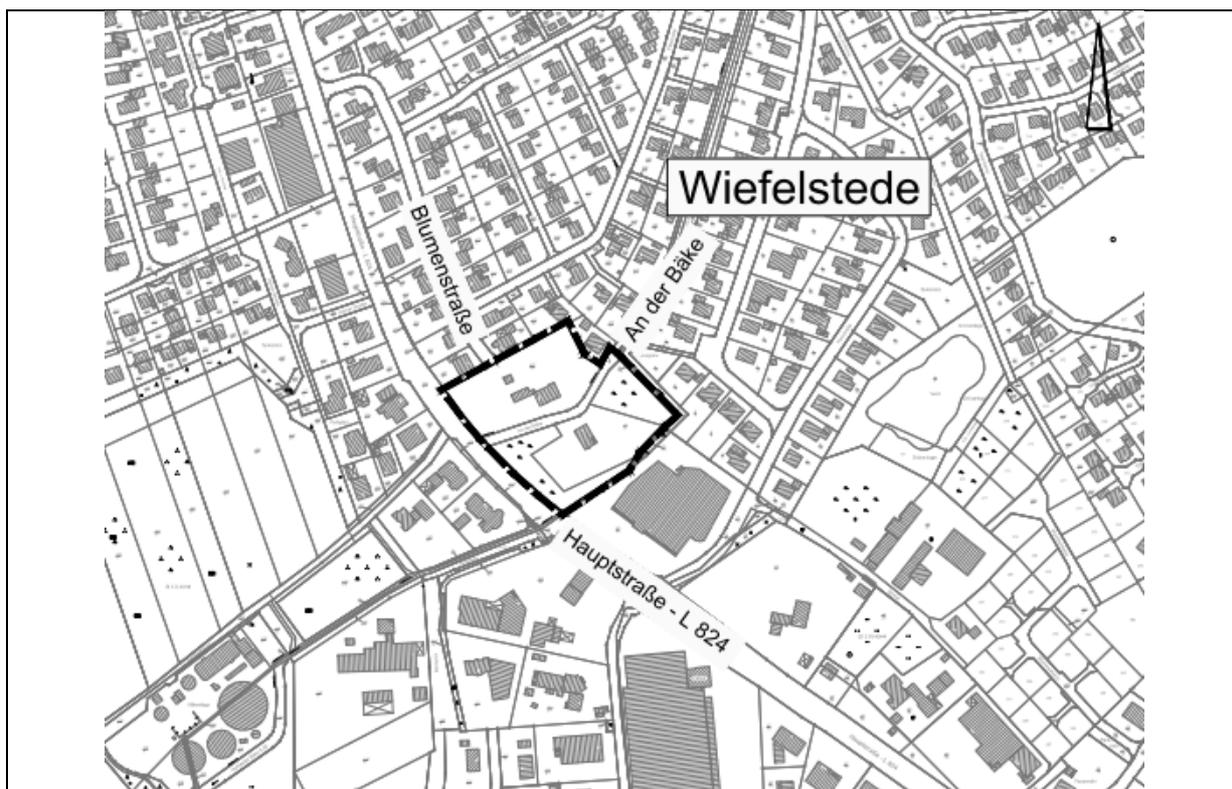
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 144

„Wiefelstede, An der Bäke“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

September 2016

Satzungsbeschluss

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.5 Sonstige Planungen der Gemeinde.....	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.1.1 Private Belange	6
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	9
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2 Erschließung.....	9
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	10
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	10
3.2.5 Klimaschutz.....	12
3.2.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz.....	13
4. Inhalte der Bebauungsplanänderung	18
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	18
4.3 Überbaubare Flächen.....	18
4.4 Verkehrsflächen.....	19
4.5 Gewässerunterhaltung	19
4.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	19
4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.....	19
5. Örtliche Bauvorschriften	20
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	20
7. Ergänzende Angaben	21
7.1 Ver- und Entsorgung.....	21
7.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	22

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken und Grundstücken für Wohn- und Geschäftshäuser zu schaffen sowie die ortsbildprägenden Baumbestände in Teilbereichen zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 144 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Grundzentrum Wiefelstede an einem zentrumsnahen Standort östlich der Hauptstraße L 824 sowie beidseitig der Anliegerstraße „An der Bäke“. Im Plangebiet sind zurzeit zwei Wohnhäuser vorhanden, wovon das südliche leerstehend ist. Am südöstlichen sowie nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft die „Halfsteder Bäke“. Das gesamte Plangebiet ist durch zusammenhängende, teils sehr dichte Gehölzbestände sowie ortsbildprägende Einzelbäume eingefasst. Vor allem der östliche Abschnitt des Plangebiets entlang der Hauptstraße weist sehr Gehölzbestände auf, die sich entlang der Halfsteder Bäke gruppieren und Bestandteil einer Grün- und Wegeverbindung vom südlich der Hauptstraße gelegenen Kirchweg bis zur nördlich gelegenen Straße „Olekamp“ sind. Auch entlang der Straße „An der Bäke“ befinden sich Gehölzbestände, wobei im nördlichen Abschnitt eine Wallhecke vorhanden ist.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Nördlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Auf der Westseite der Hauptstraße sind neben kleineren gewerblichen Betrieben auch zwei größere Gewerbetriebe vorhanden. Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Möbelmarkt sowie ein Ärztehaus. Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage des Grundzentrums und ist optimal an die örtliche Infrastruktur angebunden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Auch nördlich und östlich sind Wohnbauflächen dargestellt. Südöstlich sind eine gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt.

➤ **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1964. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 fest. Zudem ist eine Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Blumenstraße und der Straße „An der Bäke“ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind straßenseitig an dieser Verkehrsfläche orientiert.

Für den südlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1975. Dort sind für den Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem sind eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig. Die überbaubaren Flächen sind an dem vorhandenen Einzelhaus zuzüglich Erweiterungsflächen orientiert. **Die Halfsteder Bäke ist als Entwässerungsgraben mit einem 2 m breiten Räumstreifen festgesetzt.**

1.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken. Die Gemeinde hat aktuell einen hohen Bedarf nach Baugrundstücken, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Wiefelstede weitestgehend ausgeschöpft sind. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 sind durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits Baurechte vorhanden, allerdings mit relativ geringen überbaubaren Flächen. Durch eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung können an diesem Standort zusätzliche Bauplätze für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Entlang der Hauptstraße soll eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entstehen.

Im Rahmen der Neuordnung des Quartiers sollen markante ortsbildprägende Baumbestände sowie wege- und wasserbegleitende Grünzüge erhalten bleiben. Dennoch ist die Überplanung von zahlreichen Gehölzen im inneren Bereich und randlich des Quartiers erforderlich.

Die Gemeinde räumt der Schaffung von Wohnraum an diesem Standort aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich mit Einzelhandelseinrichtungen, aufgrund der Nähe zum Ärztehaus und zu einem östlichen Nahversorgungsstandort sowie der guten ÖPNV-Anbindung ein hohes Gewicht ein und gibt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Vorgesehen ist ein Baugebiet mit Grundstücken unterschiedlicher Dichte und einem Mix aus Einzelhäusern und Hausgruppen sowie größeren Gebäuden als Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße. Das Altgebäude im Norden soll voraussichtlich erhalten bleiben und in das neue Baugebiet integriert werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Stichstraße „An der Bäke“. Diese wird auf eine Breite von 7 m bzw. 5 m ausgebaut und außerhalb des Plangebiets als Fuß- und Radweg weiter geführt. Zusätzlich soll eine Wendeanlage mit 18 m Durchmesser hergestellt werden, um die Müllentsorgung sicherzustellen. Von der Erschließungsstraße „An der Bäke“ gehen private Erschließungen ab, um die neuen Wohngrundstücke verkehrlich anzubinden. Von der in den Ursprungsplänen festgesetzten Verbindung zwischen Blumenstraße und der Straße „An der Bäke“ wird abgesehen, wünschenswert ist aber eine Fuß- und Radwegverbindung zur Blumenstraße.

Um die ortsbildprägenden Baumbestände zu erhalten, werden entlang der Straße „An der Bäke“ durchgehende Gehölzbestände gesichert. Auch entlang der „Halfsteder Bäke“ werden Gehölze erhalten. Durch den erforderlichen Räumstreifen wird ein Grünzug gesichert und in Richtung Norden weiter fortgeführt. Des Weiteren werden randlich der Hauptstraße und am südöstlichen Plangebietsrand ortsbildprägende Bäume erhalten. Diese werden als Einzelbäume gesichert und ermöglichen dennoch eine Sichtbeziehung zu den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten dargelegt, die sich lediglich in der umgebenden Bebauung des nördlichen Altgebäudes unterscheiden. Auf den übrigen Flächen ist eine Bebauung vorgesehen, die von der Hauptstraße in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung abgestuft wird. So sind im nordöstlichen Abschnitt der Halfsteder Bäke Grundstücke mit eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Im südlichen Anschluss daran ist eine Hausgruppe dargestellt, die zweigeschossig sein kann. Zur Hauptstraße sind zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geplant, die ggf. Verkehrslärm von der Hauptstraße abschirmen können. Im zentralen Bereich nördlich der Erschließungsstraße „An der Bäke“ soll das nördliche Altgebäude erhalten werden, um dieses einer gemeinschaftlichen und/oder öffentlichen Nutzung zuzuführen. Möglich ist dort die Ansiedlung eines Cafés oder einer Begegnungsstätte. Auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist denkbar.

In der Variante 1 ist aufgezeigt, dass um das zentrale Gebäude Hausgruppen z.B. für altersgerechte Wohnungen oder betreutes Wohnen angeordnet werden. In dieser Variante ergeben sich insgesamt ca. 17 Wohneinheiten zuzüglich möglicher Wohnungen in den Wohn- und Geschäftshäusern. In der Variante 2 sind um das zentrale Gebäude Grundstücke mit Einzelhäusern gruppiert. Hier sind zusätzlich zu den Wohn- und Geschäftshäusern insgesamt 13 Wohneinheiten möglich.

Da die geplante Nachverdichtung in den Quartieren „An der Bäke“ nicht aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden kann, wird zur Umsetzung der Planungsziele der Bebauungsplan Nr. 144 aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dabei so getroffen, dass beide Varianten umsetzbar sind.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 13.000 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die Wohnbaufläche entlang der Hauptstraße in eine gemischte Baufläche umzuwandeln. Im rückwärtigen Bereich bleibt die Wohnbaufläche erhalten.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Öffentlichkeit durch eine Bürgerinformation am 0.8.2016 im Rathauses Wiefelstede und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

3.1.1 Private Belange

In der Bürgerinformation wurden Fragen zur verkehrlichen Anbindung, zu den Stellplätzen und zur Art der Nutzung gestellt. Diese Fragen werden durch diese Begründung beantwortet. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Zu der Planung wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- *Der gewerbliche Anlieger hat in Bezug auf die heranrückende Bebauung darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung mit einem Lebensmittel- und Verbrauchermarkt eine Nachtanlieferung an der Grenze zum Wohngebiet möglich ist.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. Diese Größenordnung ist jedoch 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 Bäche abgeschirmt ist. Zudem ist im Norden bereits Bebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden. Der Betrieb ist damit in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bereits eingeschränkt.

- *Ein Anlieger hat darauf hingewiesen, dass das in der Begründung aufgeführte Rückhaltebecken nicht mehr vorgesehen ist. Zudem wurden Hinweise auf den Zustand der Halfsteder Bäche gegeben. Die Bäume auf Seiten der Bäche sollten als Sicht- und Lärmschutz zum Gewerbebetrieb als zu erhalten festgesetzt werden. Der vorhandene Teich sollte aus Artenschutzgründen als Biotop erhalten bleiben.*

Nach dem Entwässerungskonzept ist kein Rückhaltebecken mehr erforderlich. Die Begründung wurde angepasst. Die Hinweise zum Zustand der Bäche werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Satzungsbestimmungen der Ammerländer Wasseracht ist eine Erhaltungsfestsetzung für durchgängige Gehölzstreifen nicht möglich. Bei dem Teich handelt es sich um einen Gartenteich, in dem trotz Verlandung und Beschattung auch in Verbindung mit der Halfsteder Bäche 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 Bäche, 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 für den Teich ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht möglich.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis zur vertiefenden Ermittlung der wasserwirtschaftlichen Belange sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Bezug auf die Besonderheit der Halfsteder Bäche wird beachtet. Die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie eine mögliche Wegeverbindung entlang der Halfsteder Bäche werden - soweit mit der Siedlungsentwicklung und der Gewässerunterhaltung vereinbar - berücksichtigt. Hierzu wurde Kapitel 3.2.4 und 3.2.6 ergänzt.

Die Baumstandorte an der Hauptstraße 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.

Die FNP-Berichtigung liegt vor und wird dem Landkreis zugestellt.

Der Hinweis zum Umgang von Altablagerungen wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden aktualisiert.

Die redaktionellen Hinweise zur den Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden berücksichtigt.

Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise zur Bedeutung der Halfsteder Bäke werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell ergänzt. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung wird die Baugrenze im nördlichen Bereich auf 10 m zurückgenommen. 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 textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend redaktionell ergänzt. Mit der Ammerländer Wasseracht wird verhandelt, in welchem Umfang eine Übernahme des Unterhaltungstreifens möglich ist. Die angepasste Planung wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt.

Die Hinweise zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird gestellt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Der Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen zur Verbreiterung der Einmündung von der Straße An der Bäke in die Hauptstraße werden 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. 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. 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.

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 jedoch dem Erhalt der ortsbildprägenden Bäume der Vorrang vor einer vollständigen Einhaltung des Sichtschutzes gegeben.

Der Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm wird in die Plangrundlagen aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie

Die Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Die randlich der Hauptstraße gelegene Leitung wird nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen, diese erfolgt ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung.

VBN

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage direkt an einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie regionaler Bedeutung für den Busverkehr. Der Nachverdichtung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.2 Erschließung

➤ Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Hauptstraße (L 824) sowie die bereits bestehende Straße „An der Bäke“ gesichert, welche zur Erschließung der Baugrundstücke ausgebaut wird. Die erforderlichen Stellplätze der Wohn und Geschäftshäuser können über eine private Zufahrt direkt an die Hauptstraße angebunden werden, da das Plangebiet sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet. Der Kundenverkehr wird jedoch voraussichtlich eher gering ausfallen, da der großflächige Einzelhandel mit entsprechender Kundenfrequenz aufgrund der Grundstücksgröße hier nicht in Frage kommt.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wiefelstede, Parkstraße". Die Haltestelle wird durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors einer VWG-Linie befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Hauptstraße als Landesstraße L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich direkt an der Landesstraße. Die schutzwürdigere Wohnbebauung wird daher auf der rückwärtigen Seite des Plangebiets angeordnet, entlang der Straße wird ein Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wird der Schutzanspruch entlang der Hauptstraße somit herabgesetzt. Dabei beträgt der Abstand zur Hauptstraße von der Mischgebietsfläche ca. 10 m und der Abstand der Wohnbaufläche ca. 40 m im nordwestlichen und ca. 50 m im südöstlichen Abschnitt. Aus Vorsorgegründen sollen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden. Die Maßnahmen werden aus anderen Bauleitplanungen entlang der Hauptstraße abgeleitet. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- An der der L 824 straßenzugewandten sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zum Schutz der Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Halfsteder Bäke - Gewässerunterhaltung**

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.

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 von Hochbauten freizuhalten, beginnend an der oberen Böschungskante des Gewässers. Davon 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. Da im Gewässerrandstreifen hier zahlreiche Gehölzbestände vorhanden sind, bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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. Es wird textlich festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke unzulässig ist. Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Der Räumstreifen wird in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Dieser Streifen ist von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten. Die flächenhaften Unterhaltungsgebote werden aus dem Räumstreifen herausgenommen. Markante Einzelbäume können nach Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht festgesetzt werden.

➤ **Grundwasserschutz**

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:

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, Verdüner, 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

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.

➤ Oberflächentwässerung

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein wasserrechtlicher Antrag vorgelegt.

3.2.5 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass im größeren Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Zudem wird entlang der Erschließungsstraße die Einfriedung mit Hecken vorgeschrieben.

3.2.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Wiefelstede östlich der Hauptstraße (L 824) und wird durch die Straße „An der Bäke“ in zwei Teilbereiche getrennt. Das Plangebiet ist derzeit mit zwei Wohnhäusern in umgebenden, gehölzreichen Gärten bebaut. Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet im nördlichen Teilbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 (einschließlich 2. Änderung) und im Süden den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25. In beiden Plänen sind für das Plangebiet neben der Ausweisung von Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

➤ **Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte**

Gesetzliche Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsobjekte sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht ausgeprägt. Im nördlichen Bereich ist parallel der Straße „An der Bäke“ eine Wallhecke ausgeprägt, ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil.

➤ **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße im Westen begrenzt, von der auch die Zufahrt in das Gebiet und der nördlichen Wohnbebauung erfolgt. Im unmittelbaren Plangebiet sind nördlich und südlich der Straße „An der Bäke“ je eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden ausgeprägt. Zur Hauptstraße sind die Grundstücke jeweils durch ein Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten (mit überwiegendem Anteil an Eichen, Ahorn, Buchen, einzelnen Kastanien und Birken) mit begleitendem Anteil an Rhododendren, einzelnen Stechpalmen, Eiben und Efeu.

In den großzügigen Gärten, wobei die Nutzung auf der südlichen Teilfläche aufgegeben wurde, überwiegen Rasenflächen z.T. mit Einzelgehölzen bzw. Obstbäumen und gestaltete Gartenflächen (Nutz- und Ziergarten). Auch die rückwärtigen Gartenbereiche werden von Gehölzen geprägt, wobei neben zunehmendem Anteil an Nadelgehölzen auch jüngere Bestände aufkommen. An dem Weg „An der Bäke“ ist im nordöstlichen Bereich eine Wallhecke mit Buchen und einzelnen Eichen ausgeprägt, Eichen prägen auch den Randbereich parallel der Halfsteder Bäke im Norden (außerhalb des Plangebietes).

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich in erster Linie aus dem umfangreichen Gehölzbestand. **Darauf hinzuweisen ist auf den besonderen Charakter der Halfsteder Bäke im Streckenabschnitt von der Bachstraße bis zur Hauptstraße im Ortskern Wiefelstedes und 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. Darüber hat der Verlauf der Halfsteder Bäke in diesem Abschnitt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.**

Zum anderen handelt es sich um eine innerörtliche Lage, so dass störungsempfindliche Arten bzw. Arten des Offenlandes hier nicht zu erwarten sind. Vielmehr ist eine artenreiche, ubiquitäre und an die Anwesenheit des Menschen und der menschlichen Aktivitäten angepasste Brutvogelfauna zu erwarten, potentiell können in den Großgehölzen mit Höhlen und Spalten auch Höhlenbrüter und Fledermäuse vorkommen. Auch gebäudebewohnende Fledermausarten wie Breitflügel- und Zwergfledermäuse können im Plangebiet oder angrenzender Bereiche vorkommen.

Im Landschaftsrahmenplan (LK Ammerland 1995) wird das Gebiet aufgrund der Siedlungslage nicht hervorgehoben.

An Böden sind im Plangebiet im südlichen Bereich Gley-Podsole ausgeprägt, nach Norden schließen sich Plaggeneschböden an, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung im Suchraum für schutzwürdige Bereiche liegen.¹

Die Grundwassersituation ist mit der Neubildungsrate von 150 bis 200 mm im mittleren Bereich, der Grundwasserhochstand wird gemäß Bodenkarte mit 5 dm, der –tiefstand mit 16 dm zur Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten liegt im mittleren Bereich (Angaben des LBEG).

Großklimatisch unterliegt das Gebiet dem ausgleichenden Einfluss des Meeres mit geringen Tages- und Jahrestemperaturschwankungen. Regionalklimatisch wird der Bereich dem Stadtklima zugeordnet.²

Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die Siedlungslage mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen einerseits und den Wohnnutzung mit individueller Gartengestaltung andererseits. Das unmittelbare Plangebiet wird durch den zur Straße ausgeprägten, markanten Gehölzbestand bestimmt, der mit dem innergebietlichen Straßenbegleitenden Gehölzstreifen auch im Weiteren das Gebiet als verbindendes und gliederndes Element bestimmt.

➤ Eingriffsbeurteilung

Für das Plangebiet liegen zwei Bebauungspläne vor, wobei der nördliche Teil durch den Bebauungsplan Nr. 2, einschließlich 2. Änderung, von 1964 bzw. 1995, und der südliche Teil durch den Bebauungsplan Nr. 25 von 1975 abgedeckt wird. In beiden Plänen werden flächenbezogen Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Anpassung der Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes an aktuelle Flächenbezüge und entsprechend der innerörtlichen Lage mit Erhöhung der GRZ auf 0,4 und der Ausweitung von Bauflächen, so dass zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Versiegelung von 60% zulässig ist.
- Ausweisung eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 (zzgl. Überschreitung 80% Versiegelung möglich) parallel der Hauptstraße im Übergang von dem Gewerbegebiet im Süden und der Wohnbebauung im Norden.
- Übernahme der Straße „An der Bäke“ als öffentliche Verkehrsfläche, keine Änderung gegenüber der Ursprungsfestsetzung (B-Plan Nr. 25), jedoch Erweiterung um eine Wendeanlage. Die im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehene Verkehrsfläche der nördlichen Teilfläche entfällt zugunsten einer schmaleren Rad- und Fußwegverbindung zur Blumenstraße, die aber nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird.
- Entgegen den Ursrungsplänen wird der Besonderheit des Plangebiets dadurch Rechnung getragen, dass sowohl Einzelbäume als auch prägende Gehölzensemble als zu erhalten festgesetzt werden. Diese umfassen neben Einzelbäumen entlang der Hauptstraße (überwiegend Buchen) auch die Eichen- und Buchenbestände beiderseits der Straße „An der Bäke“, die Wallhecke mit Gehölzbestand im Norden und einen Laubgehölzbestand im Osten.

¹ Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG

² Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan 1995

- Die markanten Bäume im Uferbereich der Halfsteder Bäke werden – soweit im Plangebiet - 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 und die Vergrößerung des überbaubaren Bereichs im Norden auf 10 m von der Böschungskante führt zu einem höheren Schutz der Halfsteder Bäke.
- Zudem sind zur Gliederung des Gebietes sowohl in dem Mischgebiet als auch in den Wohngebieten zusätzliche Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Um nun ermitteln zu können, inwiefern und in welchem Umfang mit den Neuausweisungen zusätzliche Flächeninanspruchnahmen verbunden sind, wird das Baurecht anhand der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne denen der Neuausweisung gegenübergestellt:

- In den Ursprungsplänen sind auf einer Fläche von rd. 1,2 ha Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 bis 0,3 festgesetzt, so dass überschlägig zuzüglich der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung eine Versiegelung von rd. 0,48 ha möglich wäre.
Mit der Ausweisung von Mischgebieten und Erhöhung der Ausnutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf eine GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von etwa 0,74 ha möglich, so dass insgesamt eine Erhöhung an versiegelten Flächen um etwa 0,26 ha gegeben ist.
- Die Verkehrsfläche aus dem Ursprungsplan Nr. 25 wird im Wesentlichen übernommen und um eine Wendeanlage ergänzt. Demgegenüber wird die Verkehrsflächen der nördlichen Teilfläche (B-Plan Nr. 2) auf einen schmalen Rad- und Fußweg reduziert, so dass insgesamt der Umfang an Verkehrsflächen mit rd. 0,1 ha ungefähr gleichbleibt.

Mit der Planung verbleiben somit versiegelungsbedingte Neuinanspruchnahmen von Grundflächen (vor allem Gartenflächen mit teilweise umfangreichen Gehölzbeständen) von etwa 0,28 ha, die sich trotz zusätzlicher Erhaltungsfestsetzungen von markanten Gehölzen auf rd. 0,08 ha ergeben.

Die Ausweitung der Bauflächen und versiegelungsbedingte Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten führt zu Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes mit Auswirkungen auf Bodenfunktionen (Verlust belebten Oberbodens) sowie Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate. Auswirkungen sind auch durch den Verlust der Lebensraumstrukturen von Garten- und Gehölzbiotopen zu erwarten.

Zur internen Gestaltung der Gartengrundstücke und zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden sowohl einzelne Laubbäume und auch flächige Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt.

Zudem sind zur Aufrechterhaltung der inneren Durchgrünung des Plangebiets pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Des Weiteren ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

Zur Begrünung möglicher Einstellplätze ist im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Die dennoch verbleibenden versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf rd. 0,28 ha durch die Inanspruchnahme von innerörtlichen Gartenflächen und Gehölzen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage im unmittelbaren Siedlungsraum sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen und Gärten zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Wohnnutzungen und Straßen auszuschließen sind. Ggf. kommen in den Großgehölzen mit Höhlen und Spalten auch Höhlenbrüter vor. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet mit den Gehölzen und den Gebäuden Lebensraum- und Teillebensraumpotentiale für Fledermäuse, die sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch Jagdfunktionen aufweisen können.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen. Außerdem sind die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren*

Da mit der Umsetzung der Planung Gehölzstrukturen verloren gehen und Gebäude abgerissen werden, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen zu vermeiden, in dem notwendige Gehölzfällungen und der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Februar) erfolgt, bzw. eine vorherige Kontrolle durchgeführt wird, um ein Vorkommen z.B. von Fledermäusen und Gehölz- oder höhlenbrütender Brutvögeln ausschließen zu können.

2.) *Verbot der erheblichen Störung von Tieren*

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche unmittelbar im Siedlungsraum liegt und von Straßen und Bebauung begrenzt wird, so dass eine Gewöhnung der Tiere an die Anwesenheit von Menschen bereits vorliegt und sich somit die Situation nicht signifikant verändern wird.

3.) *Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust von Garten- und Gehölzbiotopen verbunden. Um die Besonderheit und den Wert des Gebietes zumindest im Grundsatz zu sichern, werden zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt und durch Neupflanzungen ergänzt. In einer großräumigen Betrachtung mit den weiterführenden Gehölzbeständen und den umgebenden und neu zu entwickelnden Gartenflächen kann mit Erhalt der Altbaumbestände davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Mit Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion liegt kein Verbotstatbestand vor.

Fazit: Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes können im Plangebiet vermieden werden, wenn auf der Ausführungsebene bestimmte, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der festgesetzten Gehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten, Quartierskontrolle bei Gebäudeabriss) und Baumpflanzungen umgesetzt werden.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im südwestlichen Bereich Plangebiet entlang der Hauptstraße (L824) werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Um die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern zu fördern und ortsbildunverträgliche Nutzungen auszuschließen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Die Flächen im nordöstlichen Bereich Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da in diesem Bereich vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 2 und Nr. 25 gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren werden eine offene Bauweise und eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Die höhere Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße kann als Puffer zum Verkehrslärm für die rückwärtige Wohnbebauung dienen und entspricht der Höhenentwicklung von den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Hauptstraße.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Um eine gegenüber der vorhandenen Bebauung verträgliche Höhenentwicklung zu sichern, werden eine maximale Firsthöhe von 9,0 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Um im Übergang zu den Wohn- und Geschäftshäusern eine höhere Verdichtung zu ermöglichen, werden hier zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6,0 m zugelassen.

Zudem darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

Durch die o.g. Festsetzungen werden sowohl Hausgruppen als auch Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht. Zudem wird eine nachbarschaftsverträgliche, abgestufte Höhenentwicklung gesichert.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert, um die gewollte Nachverdichtung zu ermöglichen. Zu den Verkehrsflächen und Grünflächen werden Abstände eingehalten.

Um freie Straßenrandbereiche zu sichern, sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Zum Schutz des Gewässers sind in 5 m Abstand zur „Halfsteder Bäke“ bauliche Anlagen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die auszubauende Straße „An der Bäke“ erschlossen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5 Gewässerunterhaltung

Entlang der Halfsteder Bäke wird die Gewässerunterhaltung durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht und folgende textliche Festsetzung gesichert:

- Die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke unzulässig
- Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
- Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten.

4.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- Zur Sicherung ortsbildprägender Baumbestände werden Einzelbäume und Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- Um die innere Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, sind pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zudem ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist zur Begrünung möglicher Stellplätze im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann dabei angerechnet werden.

Bei Abgang der o.g. Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 824) getroffen:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109, an den straßenabgewandten Seiten Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe,

- Schutz der Schlafräume durch schallgedämmte Lüftungssysteme in den Lärmpegelbereichen III und IV ,
- Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen im Lärmpegelbereich IV, im Lärmpegelbereich III Zulässigkeit unter der Bedingung von schallabschirmende Maßnahmen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet ist bisher durch eine starke innere Durchgrünung geprägt. Um neben der Sicherung von ortsbildprägenden Baumbeständen und Grünzügen auch eine ortsbildgerechte Einfriedung zu sichern, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden:

- Für die Einfriedung zur Straße „An der Bäke“ sind lebende Hecken/Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Geltungsbereich	13.000 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.412 m ²
davon:	
WA 1	5.874 m ²
WA 2	1.538 m ²
Mischgebiet MI	3.672 m ²
Verkehrsfläche	1.002 m ²
Private Grünfläche (Erhaltungsgebot)	768 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	m ²

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den OOWV. In Randlage zur Hauptstraße befindet sich eine Versorgungsleitung. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Aktiengesellschaft.

Die **Abwasser- und Regenwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede.

Aus abwassertechnischer gibt es seitens der EWE Wasser GmbH keine Bedenken. Das vorhandene Kleinpumpwerk zur Entwässerung des Gebietes ist nach der Erschließung des Baugebietes aber nicht mehr ausreichend. Die Entwässerung durch einen Freigefällekanal wäre sinnvoll, ein möglicher Anschlusspunkt ist der Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße.

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 144

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 144 als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0652/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";
hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die ursprünglich geplante Oberflächenentwässerung (Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens) kann nicht umgesetzt werden, da der notwendige Grunderwerb nicht realisiert werden konnte. Das Entwässerungskonzept musste daher überarbeitet werden. Vorgesehen ist nun die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens auf der Fläche des Spielplatzes „Schoolkamp“. Als Ersatz soll im geplanten Baugebiet ein neuer Spielplatz angelegt werden. Der Planentwurf muss entsprechend angepasst werden.

Eine Änderung des Vorentwurfs der 113. Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da das Regenrückhaltebecken aus der Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

Der geänderte Vorentwurf und das neue städtebauliche Konzept werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten geänderten Planentwurf zu.

Anlagen:

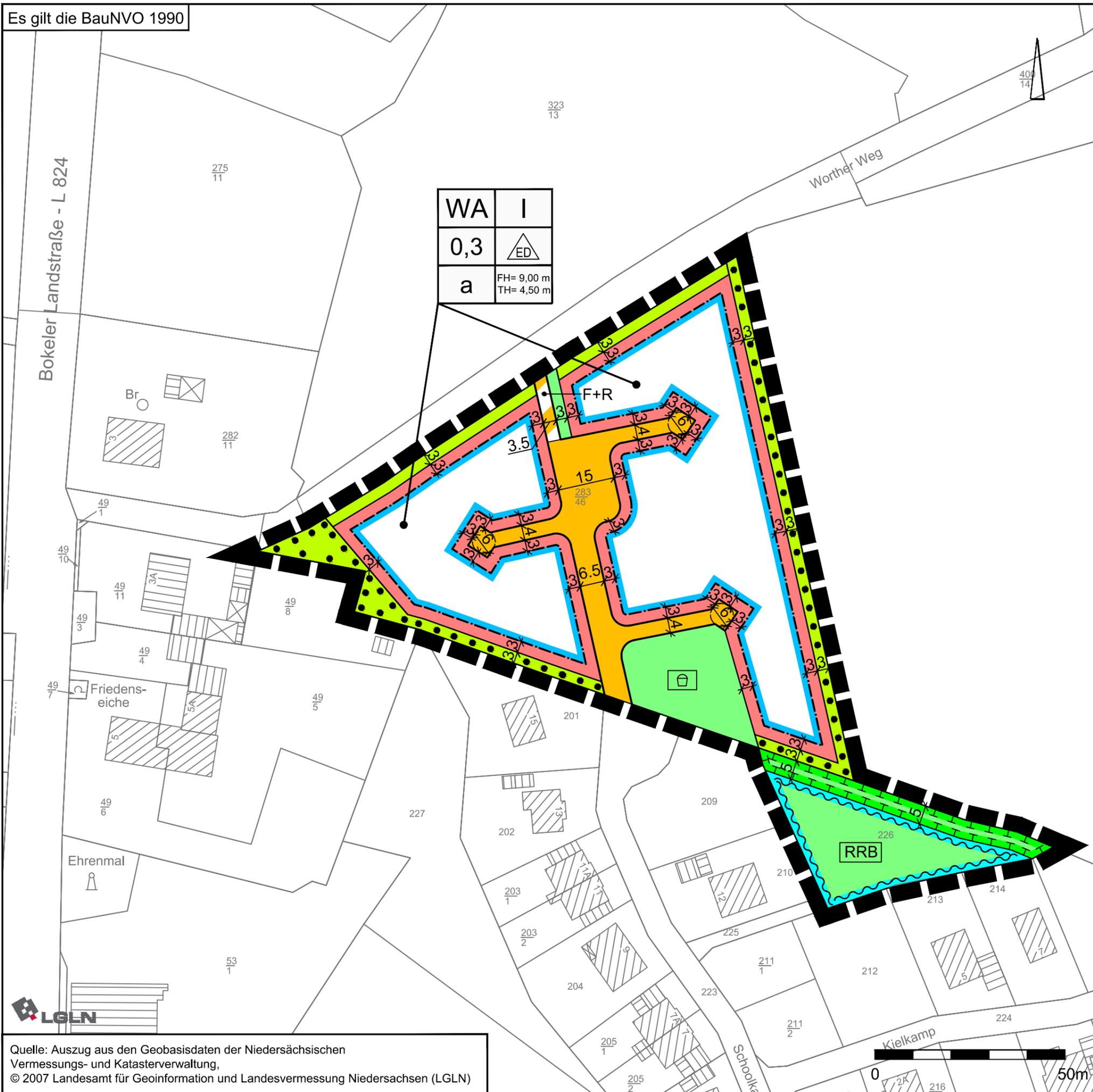
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Städtebauliches Konzept

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen



WA	I
0,3	ED
a	FH= 9,00 m TH= 4,50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH=9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - TH=4,50m TH= Traufhöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
9. **Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
 - Private Grünfläche
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 I
"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Vorentwurf

September 2016

M. 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2007 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich
-  Baugrundstück
-  Einfamilienhaus
-  Straße
-  Grünstreifen
-  Grünstreifen (öffentl.)
-  RRH Regenrückhaltung
-  Spielplatz

Gemeinde Wiefelstede

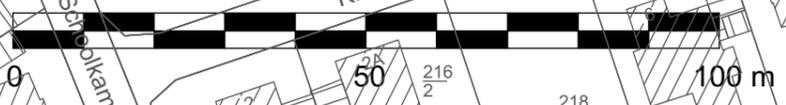
Bebauungsplan Nr. 123 I
 Bokel, "Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Städtebauliches Konzept

Gesamtfläche: 11427,36 qm
 Erschließungsfläche: 1065,91 qm



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



September 2016

M. 1 : 1000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Escherweg 1, 26121 Oldenburg	Escherweg 1	Telefon 0441 97174 -0	
	26121 Oldenburg	Telefax 0441 97174 -73	
	Postfach 3867	E-Mail info@nwp-ol.de	
	26028 Oldenburg	Internet www.nwp-ol.de	