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**
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.	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) Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers mitgeteilt, dass der mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal wird über die denkmalrechtliche Genehmigung/ Abstimmung gem. §10 NDSchG geregelt. In dem Genehmigungsverfahren wird auch der erforderliche Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG geregelt. Im anstehenden Bauleitverfahren ist gleichfalls die untere Denkmalschutzbehörde als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz eingebunden. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
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.	Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden voraussichtlich Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen. Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
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.	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.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Frau Plömacher äußert Bedenken wegen des erheblichen Lkw-Verkehrs, der von ihrem Entsorgungsbetrieb ausgeht, und schlägt vor, die Einfahrt in nördlicher Richtung zu verschieben.	Die Begründung wird um folgende Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt: 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 Tagespflegeinrichtung 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**.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Wilckerling weist daraufhin, dass die Ausfahrt insbesondere für ältere Menschen schwierig sei, da sich diese in einer leichten, unübersichtlichen Kurve befinde.	Die Begründung wird um die o.g. Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt:
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.	Die Begründung wird um die o.g. Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt:
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.	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.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
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.	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.
BM Pieper verweist auf die noch durchzuführende faunistische Untersuchung. Die Beeinträchtigung der Wallhecken müsse an anderer Stelle ausgeglichen werden.	Die faunistische Untersuchung liegt nun in den wesentlichen Inhalten vor, die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet. 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.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen.
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.	**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.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
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.	Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten und wird zu einer Tagespflegeinrichtung umgenutzt (siehe oben) Das Schreiben der Bürgerinitiative wird zur Kenntnis genommen. Die dort inhaltlich enthaltenden Anregungen werden teilweise berücksichtigt (siehe Anlage).
Frau Thom, Leiterin der Grundschule Metjendorf, führt an, dass die Lehrerschaft eine Nutzung des „Kröger-Hofes“ als außerschulischen Lernort vorschlage. Man sollte hierüber mit dem Eigentümer verhandeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber wirtschaftlich nicht umzusetzen.
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.	Die bisherige Obstbaumwiese befindet sich auf privatem Grund und ist daher für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Erholungsfunktion der Obstbaumwiese ist daher eingeschränkt. 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.** 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.
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.	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.
Auf Anfrage von Frau Diekmann erklärt er weiter, dass sich die Obstbaumwiese in Privatbesitz befinden würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
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.	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.
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.	Es werden externe Maßnahmen zum Ausgleich von 10.850 Werteinheiten erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt – in Abstimmung mit der UNB des Landkreises - im Kompensationsflächenpool Horstbüsche, nördlich von Gristede. Alternativ werden bis zum Satzungsbeschluss Flächen geprüft, die der Investor bereitstellt. Zusätzlich ist eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m erforderlich, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann. Die Regelung erfolgt in der Erschließungsplanung.
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.	Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort (Siehe oben).
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.	Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort (Siehe oben).
Derselbe Metjendorfer Bürger möchte wissen, wo die geplante Turnhalle errichtet werde - sicher wieder in Wiefelstede.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen, ist aber für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort (Siehe oben).

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Anlage:	
Flyer der Bürgerinitiative mit 626 Unterschriften, überreicht von Frau Bettina Hauke am 17.03.2016 im Rahmen der Bürgerversammlung	Das Schreiben der Bürgerinitiative wird zur Kenntnis genommen. Die dort inhaltlich enthaltenden Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
 Bürgerinitiative Kröger-Hof/Alte Obstbaumwiese In Metjendorf soll einer der letzten alten Höfe, der Kröger-Hof von 1680, und die angrenzende uralte , wunderschöne Obstbaumwiese einer Seniorenwohnanlage weichen. Die Anwohner und schon viele andere Metjendorfer Bürger/innen (Listen zur Unterschrift liegen öffentlich aus) sind einhellig der Meinung, dass das ein großer Verlust für unsere Gemeinde wäre und eine Seniorenwohnanlage an einigen wesentlich vorteilhafteren Orten errichtet werden kann und sollte! In die Zukunft von Metjendorf gedacht, und mit der Hoffnung auf die längst überfällige Schaffung eines attraktiven Ortsmittelpunktes fordern wir eine behutsame Bebauung die die Interessen der Bürger/innen mit berücksichtigt! **Der Erhalt des Kröger-Hofs mit seiner Wallhecke, alten Eichenbeständen und das erhaltenswerte Biotop Obstbaumwiese als Ensemble ist nur möglich, wenn die Metjendorfer gemeinsam dafür kämpfen.** Für den wertvollen Erhalt des Hofes und des Biotops Obsbaumwiese haben sich Bündnis 90/ Die GRÜNEN ebenso wie die Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. und der NaBu ausgesprochen. WIR BITTEN UM DIE UNTERSTÜTZUNG DER METJENDORFER Ich möchte den Kröger-Hof und die Alte Obstbaumwiese in Metjendorf erhalten.	Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten und wird zu einer Tagespflegeeinrichtung umgenutzt. Das Bauvolumen wird reduziert und die Bebauung insgesamt kleinteiliger. Auf den Erhalt der Obstbaumwiese wird zugunsten der Siedlungsentwicklung verzichtet. Artenschutzrechtliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen. Die Eichen bei der Zufahrt und die Gehölze auf der Wallhecke bleiben erhalten. Ein alternativer Standort kommt aufgrund der Standortvorteile nicht in Frage. Die Erschließung des Geländes ist durch die vorhandene Zufahrt sichergestellt. In Bezug auf den Gewerbebetrieb Plömacher ist darauf hinzuweisen, dass dem Betrieb gegenüberliegende Gebietsausweisung (Mischgebiet) unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen wurde. Daher ergibt sich keine neue Konfliktsituation. Zu den genannten Punkten wird auf folgende Abwägung verwiesen. **Erhalt der Hofgebäude** Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen und bleibt daher erhalten. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird 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. **Umwandlung der Obstbaumwiese** 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.

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Bürgerinitiative Kröger-Hof/Alte Obstbaumwiese Weitere Infos: obstbaumwiese-metjendorf.betina-hauke.de Jeder, der Fragen oder etwas gegen das Vorhaben vorzubringen hat, kann das machen: Bis zum 24.03.16 Betreff: Bebauungsplan Nr. 78 "Mühlengrund" Per Post: Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 10 26215 Wiefelstede oder online: www-wiefelstede.de, Rubrik "Wirtschaft, Bauen und Umwelt" Rund ums Bauen/ aktuelle Bauleitplanung/ Mühlengrund 78/Planungsunterlagen/ Stellungnahmen Die von Hans-Dieter Schneider (SPD) als "Schnuckelige Anlage" bezeichnete Wohnanlage ist im Ganzen ca. 90Meter! lang und ausgesprochen massiv anzusehen neben den angrenzenden Einfamilienhäusern. Ob den Senior/Innen der direkte Zugang auf die stark befahrene Hauptstrasse, direkt gegenüber von Plömacher mit der extremen Lärm- und Geruchsbelästigung für einen ruhigen Lebensabend und geruhsame Spaziergänge als geeignet erscheint? BÜRGERVERSAMMLUNG/ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG: Auch hier können Fragen und Stellungnahmen gebündelt werden!!! KÖHNKES HOTEL am DONNERSTAG, 17.03.16 um 18.00 Uhr Ich möchte den Kröger-Hof und die Alte Obstbaumwiese in Metjendorf erhalten. Die Listen bzw. die Flyer mit insgesamt 626 Unterschriften liegen der Gemeinde vor.	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 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 prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland. 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. **Wallhecke und Eichen** 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. **Gebietsausweisung / Bauvolumen** 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.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Fortsetzung Bürgerinitiative	**Erschließung** 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 Tagespflegeinrichtung 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. **Standortbegründung/Alternativen** 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 mehr vorhanden; vielmehr hat sich entlang der Metjendorfer Landstraße bereits eine höhere Verdichtung entwickelt, eine Vorbelastung ist damit vorhanden. Ein alternativer Standort im Baugebiet Ostkamp kommt nicht in Frage, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich am Ostkamp sollen vorrangig Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.