

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.01.2017	Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung plausibel und begrüßenswert. Sie bedarf noch einer vertiefenden Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Belange, der raumordnerischen Festlegungen, der wasserrechtlichen Belange sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ich rege an, zu prüfen, ob der benachbarte Gewerbebetrieb durch Schallschutzmaßnahmen vor einem Verdrängen durch die "heranrückende Wohnbebauung" geschützt werden muss, Kapitel 3.2.3 der Begründung entsprechend zu ergänzen und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt in diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Betriebsgelände der Fa. Plömacher wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 aus dem Jahre 1989 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Im Jahre 2004 wurde für den Betrieb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung einen Entsorgungsbetrieb für wieder verwertbare Rohstoffe fest. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 war einerseits die Beschränkung der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers auf ein notwendiges Maß, den Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sicherzustellen, andererseits sollte aber auch die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe gesichert werden, wobei die betriebliche Erweiterung mit den Umgebungsnutzungen vereinbar sein muss. Da sich angrenzend an den Betrieb ein Allgemeines Wohngebiet befindet, musste seinerzeit nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte in den umliegenden Baugebieten eingehalten werden. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind das Grundstück Ostkamp Nr. 23 und die Wohngrundstücke der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (Ostkamp 15 bis 21).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Kapitel 1.5.2 der Begründung sollte noch um die Festlegung "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung" ergänzt werden. Außerdem ist dieses Kapitel noch um die Dokumentation der Abwägung mit dem Grundsatz "Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" zu ergänzen. Zur Erhaltung des Baumbestandes an der Straße "Am Ostkamp" sollte ein größerer Abstand zur Baugrenze, d.h. mindestens 5 m, eingehalten werden. Damit langfristig eine Eingrünung gewährleistet ist, sollte in einer weiteren textlichen Festsetzung Nr. 8 c) geregelt werden, dass bei Abgang der Bäume eine Ersatzanpflanzung vorgesehen wird.	Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde seinerzeit ein Schallschutzgutachten vom Büro Zech erstellt und zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen an den gewerblichen Hallen (u.a. auch eine Schallschutzwand) festgesetzt. Die in der Nachbarschaft (B-Plan 72) gelegenen Gebäude der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft sind lediglich ca. 30 m von dem Gewerbegrundstück entfernt. Das Wohngrundstück Ostkamp 23 grenzt sogar unmittelbar an den Betrieb an. Das geplante Neubaugebiet des B-Planes Nr. 103 I hält jedoch mindestens einen Abstand von 65 m zum Gewerbegrundstück ein und rückt damit nicht näher an der Gewerbebetrieb heran als die vorhandene Bebauung. Der Gewerbebetrieb ist somit bereits durch die vorhandene angrenzende Bebauung im B-Plan Nr. 72 eingeschränkt und wird durch die geplante Wohnbebauung am Ostkamp nicht weiter „verdrängt“ bzw. eingeschränkt als bisher schon. Im Falle einer Entwicklung muss der Betrieb nachweisen, dass diese mit der vorhandenen Bebauung verträglich ist. Das Gewerbeaufsichtsamt wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt. Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird wie folgt ergänzt. Der Planbereich gehört zu einem "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung". Im Plangebiet gilt die Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. Eine Bebauung in dieser Zone ist zulässig. Die geplante Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen, wo keine Bebauung zulässig, liegt außerhalb des Plangebietes. Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" dargestellt. Durch das geplante Baugebiet wird eine ca. 2,3 ha große Fläche der Landwirtschaft entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem ist die landwirtschaftliche Entwicklung im Nahbereich der Siedlungen ohnehin eingeschränkt. Daher wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Die Anregung wird berücksichtigt, der Abstand der Baugrenze zu den Bäumen wird auf 5 m vergrößert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Meines Erachtens enthält Kapitel 2.4.3 des Umweltberichts (Bilanzierung) zwei Rechenfehler (Planung: Produkt aus "Erhalt der Baumreihe an der Straße", 198 qm, und der Wertstufe 3 ergibt 594 anstatt 698 Werteinheiten; Summe Planung ist mit 15.575 anstatt 15.175 Werteinheiten falsch errechnet worden, muss aufgrund des vorgenannten Fehlers aber ohnehin neu errechnet werden). Ich bitte deshalb darum, das Kompensationsdefizit neu zu ermitteln. Vor Satzungsbeschluss ist meiner Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto Ofener Bäke" und das "Ökokonto Horstbüsche" zu übersenden. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Schutzgebietsverordnung Alexandersfeld. Die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet wurde bislang nicht gekennzeichnet. Die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist nachzuholen. Außerdem ist folgender Hinweis in das Plandokument zu übernehmen: "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." Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Planung des Wasserversorgers EWE zur Erweiterung der Schutzzone II zu berücksichtigen und diese Zone präventiv von einer Bebauung freizuhalten ist. Nach den bislang vorliegenden Unterlagen geht die südliche Plangebietsgrenze damit konform. Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wird überarbeitet. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss erbracht. Dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt. Die Gemeinde hat zudem die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben: • Maßnahmen in den Horstbüschen, vertreten durch den Verein für Landesforsten, • Maßnahmen an der Halfsteder Bäke, vertreten durch die Ammerländer Wasseracht. Damit steht der Gemeinde auch weiterhin ein Ökokonto für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Kompensation ist damit dem Grunde nach gesichert. Die Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet.

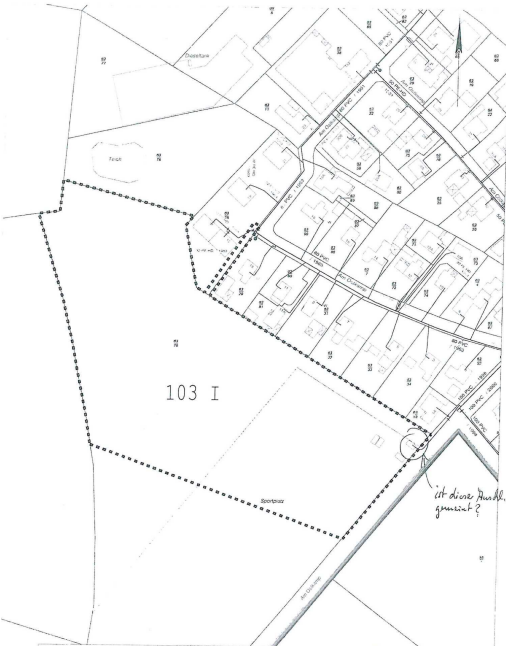
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen - insbesondere der Aussage im Kapitel 3.2.4 der Begründung, dass der Wallheckenschutz auch "durch die angrenzende Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung als Wasserfläche gesichert" werden soll, und der Aussage im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts, dass der der Wallhecke vorgelagerte Bereich als extensiv gepflegter Wildkrautsaum anzulegen ist, vermute ich, dass eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht. Ich empfehle eine weitere überlagernde zeichnerische Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche mit dem Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung, verbunden mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung des Gebots einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie mit den in den vorgenannten Kapiteln genannten Maßnahmen. Aufgrund einer älteren archäologischen Fundstelle in der Nähe der Straße "Am Ostkamp" ist eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, einzuholen, ob von dort eine Prospektion für erforderlich gehalten wird. Laut Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung werden Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch in grün anstatt in schwarz festgesetzt. Ich empfehle eine Überprüfung der zeichnerischen Festsetzung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Nach telefonischer Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland wird statt einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, wurde am Verfahren beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 23.01.2017 vor. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind demnach nicht bekannt. Eine Prospektion ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.

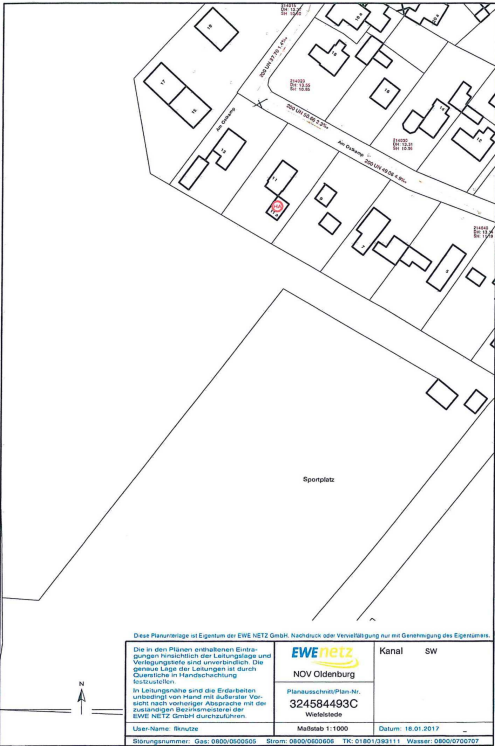
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen für das WA 2 sollte die Planschablone um das Planzeichen Nr. 3.1.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (nur Einzelhäuser zulässig) ergänzt und in der textlichen Festsetzung Nr. 5 b) das Wort "Wohngebäude" durch das Wort "Einzelhaus" ersetzt werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 5 a), zweiter Spiegelstrich, würde die Ersetzung des Wortes "Wohngebäude" durch das Wort "Doppelhaushälfte" diese Festsetzung meines Erachtens transparenter machen. Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist der Einschub "wie in der offenen Bauweise" inhaltlich zu konkretisieren ("mit seitlichem Grenzabstand"). Für die textliche Festsetzung Nr. 7 empfehle ich eine Ergänzung bzw. Klarstellung bezüglich der Bereiche zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 b) sollte - wie in der textlichen Festsetzung Nr. 8 a) bereits geschehen, ergänzt werden, dass Abgänge gleichwertig zu ersetzen sind. Ich empfehle, die Bauteppiche um Vermaßungen zu ergänzen. Die Gehölzliste im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts sollte mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 b) harmonisiert werden. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht. Das Plandokument ist noch um die Präambel, Verfahrensvermerke und Hinweise zu ergänzen. Im Kapitel 5.3 der Begründung sollte die Rechtsgrundlage für die öffentliche Auslegung begleitende Behördenbeteiligung von § 4 (1) BauGB in § 4 (2) geändert werden.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Bauweise flexibel gehalten werden. Denkbar sind neben Mehrfamilienhäusern grundsätzlich auch Hausgruppen. Daher wird diesbezüglich keine Festsetzung getroffen. In 5 b) wird die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Diese ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf das Wohngebäude zu beziehen. Die Festsetzung ist daher korrekt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt (siehe oben). Zur Klarstellung erfolgt jedoch folgende Ergänzung: Wohngebäude (Doppelhaushälfte). Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die Festsetzung ist hinreichend bestimmt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da auch die Randbereiche des Fuß- und Radweges von baulichen von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen freigehalten werden sollen. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst. Der Hinweis wird beachtet, die Gehölzliste wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg- Nord, Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 17.01.2017	Der als Allgemeines Wohnbaugebiet dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I befindet sich in der Ortschaft Metjendorf, südwestlich der Straße "Am Ostkamp". Westlich des Plangebietes ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörn Frers, Jürnweg 11, 26215 Wiefelstede, gelegen. Im Vorfeld der v. g. Bauleitplanung wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ausbreitungsrechnung gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Hierbei erfolgte die Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Frers. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I der für Wohnbauflächen maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 23.01.2017	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken. Die Entwässerungsplanung sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Metjendorfer Landstraße in die Ofener Bäche vor. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwimm-, Schweb- und Sinkstoffen in die Ofener Bäche sind eine Tauchwand sowie ein ausreichend dimensionierter Sandfang vorzusehen. Die Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen obliegt der Gemeinde.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen 19.01.2017	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 10.01.2017	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. 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. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Die Versorgung im Bebauungsplangebiet kann für die vorgesehenen Gebäude druckgerecht erfolgen. Der Spitzenbedarf kann für eingeschossige Gebäude im Spitzenlastfall gewährleistet werden. Für die Versorgung mit Löschwasser stehen im Bereich der der Straße Am Ostkamp Leistungsfähigkeiten von Hydranten von 48 m³/h zur Verfügung. / Eine Verstärkung der Versorgungsleitung in der Straße Am Ostkamp ist aus versorgungstechnischer Sicht nicht notwendig. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	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, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten. 	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 18.01.2017	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 103 I Am Ostkamp abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist zu prüfen, ob das Gebiet durch einen Freigefällekanal entwässert werden kann. Dieser könnte parallel zu dem geplanten Regenwasserkanal verlegt werden und an den Schmutzwasserkanal in der Straße Am Ostkamp anschließen. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planung. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel, Postfach 1331, 26303 Varel, 30.01.2017	In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. 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. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Somit hat die EWE Netz GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.01.2017	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Telekom	Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden beachtet.
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 10.01.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2016. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden beachtet.
10	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 22.12.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.
11	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 23.01.2017	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 22.01.2017	Die Festwiese ist in der Bestandskartierung als naturferner Sportplatz (PSP1) nicht richtig eingestuft. Das Zusatzmerkmal a, für aufgelassen, ist nach dem Kartierschlüssel nicht gebräuchlich. Magere Rasen mit Tendenz zu artenreichem Grünland bzw. Magerrasen fallen nicht unter den o. g. Biotoptyp, da es sich hier nicht um intensiv gepflegte Sportanlagen handelt. Diese bieten meist keinen oder sehr wenig Raum für Spontanvegetation. Aufgrund der jahrelangen extensiven Nutzung und Pflege des Sportplatzes hat sich dort ein „Artenreicher Scherrasen“ entwickelt, der eine besondere Bedeutung für Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, Bienen und weitere Insekten hat und in dieser Form sowohl für das Ortsbild als auch für den Naturhaushalt des Siedlungsbereiches eine Besonderheit darstellt. „Artenreicher Scherrasen“ (GRR) wird mit der Wertstufe 3 eingestuft. Demzufolge sind auch die Bilanzierung und der Kompensationsbedarf anzupassen. Der Begründung zur FNP-Änderung fehlt eine Auseinandersetzung mit der Frage, wie die Gestaltung des Ortsrandes/Siedlungsrandes erfolgen soll, da die unmittelbar angrenzenden Flächen unbeplant bleiben. Die Teilfläche des alten Sportplatzes bleibt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese. Wie planerisch mit einer halben Festwiese umgegangen werden soll bleibt ein Rätsel, zumal auch die ganze Festwiese seit Jahren nicht mehr genutzt wurde. Die dort vorhandenen blütenreichen Wiesen sollten in der aktuellen Form weiter gepflegt werden. Randlich bestünde die Möglichkeit Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Sinnvollerweise würde man den Rest des Sportplatzes in den Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes aufnehmen und als naturnahe Grünfläche festsetzen.	Die Einstufung des Biotoptyps erfolgt anhand der noch an den Fußballtoren etc. zu erkennenden früheren Nutzung u.a. als Fußballplatz. Gemäß der Definition nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016) für Sport-/Spiel-/Erholungsanlage umfassen diese „Sportflächen aller Art (...) mit hohem Anteil unversiegelter Flächen (insbesondere Rasenflächen)“. Demnach trifft dieser Biotoptyp noch zu, da `PSP` auch Fußballplätze als Rasenflächen umfasst, insbesondere da in der Biotopbeschreibung bereits auf die aufgelassene Nutzung eingegangen wurde, die zu einer, wie in der Stellungnahme hingewiesen, artenreicheren Ausprägung mit höherem Blühaspekt geführt hat. Dem Hinweis zu dem Zusatzkürzel wird gefolgt, in dem der Zusatz von a (aufgelassene Nutzung) in + besonders gute Ausprägung (große Strukturvielfalt und/oder artenreiche Spontanvegetation) verwendet wird. Auch eine Einstufung als artenreicher Scherrasen würde gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zu einem Wertfaktor von 1 führen. Demnach wird die Einstufung als GRR der Biotopausprägung mit extensiverer Nutzung auch nicht gerecht werden. An der Einstufung als Biotop- bzw. Nutzungstyp (Sportplatz extensiver Pflege) wird festgehalten – einschließlich der für Sportplätze unüblich höheren Bewertung. Die südlich angrenzende Fläche wird in die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, um die Darstellung Festwiese aufzuheben. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“. Damit wird die Zielsetzung definiert, dass hier nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Die Nutzung als naturnahe Grünfläche ist damit nicht ausgeschlossen. Eine Siedlungsrandbepflanzung nach Süden soll nicht festgesetzt werden, um den Blick in die freie Landschaft zu erhalten. Es steht den künftigen Grundstückseigentümern jedoch frei, dort Anpflanzungen herzustellen.

¹ PSP / Wertstufe 1,5 / Ballsportanlagen wie Fußball-, Feldhockey- und Tennisplätze sowie Leichtathletikanlagen mit Rasen- und/oder Ascheplätzen, z.T. Kunststoffbahnen, Kunstrasen etc.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen. Es ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde. Die Baumreihe am „Ole Karkpadd“ sollte in einer ausreichend bemessenen Grünfläche neu entwickelt werden. Die Festsetzung von Großgehölzen auf Privatgrundstücken ist nicht praktikabel. Ebenso verhält es sich mit Pflanzgeboten ebenda. Derartige Festsetzungen dienen der numerischen Bilanzierung des Eingriffes, ohne jemals eine Chance zu haben in die Realität umgesetzt zu werden. Je dichter Großgehölze an die Bebauung heranrücken, desto größer ist über die Jahre der Schwund. Pflanzgebote schränken die Grundstücksbesitzer in ihren eigenen Gestaltungswünschen zu stark ein und werden deshalb in der Regel nicht umgesetzt. Auch ist nicht erkennbar, dass Festsetzungen zur Grüngestaltung in der Gemeinde Wiefelstede bisher eingefordert wurden. Deshalb wird geraten, darauf zu verzichten und ortsbildprägende Grünbestände in ausreichend bemessene und attraktiv gestaltete öffentliche Grünflächen zu integrieren, die entsprechende Wohlfahrtswirkungen für das Ortsbild und den Naturhaushalt entfalten können. Hier wären im städtebaulichen Entwurf praktikable gestalterische Lösungen gefordert. In diesem Zusammenhang wäre es ebenso hilfreich, klare Nutzungsregelungen für öffentliche Grünflächen zu definieren und Fehlnutzungen frühzeitig zu unterbinden. Aus der Sicht des NABU wäre es sehr vorteilhaft, wenn im Bereich des alten Sportplatzes aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum Modellen des Mehrgenerationen-Wohnens bzw. des Seniorenwohnens mit einer stärkeren baulichen Verdichtung der Vorzug gegeben würde. Damit könnte ein Generationswechsel in den 1960 bis 1980 entstandenen Einfamilienhausgebieten aktiviert und der Flächenbedarf für freistehende Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese reduziert werden. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Grundstückszuschnitte und Baurechte entsprechend anpassen würde bzw. beim Vergabeverfahren entsprechend steuern würde.	Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 90 Anträge auf Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Metjendorf von Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern und ehemaligen Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern gemäß den „Richtlinien des Rates der Gemeinde Wiefelstede für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“, die kein Hauseigentum besitzen, vor. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Daher sollen an geeigneten Standorten neue Baugebiete entstehen. Die betreffende Fläche wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und der guten ÖPNV Anbindung sowie der Nähe zu Versorgungseinheiten als geeignet bewertet. Die Gemeinde musste diese ca. 3,5 ha große Potentialfläche jedoch um ca. ein Drittel reduzieren, da die Trinkwasserschutzzone erweitert wird. Die verbleibende Fläche soll daher so ausgenutzt werden, dass ein möglichst hoher Teil des Bedarfs an Baugrundstücken gedeckt werden kann. Die reduzierten Flächen sichern eine große Freifläche im Anschluss an die Siedlung. Die Baumreihe am Ostkamp (Ole Karkpadd) wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Zum Schutz der Bäume wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m vergrößert. Die Hinweise zu den Pflanzgeboten werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verbleibt bei der Festsetzung von Anpflanzungen, um eine innere Durchgrünung und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zu sichern. Die Festsetzungen auf den privaten Flächen sollen einen Teilausgleich auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers sicherstellen. Bei Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB besteht zudem die Möglichkeit, gemäß § 178 BauGB den Eigentümer zu einer Bepflanzung zu verpflichten. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist daher möglich. Im nördlichen Plangebiet ist eine verdichtete Bebauung mit mehreren Wohneinheiten möglich. Diese Verdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht zudem auch ein Wohnen in mehreren Generationen oder für Senioren. In den übrigen Gebieten bleibt es bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung, die auch ein Mehrgenerationenwohnen nicht ausschließt. Die Hinweise zu den städtebaulichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erlaubt sich in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Satz 3 BauGB in ihren Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	Die Planunterlagen geben keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen in den genannten Kompensationsflächenpools. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Des Weiteren fehlen Aussagen zu den angewandten Bilanzierungsverfahren. Ohne diese sind die vorlegten Ausführungen nicht nachvollziehbar, unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet und widersprechen den Zielen eines Beteiligungsverfahrens. Bereits in vorangegangenen Verfahren wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Leider finden sich in den zugehörigen Beschlussfassungen ebenda noch keine ausreichend konkreten Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen. Dieses Vorgehen ist nach der Auffassung des NABU nicht rechtskonform. Wir bitten darum die entsprechenden Hinweise auf externe Kompensationsmaßnahmen konkret zu formulieren.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt. Die Kompensationsmaßnahmen müssen bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

Bebauungsplan Nr. 103 I

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Gesch. Oldenburg, Schreiben vom 04.01.2017
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 04.01.2017
3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 22.12.2016

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.