

Gemeinde Wiefelstede

109. Flächennutzungsplanänderung

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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.09.2016	<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Der Abschnitt "Wasserschutzgebiet" ist wie folgt anzupassen:</p> <p>Das Plangebiet 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. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.</p> <p>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 der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Ausführungen zur Wasserschutzzone werden in den Planunterlagen angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die fehlenden 24.010 Werteinheiten noch zu kompensieren sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sanierung von 300 Metern Wallhecke im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes des Landkreises durchgeführt werden kann. Von Seiten der Gemeinde Wiefelstede ist der Landkreis diesbezüglich zu beauftragen.</p> <p>Hinsichtlich der Stellungnahme zum öffentlichen Personennahverkehr verweise ich auf die gemeinsame Stellungnahme des Landkreises Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen (ZVBN) vom 05.09.2016.</p>	<p>Die Kompensation für das Wertpunktedefizit des westlichen Abschnitts (B-Plan 29 I = ca. 13.300 Wertpunkte) wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen. Für das verbleibende Defizit können Maßnahmen aus dem Ökokonto umgesetzt werden. Die Gemeinde hat die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen in den Horstbüschen, vertreten durch den Verein für Landesforsten, • Maßnahmen an der Halfsteder Bäke, vertreten durch die Ammerländer Wasseracht. <p>Damit steht der Gemeinde auch weiterhin ein Ökokonto für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Kompensation für den östlichen Teilbereich ist damit dem Grunde nach gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des ZVBN wird beachtet.</p>
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 26.09.2016</p>	<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt westlich an die L 824 „Heidkamper Landstraße“ an und liegt rd. 190 m nördlich der K 346 „Alter Postweg“ im Ortsteil Wiefelstede-Heidkamp.</p> <p>Die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen.</p> <p>Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an die L 824 sowie die vorhandene Gemeindestraße „Usedomstraße“ erschlossen werden. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind direkt betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 7 soll die verkehrliche Anbindung des Plangebietes u. a. über eine Zufahrt mit Anbindung an die L 824 „Heidkamper Landstraße“ erfolgen. Nähere Angaben werden nicht gemacht.</p> <p>Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Es besteht für bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an die Landesstraßen angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot.</p> <p>Sofern eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die L 824 erfolgen soll, so muss hierzu ein Anschluss einer Gemeindestraße genutzt werden. Die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ an die L 824 ist hierzu zu überprüfen.</p> <p>Sofern die Schaffung eines zusätzlichen Gemeindestraßenanschlusses an die L 824 geplant ist, so ist dessen Notwendigkeit mittels eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen. Für den Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die L 824 „Heidkamper Landstraße“ ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen.</p> <p>Der NLStBV-OL ist hierfür eine detaillierte Straßenfachplanung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p>	<p>Die Erschließung des östlichen Bauabschnitts und die baustellenzufahrt für den westlichen Abschnitt soll über die vorhandene Straße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Eine neue Anbindung an die L 824 nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des westlichen Teils (B-Plan 29 I) erfolgt durch Anschluss an die Verkehrsflächen des B-Planes Nr. 29.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe oben).</p> <p>Die Baustellenzufahrt und die Erschließung des künftigen Baugebietes sollen über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Dieses wird in der Begründung klargestellt.</p> <p>Die Hinweise zu den Anforderungen für den Anschluss einer neuen Gemeindestraße werden zur Kenntnis genommen. Der Anschluss einer neuen Gemeindestraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 (3) des NStrG die Mehrkosten zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme. Sämtliche Kosten für die Maßnahme sind von der Gemeinde zu übernehmen. Die planungsrechtliche Absicherung ist ebenfalls von der Gemeinde durchzuführen.</p> <p>2. Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 7 kann der Baustellenverkehr über eine direkte Zufahrt zu der L 824 „Heidkamper Landstraße“ abgewickelt werden. Nähere Angaben werden nicht gemacht.</p> <p>Baustellenzufahrten sind als Zufahrten im Sinne des § 20 (1) NStrG zu betrachten. Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Es besteht hier für bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an die Landesstraßen angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot.</p> <p>Zudem verlieren vorhandene Zufahrten bei erheblicher Änderung oder einer Nutzungsänderung ihren Bestandsschutz. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder andersartigen Verkehr (z. B. Baustellenverkehr) dienen soll. Zufahrten gelten in diesem Falle gemäß § 20 (2) NStrG als Sondernutzung, die einer Erlaubnis des Straßenbaulastträgers bedarf, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Nach Auffassung meiner Behörde wäre die Erschließung über Gemeindestraßen gesichert. Es ist zu prüfen, ob die Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ und/oder einen neuen Gemeindestraßenanschluss erfolgen kann.</p> <p>3. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der L 824 „Heidkamper Landstraße“ ausgehenden Emissionen belastet ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baustellenzufahrt soll über die vorhandene Straße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Eine neue Zufahrt ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes für den Baustellenverkehr erfordert einen Wallheckendurchbruch. Dieser wird nach der vollständigen Erschließung des Baugebietes wieder geschlossen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>In Hinblick auf die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung weise ich an dieser Stelle bereits vorsorglich 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 vor Veröffentlichung des Bauleitplanes.</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 Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 27.08.2016	<p>Der Geltungsbereich der 109. Flächennutzungsplanänderung befindet sich westlich der Heidkamper Landstraße und nördlich der Wohnsiedlung Heidkamp.</p> <p>Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 60 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörg Diers, Heidkamper Landstraße 19. In den Stallgebäuden der Hofstelle sind Stallplätze zum Halten von Milchkühen mit Nachzucht, Mastschweinen sowie Zuchtsauen vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m die Idw. Hofstelle Schmidt, Heidkamper Landstraße 9. Auf dieser Hofstelle erfolgt nach unserem Kenntnisstand keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landw. Betrieb genutzt.</p>	Die Hinweise zur Bestandsituation werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p>Bedingt durch die Lage und Größenordnung der vorgenannten landwirtschaftlichen Emittenten zum Plangebiet können erhebliche Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist anhand der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen mittels Ausbreitungsrechnung vorzunehmen.</p> <p>Die Umweltprüfung ist vor diesem Hintergrund um eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsmissionssituation zu ergänzen.</p> <p>Grundsätzlich sollte im Sinne einer Nachhaltigkeits- und Vermeidungsstrategie gemäß § 1a (2) BauGB der Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen minimiert werden.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 109. Flächennutzungsplanänderung Bedenken.</p>	<p>Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10¹ im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf kann nicht ausreichend durch Maßnahmen der Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage und bisher landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, um den Wohnflächenbedarf in den Grundzentren zu decken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.09.2016	<p>Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</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 nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

¹ Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

	<p>Fortsetzung OOWV</p>		<p>Die Anlagen werden beachtet.</p>
--	-------------------------	--	-------------------------------------

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 19.09.2016</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2016.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 21.09.2016</p>	<p>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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Telekom	<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7	<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel</p> <p>26.09.2016</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</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>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	<p>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungs dienst Marienstraße 34 30171 Hannover 02.09.2016</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. 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> <p>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.</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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 28.09.2016</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 folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	<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>	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
10	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 29.10.2016	<p>Zu den o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die vorliegende Planung folgt dem Ziel eine landschaftlich reizvolle Randlage für privilegiertes Wohnen zu erschließen. Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten städtebaulichen Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen. Vielmehr ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 90 Anträge auf Erwerb eines Baugrundstückes für Wohnbauzwecke 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	<p>Durch die Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede ist das Ortsbild des Siedlungsbereiches Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld wiederholt in Mitleidenschaft gezogen worden. Ortsbildprägende Gehölzbestände und Wallhecken sind überwiegend den Baugrundstücken zugeschlagen worden. Dort wurden sie - entgegen der Erhaltungsgebote - in erheblichem Umfang geschädigt, gärtnerisch überformt bzw. entfernt. Ein der Siedlungsgröße entsprechendes Freifächensystem wurde nicht entwickelt.</p> <p>Die vorhandene Wallhecke wird im Abwägungsvorschlag in ihrer Bedeutung als historisches Grünelement mit raumbildender und siedlungsökologischer Funktion nicht hinreichend gewürdigt. Wallhecken haben aufgrund ihres lokal begrenzten Vorkommens in Niedersachsen eine überregionale Bedeutung, die sich auch im Wallheckenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) widerspiegelt. Aufgrund der Lage der Wallhecke unter hinzuziehen der Oldenburgischen Vogteikarte von 1790 kann die betroffene Wallhecke an der Grenze zum Esch einer der frühen Formen der Wallhecken zugeordnet werden, die weit vor der Markenteilung ab der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts entstanden sind.</p> <p>Insbesondere die Notwendigkeit die Wallhecke unter Zurückstellung des Vermeidungsgebotes zu opfern, kann mit der vorgelegten Entwicklungsstudie Metjendorf nicht hinreichend begründet werden, da ein Zurücknehmen der Bauflächen zugunsten von Grünfestsetzungen möglich ist und dennoch eine weitgehende Bebauung des Geltungsbereiches realisierbar wäre.</p>	<p>Die Sicherung der Wallhecken bzw. des Wallheckenschutzstatus durch Schutzstreifen hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, da Überformungen des Schutzbereichs durch Einbeziehung in den Gartenbereich nicht auszuschließen sind. Auf den Erhalt des Schutzstatus der Wallhecke wird daher in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland verzichtet und stattdessen eine Kompensation für den Verlust der Wallhecke durch Neuanpflanzung oder durch Ausgleichszahlung beim Landkreis Ammerland für das Wallheckenschutzprogramm gesichert.</p> <p>Der Gehölzbestand auf der Wallhecke bleibt jedoch zur Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild – bis auf einen vorübergehenden Durchbruch für die Baustellenzufahrt – auf ganzer Länge erhalten und wird durch Festsetzungen gesichert, so dass die ökologische Funktion und faunistische Wertigkeit in einem hohen Maße aufrechterhalten bleibt.</p> <p>Der versieglungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der Siedlungsrand zugunsten der Neubebauung verschieben wird. Dieses nimmt die Gemeinde aber in Kauf, um den anstehenden Wohnraumbedarf zu decken. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach dem RROP 1996 (D Ziele der Raumordnung) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Ist Metjendorf als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist daher für die Schaffung neuer Wohnbauflächen geeignet. Die Siedlungsbereiche Heidkamp-Heidkamperfeld, Heidkamp-Siedlung und Ofenerfeld werden aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit Metjendorf in die Bedarfsdeckung der Grundzentren mit einbezogen.</p> <p>Die Fläche des Plangebiets stellt eine Potentialfläche dar, die im Rahmen der Entwicklungsstudie für das Grundzentrum Metjendorf auf ihre Eignung beurteilt wurde. Die Fläche ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet. Mit diesem Baugebiet können ca. 19 Baugrundstücke angeboten werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NABU	<p>Eine belastbare Bedarfsanalyse für den Wohnraumbedarf sollte sich nach unserem Ermessen am gesamten urbanen Verdichtungsraum orientieren, der mittlerweile das Stadtgebiet Oldenburgs und Teile der Randgemeinden - wie z.B. auch Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld - umfasst.</p> <p>Nach aktuellen Untersuchungen fehlt es in erster Linie nicht an freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Wohnungen mit gehobenem Standard. Knapp ist bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.</p> <p>Im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung ist nach der Auffassung des NABU dem Vermeidungsgebot unbedingt Rechnung zu tragen. Die beabsichtigte Festsetzung der Großgehölze wird nicht zu deren Erhalt beitragen, wie zahlreiche Beispiele im Gemeindegebiet zeigen. Die Baumkronen ragen zu weit in die überbaubaren Flächen hinein. Dieses wird zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung durch Rückschnitte, Schädigungen im Wurzelraum sowie zur Entnahme von Großgehölzen führen. Die Aufgabe des Wallheckenschutzes wird zu einer Überformung des Wallkörpers und damit zu einer Zerstörung der Wallhecke führen.</p> <p>Zielführend ist die Herausnahme der Kronentraufbereiche aus den überbaubaren Flächen unter Beibehaltung des Wallheckenschutzes sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, welche mindestens den Kronentraufbereich der Großgehölze auf der Wallhecke umfassen sollte und damit ein Zurücknehmen der bebaubaren Fläche um mindestens 10 m.</p>	<p>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 seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert, so dass noch ein Bedarf von rd. 15 ha verbleibt. Die Gemeinde Wiefelstede hat damit den Bedarf nach Wohnraum ausreichend nachgewiesen.</p> <p>Durch die Ausnutzung der neuen Wohnbaufläche mit kleinen Grundstücken für Einzel-, aber auch Doppelhäuser können wirtschaftliche Grundstücke auch für Haushalte mit geringerem Einkommen angeboten werden. Die Anregung wird damit berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet zugunsten der Siedlungsentwicklung auf den Erhalt des Wallheckenstatus. Die Gemeinde gibt damit der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Der Erhalt des Wallheckenstatus ist aufgrund der heranrückenden Bebauung nicht zielführend. Dem Verlust der Wallhecke wird vollständig kompensiert. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Der Kronentraufbereich wird nur im südöstlichen Abschnitt von der Baugrenze überlagert. In diesem Bereich muss die Wallhecke für eine Baustellenzufahrt unterbrochen werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden die Gehölze ersetzt. Eine Rücknahme der Baugrenze ist daher nicht zielführend.</p>



Gemeinde Wiefelstede
109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
------------	--	----------------------	---

	Fortsetzung NABU	Die Planunterlagen geben darüber hinaus 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 Verfahren ungeeignet. Hinweise auf notwendige Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises sind nicht ausreichend.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.
--	------------------	--	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LBEG Hannover, Schreiben vom 19.09.2016
2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
3. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.08.2016
5. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Schreiben vom 07.09.2016
6. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 12.09.2016
7. GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 01.09.2016



Gemeinde Wiefelstede
109. Flächennutzungsplanänderung

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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.