

Gemeinde Wiefelstede
113. FNP-Änderung in Bokel

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

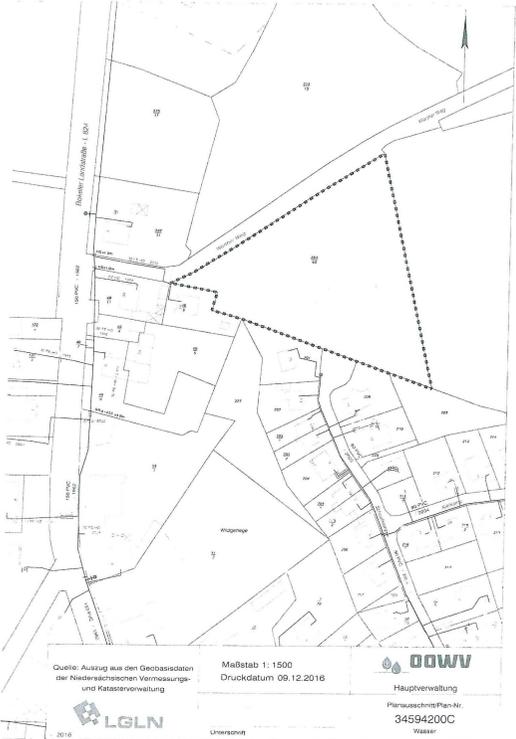
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 02.01.2017	<p>Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung plausibel und begrüßenswert. Sie bedarf insbesondere noch einer vertiefenden Ermittlung der raumordnerischen Festlegungen sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).</p> <p>Entgegen der Aussage im Kapitel 1.5.2 der Begründung zu dieser 113. Flächennutzungsplanänderung trifft das RROP des Landkreises Ammerland Aussagen zum Änderungsbereich. Für den Änderungsbereich ist ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, ein Vorsorgegebiet für Erholung, ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgelegt. Es ist darzulegen, wie mit den Festlegungen des RROP im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung umgegangen wird.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Wallheckengebiet Bokel, das durch eine hohe Wallheckendichte gekennzeichnet ist. Auf den Wallhecken sind teilweise orts- und landschaftsbildprägende Bäume vorhanden. Damit die für die alten Bäume charakteristische Form und Gestalt erhalten werden kann, ist ein Mindestabstand von 5 Metern zum Wallheckenfuß erforderlich. Anderenfalls wäre durch das Heranrücken der Bebauung ein starker, die Bäume schädigender Rückschnitt erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte daher planerisch generell ein größerer Abstand von der Bebauung zur Wallhecke berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 113. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet um rechtzeitige Abstimmung der Kompensation mit ihr. Darüber hinaus ist die Sanierung von 300 Metern Wallhecke bei meiner unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Änderungsbereiches (z. B. Geruchsmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.</p> <p>Angesichts der relativen Nähe des Änderungsbereiches zur Landesstraße 824 rege ich an, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorsorglich zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind, und die Ergebnisse dieser Prüfung auch im Kapitel 3.2.3 der Begründung zu dieser vorbereitenden Bauleitplanung zu dokumentieren. Meiner Ansicht nach kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden, weil die vorhandene Bebauung keinen geschlossenen Bauriegel darstellt, und nach Norden hin die Fläche zudem nicht durch Bebauung geschützt ist.</p> <p>Das im Kapitel 3.2.6 der Begründung erwähnte Entwässerungskonzept liegt meiner unteren Wasserbehörde bislang nicht vor. Bezüglich der Oberflächenentwässerung des Änderungsbereiches hat es am 19.07.2016 bei der Gemeinde Wiefelstede bereits eine Vorbesprechung gegeben, so dass meine untere Wasserbehörde keine grundsätzlichen Probleme sieht; ihr ist jedoch das Entwässerungskonzept noch vorzulegen und rechtzeitig vor Baubeginn ist bei ihr eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zu beantragen.</p>	<p>Die Kompensation wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen.</p> <p>Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 17.01.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Plangebiet erhebliche Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p> <p>Das Entwässerungskonzept vom 15.12.2016 wurde zwischenzeitlich mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt.</p> <p>Das Oberflächenwasser von der Verkehrsanlage und von den Privatgrundstücken soll gedrosselt in den Regenwasserkanal der Straße Schoolkamp eingeleitet werden. Als Retentionsraum ist ein Rückhaltebecken mit einem Stauraum von 166 m³ durch Umnutzung des Spielplatzes vorgesehen. Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden.</p> <p>Für die Schmutzwasserentsorgung soll der vorhandene Kanal im Schoolkamp genutzt werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Im Kapitel 2 der Begründung wird auf § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB verwiesen. Ich bitte um redaktionelle Korrektur auf § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB.</p> <p>Im Kapitel 3.2.2 der Begründung über die verkehrliche Anbindung empfehle ich eine redaktionelle Korrektur: "Alter Mühlenweg".</p> <p>Im Kapitel 5.1 der Begründung wird angekündigt, dass eine Gasleitung im südlichen Änderungsbereich in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden soll. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 I im Parallelverfahren ist jedoch keine derartige Festsetzung und auch keine nachrichtliche Übernahme erkennbar, weshalb ich eine diesbezügliche Harmonisierung der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung empfehle.</p> <p>In der Einleitung zum Umweltbericht (Kapitel 1) wird dieser fälschlicherweise als Teil der Begründung zum Bebauungsplan bezeichnet. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p> <p>Ich empfehle, in den Verfahrensvermerken zum Aufstellungsbeschluss und zur öffentlichen Auslegung das beschlussfassende Organ (VA) zur besseren Transparenz ganz auszusprechen (Verwaltungsausschuss), im Verfahrensvermerk zur Genehmigung den Schrägstrich zur Trennung zwischen Auflagen und Ausnahmen zu ergänzen und im Verfahrensvermerk zum Beitrittsbeschluss als zweiten Satz einzufügen: "Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .. gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .. gegeben."</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.12.2016</p>	<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes liegt östlich der L 824 „Bokeler Landstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt im Ortsteil Bokel.</p> <p>Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen. Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbau- lastträger der Landesstraße 824 sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Das Plangebiet ist ggf. durch die vom Verkehr auf der L 824 „Bokeler Landstraße“ ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
3	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen 14.12.2016</p>	<p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 02.01.2017	<p>Im Umfeld des Geltungsbereiches der 113. Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Oltmanns, Bruns, Martens, Klarmann und Neumann. Im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 123 wurde die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 zu erwartende Geruchsimmissionssituation in 2003 von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, seinerzeit Landwirtschaftskammer Weser-Ems, mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 113. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Fläche für die notwendige externe Kompensation für die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sollte bereits in der Begründung zur der 113. Flächennutzungsplanänderung benannt werden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 113. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.12.2016	<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. 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.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Änderungsbereich sind keine Leitungen vorhanden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p>  <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1:1500 Druckdatum 09.12.2016</p> <p>OOWV Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr.: 34594200C Wasser</p> <p>LGLN 2016 Umschrieb</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	<p>NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 06.01.2017</p>	<p>Zu dem o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde im Jahr 1989 aufgestellt und ist aufgrund veränderter Zielvorstellungen in den planungsrelevanten Handlungsfeldern veraltet.</p> <p>Die geplanten Nutzungsänderungen im Gemeindegebiet werden häufig mit informellen Teilgutachten begründet („Entwicklungsstudie Metjendorf“, „Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung“, „Gewerbeentwicklungskonzept“, „Seniorenpolitisches Konzept“ etc.). Diese Konzepte sind sehr schlank gefasst und auf die Begründung des kurzfristigen Bedarfes ausgerichtet. Wesentliche Teilaspekte werden nicht hinreichend zusammengeführt. Nach der Auffassung des NABU bedarf es einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der sämtliche Grundlagen zu den abwägungsrelevanten Handlungsfeldern beinhaltet. Hierzu gehört unbedingt eine aktuelle Befassung mit dem Naturhaushalt im Gemeindegebiet, welche sinnvollerweise in Form eines Landschaftsplanes erarbeitet werden sollte.</p> <p>Die vorliegende Planung folgt dem Ziel einen kleinen Siedlungsbereich zu erweitern, der sehr schlecht an die Versorgung des täglichen Bedarfes, Schulen und weitere Versorgungsinfrastruktur angebunden ist. Anwohner werden vermehrt an die Nutzung des privaten Kraftfahrzeuges gebunden sein. Der Zersiedelung wird weiter Vorschub geleistet und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird die Folge sein. Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen.</p>	<p>Die Hinweise zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die seinerzeit dargestellten Wohnbauflächen sind umgesetzt worden oder nicht verfügbar, u. a. auch aufgrund entgegenstehender landwirtschaftlicher Bestandssicherung und Entwicklungen.</p> <p>Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Standortvorteile mit den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Diese Grundzentren sind im RROP 1996 für den Landkreis Ammerland als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, die gute Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sowie die Angebote für die Naherholung machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung mit Gewerbestandorten sowie die Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde führen zu einem verstärkten Bedarf nach Wohngrundstücken. Gleichzeitig bestehen auch ein Bedarf und ein Anspruch nach Eigenentwicklung innerhalb der dörflichen Ortsteile, um hier die ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur zu sichern sowie die Identität der Ortschaften zu erhalten. Die Gemeinde Wiefelstede kommt daher durch Bauleitplanung stetig ihrer Aufgabe nach, in den Grundzentren und in den jeweiligen Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen. Die Gemeinde hat daher – auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte - in den vergangenen Jahren durch Darstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Diese Vorgehensweise entspricht der raumordnerischen Vorgabe und soll auch zukünftig weiter verfolgt werden.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Bokel (Wiefelstede)“. Diese Haltestelle wird durch die Linie 330 „Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde“ bedient und zusätzlich von den Linien 333, 334, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	<p>Es ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde. Der südliche Gemeindeteil mit dem FFH-Gebiet Mansholter Büsche und der umgebenden Wallheckenlandschaft hat eine hohe landschaftliche Qualität. Deshalb wäre einer zurückhaltenden Planung, die zumindest im Hinblick auf die Wallhecken dem Vermeidungsgebot folgt, unbedingt der Vorzug zu geben.</p> <p>Landschaftsbildprägende Gehölzbestände und Wallhecken werden den Baugrundstücken zugeschlagen. Die erhebliche Schädigung derartiger Landschaftselemente, die gärtnerische Überformung bzw. Entfernung der Großgehölze wird seit Jahren geduldet, obwohl Erhaltungsgebote in den Bauleitplänen dem entgegenstehen.</p> <p>Die vorhandenen Wallhecken werden deshalb im Abwägungsvorschlag in ihrer Bedeutung als historische Grünelemente mit raumbildender und ökologischer 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.</p> <p>Insbesondere die Notwendigkeit Wallhecken unter Zurückstellung des Vermeidungsgebotes an Ort und Stelle zu opfern, ist nicht hinreichend begründet.</p> <p>Das „Gesamträumliche Zielkonzepte zur Wohnbauflächenentwicklung“ liegt im Wortlaut nicht vor. Die zitierten Textpassagen geben keinen Hinweis auf die Notwendigkeit den Wohnraumbedarf im genannten Umfang explizit am vorgeschlagenen Standort zu realisieren.</p>	<p>Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 200 Anträge – davon 18 für den Ortsteil Bokel – 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.</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. Der Gehölzbestand auf der Wallhecke bleibt jedoch zur Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild – bis auf einen Durchbruch für die Erschließung – auf ganzer Länge erhalten und wird durch Festsetzungen gesichert, so dass die ökologische Funktion und faunistische Wertigkeit in einem hohen Maße aufrechterhalten bleibt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens bleibt der Schutzstatus weitestgehend erhalten. Der versiegelungsbedingte 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.</p> <p>Das Gesamträumliche Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung mit entsprechendem Nachweis des Wohnraumbedarfs liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen ca. 80 % in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf und ca. 20 % in den dörflichen Ortsteilen Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkrüge, Borbeck und Spohle abgedeckt werden. Für die dörflichen Ortsteile wurde einen Anteil von 10,41 ha festgestellt, der bis 2017 noch nicht in gedeckt werden konnte. Es verbleibt noch ein erheblicher Bedarf nach Wohnbauflächen, auch zur Eigenentwicklung vom Bokel. Mit der vorliegenden Planung können 11 Baugrundstücke geschaffen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	<p>Ein Zurücknehmen der Bauflächen zugunsten von Grünfestsetzungen erscheint ohne weiteres möglich, ohne eine angemessene Bebauung grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung ist nach der Auffassung des NABU dem Vermeidungsgebot 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 Baugrundstücke 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.</p> <p>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 vorliegenden Unterlagen unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet und widersprechen den Zielen eines Beteiligungsverfahrens. Hinweise auf eine zukünftige Abarbeitung bzw. auf notwendige Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises oder andere sind nicht ausreichend. Bereits in vorangegangenen Verfahren wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Leider finden sich in den zugehörigen Beschlussfassungen noch keine ausreichend konkreten Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen. Dieses Vorgehen ist nach der Auffassung des NABU nicht rechtskonform. Wir bitten darum die entsprechenden Hinweise auf Kompensationsmaßnahmen konkret zu formulieren.</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 Wallheckenstaus 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>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände werden die Bauflächen auf einen Abstand von 5 m zurückgenommen.</p> <p>Der Wertverlust der Wallhecke wird kompensiert (siehe oben).</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.</p>



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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Avacon AG, Schreiben vom 02.12.2016 und 10.01.2017
2. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 14.12.2016
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.01.2017
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 07.12.2016
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 05.12.2016
6. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 07.12.2016
7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 06.12.2016
8. GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 06.12.2016
9. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.01.2017



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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.