

Gemeinde Wiefelstede
109. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Herr Schmidt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 19.04.2017	<p>109. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I); öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und 4 a BauGB</p> <p>Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.</p> <p>Die fehlenden Kompensationsmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr vor Feststellungsbeschluss noch nachzuweisen. Die Sanierung von 300 Metern Wallhecke kann im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes des Landkreises Ammerland durchgeführt werden. Hierfür wäre ein Auftrag von der Gemeinde Wiefelstede erforderlich. Ich bitte daher, rechtzeitig Kontakt mit meiner unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Kompensation des Wertverlustes für das im B-Plangebiet Nr. 29 (westlicher Änderungsbereich) erfolgt Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64) bereitgestellt. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die intensiv beweidet wird (Pferde, Rinder). Für die Kompensation ist im B-Plan ein Bedarf von 13.319 WE ermittelt worden. Für die Kompensation wird im rückwärtigen Bereich eine Streuobstwiese angelegt und unterhalten. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist eine Aufwertung von 1,5 WE anzusetzen, so dass sich ein Flächenbedarf von rd. 8.880 m² ergibt. Die Kompensationsmaßnahme ist mit dem Landkreis abgestimmt.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</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 meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Die Begründung ist hinsichtlich der Belange der Raumordnung noch zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Im Kapitel 1.5.1 der Begründung wird auf das Landes-Raumordnungsprogramm verwiesen. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 17.02.2017 in Kraft getreten, sodass der Verweis auf die Änderung im Jahr 2012 nicht mehr aktuell ist.</p>	<p>Der Übersichtplan über Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche (Streuobstwiese) wird dem Umweltbericht beigelegt.</p>  <p>Die Kompensation des Wertverlustes für den östlichen Änderungsbereich ist durch das Ökokonto sichergestellt.</p> <p>Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet; die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. Gemäß den Änderungen in 2.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll. Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nahversorgung, Kindergarten) für die Siedlungsentwicklung gut geeignet. Die geplante Entwicklung in Metjendorf-Heidkamp steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Das Kapitel 1.5.2 beschreibt die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Ammerland. Das RROP legt für den Planbereich nicht nur ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest, sondern überlagernd auch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Entsprechend dieser Änderungen ist auch das Kapitel 3.2.1 der Begründung zum Umgang mit diesen Festlegung in der Abwägung noch zu ergänzen.</p> <p>Im Kapitel 3.1.1 der Begründung ist meines Erachtens die Rechtsgrundlage für geschützte Landschaftsbestandteile zu korrigieren (§ 29 BNatSchG anstatt § 33 BNatSchG). Der letzte Absatz des Kapitels 3.1.2 der Begründung ist redaktionell zu ändern ("Der Entwurf der 109. Änderung des Flächennutzungsplans." anstatt "Der Entwurf des Bebauungsplanes".).</p> <p>Die Aussage im Kapitel 2 der Begründung zu einer denkbaren "Mischfläche" und die Erwägungen für ein Mischgebiet im Kapitel 3.2.3 der Begründung sind nicht kompatibel mit der Darstellung von Wohnbauflächen laut Planzeichnung bis zur Landesstraße 824. Der gemeindliche planerische Wille ist diesbezüglich klarzustellen. Die Fußnote 2 der Begründung zitiert ein falsches Gutachtendatum. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur.</p> <p>Im Kapitel 6.3 der Begründung ist der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB doppelt genannt. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur. Kapitel 1.1 des Umweltberichts enthält eine falsche Aussage (der Bebauungsplan Nr. 29 I wird im Parallelverfahren nicht für die östliche Teilfläche, sondern für die westliche Teilfläche aufgestellt). Ich empfehle eine inhaltliche Korrektur.</p>	<p>In Kapitel 1.5.2 wird die Bezeichnung zum Vorsorgegebiet für Landwirtschaft konkretisiert. In Kapitel 3.2.1 wird die Abwägung wie folgt ergänzt:</p> <p>Der Planbereich liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. In den Planunterlagen sind Hinweise zum vorbeugenden Grundwasserschutz aufgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist mit einer Wohnbebauung vereinbar. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Aussage im Kapitel 1.2 des Umweltberichts, die Belange des Lärmschutzes seien durch den vorliegenden Abstand von der L 824 nicht betroffen, ist nicht zutreffend, da der Planbereich keinen Abstand zur L 824 einhält. Ich empfehle eine inhaltliche Korrektur. Die Bilanzierung im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts enthält einen Rechenfehler. Das Produkt aus den Faktoren Ansaatgrünland mit einer Fläche von 3000 m ² und der Wertstufe 1 ergibt nicht 1.000 Werteinheiten, sondern 3.000 Werteinheiten, so dass der Bestand um 2.000 Wertstufen aufzuwerten ist und sich das Defizit entsprechend erhöht.	Die Hinweise werden beachtet; der Umweltbericht wird angepasst.
2	Haaren Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 20.04.2017	<p>Gegen die 109. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung sollte aus wirtschaftlichen Gründen für das gesamte Gebiet über ein Regenrückhaltebecken erfolgen, da Ablaufmengen kleiner 5 l/s nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren sind.</p> <p>Die Unterhaltung der Regenrückhaltebecken und der Kanalisation obliegen der Gemeinde.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zum Bbauungsplan Nr. 29I erläutert, soll die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem westlichen Plangebiet in den Wasserzug 3.00/2 der Haaren-Wasseracht erfolgen. Der Wasserzug ist in dem Bereich verrohrt. Das letzte Stück der Verrohrung erfolgte ungenehmigt mit einem Durchmesser von 150 mm. Dieser Durchmesser ist für ein Verbandsgewässer viel zu gering. Das Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht beginnt daher zukünftig ab dem neu geplanten Schacht R1, der in die vorhandene Leitung gesetzt werden soll.</p> <p>Die Unterhaltung des gesamten verrohrten Abschnittes des Verbandsgewässers vom Schacht R1 bis zum Grundstück Alter Postweg 4 E obliegt vereinbarungsgemäß der Gemeinde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung für den östlichen Abschnitt geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 06.04.2017</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. Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an die L 824 sowie die vorhandene Gemeindestraße „Usedomstraße“ erschlossen werden.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind direkt betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 26.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Vorentwurf der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Eine Mitteilung der Gemeinde vom 07.03.2017 über das Abwägungsergebnis liegt mir vor.</p> <p>Die von mir gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur teilweise berücksichtigt. Folgendes ist weiterhin zu beachten:</p> <p>1. Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 9 soll die verkehrliche Anbindung des Plangebietes u. a. über eine Zufahrt mit Anbindung an die L 824 „Heidkamper Landstraße“ erfolgen. Diese Aussage steht im Widerspruch zu dem o. g. Abwägungsergebnis, das mir von der Gemeinde übermittelt wurde.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt angepasst: Die verkehrliche Anbindung der östlichen Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“. Diese Anbindung ist bereits vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<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>Laut Abwägungsergebnis ist diese Überprüfung bereits vorgenommen worden:</p> <p>„Die Baustellenzufahrt und die Erschließung des künftigen Baugebietes sollen über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ erfolgen.“. Ich bitte um eindeutige Klarstellung bzgl. der beabsichtigten Erschließung des Plangebietes in der Begründung des Bauleitplanes.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. 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>Die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ wird bei Bedarf verkehrsgerecht ausgebaut.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 07.04.2017	<p>Ich möchte betonen, dass ich betroffener Anwohner der unter Betreff genannten Fläche bin und auch an allen diesbezüglichen Ratssitzungen wie auch der Bürgerversammlung im Hotel Köhncke teilgenommen habe. Meine Bedenken hierzu wie folgt:</p> <p>1.-Die Erstellung von 19 Wohneinheiten über eine Gesamtzeit von ca. 10 Jahren ist für alle Anwohner unzumutbar. Einem privaten Bauherrn wird von der Gemeinde auferlegt nach dem Grundstückkauf in ca. 2 Jahren mit dem Bau zu beginnen und dann in einem angemessenen Zeitraum fertig zu sein. Diese Vorgehensweise sehe ich hier nicht. Wenn Sie, Bürgermeister Pieper in der Ratssitzung vom 27.02.2017 auf Kritik der Opposition zu dieser Baugenehmigung antworteten -"Der Bedarf ist da und deshalb stimmen wir diesem Bauantrag zu"- ist diese Antwort von Ihnen völlig kontraproduktiv, denn wenn ein Bedarf vorhanden ist, so ist dieser schnellstens zu decken und nicht über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren.</p> <p>2. -Diese enge Bebauung der Fläche 29 I ist eine unsinnige und nicht zu verantwortende Zerstückelung unserer Natur, welche für uns alten Anwohner nicht zu akzeptieren ist. Sie lassen diese schleichende Zerstörung zu um einem Investor und Ratsmitglied Vorteile zu verschaffen, was zur Folge hat, das die Immobilien der alten Anrainer zu Gunsten neuer Ansiedler entwertet werden. Dies können wir so nicht hinnehmen und werden es auch nicht. Ändern Sie dieses Vorhaben zur Zufriedenheit Aller.</p>	<p>Nach dem städtebaulichen Konzept sind 11 Einzelgrundstücke und 4 Doppelhausgrundstücke geplant. Bei den Doppelhäusern werden die Doppelhaushälften jeweils zusammenhängend gebaut, so dass insgesamt 15 Baumaßnahmen bestehen. Die Baumaßnahmen sollen durch örtliche Betriebe erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass 2 bis 3 Grundstücke gleichzeitig bebaut werden können. Insofern reduziert sich der vom Einwender genannte Zeitraum auf ca. 5 bis 7 Jahre. Diese Zeitphase ist bei der Umsetzung von Baugebieten durchaus üblich und entspricht auch der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Erweiterung der Infrastruktur in Bezug auf Kindergärten, Kinderkrippen und ähnlichem.</p> <p>Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll. Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung gut geeignet.</p> <p>Im östlichen Eingangsbereich von Metjendorf ist ein Nahversorgungsstandort und südwestlich des Plangebietes ein Kindergarten vorhanden. Beide Standorte befinden sich im 600 m Radius zum Plangebiet und sind damit fußläufig erreichbar. Der Standort ist durch mehrere Bushaltestellen am Alten Postweg gut in den ÖPNV angebunden, die Haupthaltestelle befindet sich im 600 m-Radius. Im 1000 m Radius befinden sich Ärzte und Schulen. Zudem sind im vorhandenen Siedlungsgebiet B-Plan Nr. 29 „Heidkamp“ ein Straßenanschluss und eine Schmutzwasseranschluss vorhanden. Die Möglichkeit der Siedlungserweiterung ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahre 1978 gekennzeichnet.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Einwender 1</p>	<p>3. -Wie Ihnen bekannt sein dürfte, wurde die Fläche 29 I schon seit Jahren nicht mehr beweidet, was zur Folge hatte, das sich dort die Maulwurfpopulation explosionsartig entwickelt hat. Bekannt sein dürfte ebenfalls, dass diese Gattung unter Naturschutz steht und das Töten rechtliche Folgen nach sich zieht.</p> <p>Dies wurde in der Bewertung über Auswirkung auf Tiere, Pflanzen usw. durch den Naturschutz mit keinem Wort erwähnt und berücksichtigt. Ich werde es nicht hinnehmen, dass durch die großen Baumaßnahmen wie Kanal-und Straßenbau diese Population einfach vernichtet wird. Wir haben auf dieser Fläche noch Hasen, Fasane, eine Rebhuhnkette, Rehwild und vieles andere mehr. Rundherum findet intensive Landwirtschaft statt. Wohin soll dieses Wild noch ausweichen können außer auf den umliegenden Straßen plattgefahren zu werden. Fragen Sie mal die umliegenden Jagdpächter wieviel Fallwild die jährlich zu beklagen haben.</p>	<p>Im Plangebiet sind 11 Einzelhausgrundstücke und drei Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Eine Doppelhausbebauung ist auch bereits im vorhandenen Baugebiet „Heidkamp“ westlich der Usedomstraße und nördlich Alter Postweg vorhanden. Insofern werden in dem Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Erweiterung“ keine anderen Bauformen als im bestehenden Baugebiet ermöglicht. Gegenüber dem Bestandsgebiet ist zwar mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine höhere Grundstücksausnutzung möglich, dieses trägt jedoch einer zeitgemäßen Bebauung und den erhöhten Ansprüchen an energetischen Bauweisen Rechnung. Zudem wird durch eine Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen sowie einer örtlichen Bauvorschrift für geneigte Dachformen sichergestellt, dass ich die künftigen Neubauten in das Ortsbild einfügen. Weiterhin sichert eine örtliche Bauvorschrift die Grundstückseinfriedung zu den Verkehrsflächen mit Heckenpflanzen, so dass eine ortsbildgerechte Durchgrünung erfolgt. Darüber hinaus werden randlich die Gehölze auf der Wallhecke erhalten.</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grundflächen, durch die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus sowie durch erforderliche Wallheckendurchbrüche wird vollständig kompensiert. Eine Kompensation erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld.</p> <p>Der Maulwurf ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Art aufgeführt. Für die spezielle artenschutzrechtliche Beurteilung bestehen bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 44 (5) BNatSchG Legalausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten. Demnach gelten die Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Hierunter fällt der Maulwurf nicht.</p> <p>Für den ganzjährig aktiven Maulwurf ist nicht von einer besonderen Gefährdungslage bzw. von einem gefährdeten Erhaltungszustand der Population in der Region auszugehen (keine gefährdete Art gemäß Roter Liste). Daher sieht die Gemeinde für den Maulwurf nicht die Notwendigkeit eines besonderen bzw. erhöhten Vermeidungsbedarfs (Bauzeitenregelung) auf der Ebene der Eingriffsregelung.</p> <p>In der Eingriffsregelung ist aber für den Verlust der Grünlandfläche, einschließlich des Lebensraumpotentials, ein Kompensationsbedarf ermittelt worden, der auf einer externen Kompensationsfläche durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld ausgeglichen wird.</p>

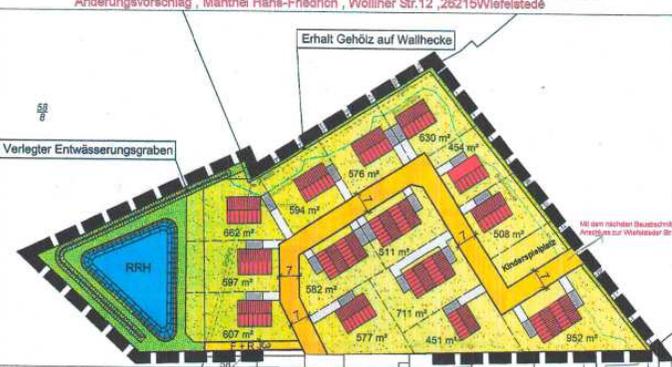
109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Einwender 1	<p>4. Nun zur Trassenführung in dem Baugebiet 29I. Schon in der Bürgerversammlung im Hotel Köhncke habe ich erklärt, das eine Anbindung an die Fläche -109.FNP weiter bis zur Wiefelsteder Straße eingeplant werden sollte, um eine höhere Verkehrsbelastung über Wolliner-und Usedom Straße entgegen zu wirken, was Herr Siemen abtat mit dem Einwand, diese Strecke würde dann als Abkürzung genutzt und zu mehr Verkehr führen. Diese Sichtweise ist völlig unrealistisch, da kein Autofahrer, der dadurch schneller an sein Ziel kommen möchte, einen Weg wählen würde der möglicherweise durch eine 30er Zone führt und wo er auch noch Slalom fahren muss. Zu berücksichtigen wäre auch, dass die neuen Anwohner der Fläche 29 I, wenn sie nach Oldenburg oder Wiefelstede fahren wollen, lange Umwege über die Wolliner-oder Usedom Straße nehmen müssten, was zur Folge hätte, das es in diese Bereich zu erhöhten Emissionen und zu mehr Lärm käme. Beides macht krank wie man weiß, besonders bei älteren Menschen, wie wir es nun einmal in der alten Siedlung sind.</p> <p>Ich lege Ihnen eine Zeichnung über einen geänderten Verlauf der Trasse in 29 I bei, diese würde dann an die Fläche - 109.FNP-anbinden,und sollte in gleicher Weise weiter wie auf 29 I geführt werden, damit diese Straße gar nicht erst als Abkürzung in Frage kommt-zum Wohle Aller. Sollte die Planung mit Wendehammer auf 29 I realisiert werden, kann die Öffentlichkeit nur sagen: " Schilda lässt grüßen".</p> <p>Ist die Fläche 109 FNP fertig bebaut müsste jeder Anwohner wie auch die Kinder, die in die Fläche 29I wollen weite Umwege fahren bzw. gehen um an ihr Ziel zu kommen. Auch der Weg zum Kindergarten am Alten Postweg und zur Schulbushaltestelle wären unnötiger weise extra lang sollten Sie die Trassenführung in 29I so realisieren wie geplant.</p>	<p>Wie bereits erwähnt, wurde die Möglichkeit der Siedlungserweiterung bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahre 1978 dargestellt. Insofern mussten die Anlieger immer damit rechnen, dass die Straße (Usedomstraße) verlängert wird. Die Entfernung vom Plangebiet über die Usedomer Straße zur Kreisstraße „Alter Postweg“ beträgt lediglich ca. 400 m; die Kreisstraße liegt damit sogar in fußläufiger Entfernung. Somit können die Bushaltestellen fußläufig erreicht werden. Der Kindergarten und der Nahversorgungsstandort sind jeweils in weiterer 300 m Entfernung ebenfalls noch fußläufig erreichbar. Bei einer Erschließung des Plangebietes an die L 824 (Heidkamper Landstraße) wäre der Kindergarten nicht mehr in fußläufiger Entfernung.¹</p> <p>Die Kreisstraße sichert für den Kfz-Verkehr die Anbindung zur L 824 und damit eine Verbindung nach Oldenburg und Metjendorf sowie in Richtung Westen eine Verbindung nach Neuenkrüge und damit eine kurze Anbindung an die Autobahn A 28. Die Einschätzung, dass die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Usedomstraße einen Umweg mit sich bringt, wird nicht geteilt. Im Gegenteil würde die Erreichbarkeit des Kindergartens über die L 824 einen Umweg mit sich bringen.</p> <p>Die verkehrliche Belastung durch die zusätzlichen Verkehre hält sich in einem verträglichen Rahmen, wie die nachfolgende Verkehrsabschätzung zeigt. Für die Wohngrundstücke wird die Belastung in der Spitzenstunde nach der Formel MGS (Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde)² = 0,35 x PKW-Bestand ermittelt. Pro Einzelhausgrundstück werden 1,2 Wohneinheiten und pro Doppelhausgrundstück werden 2,4 Wohneinheiten gerechnet: Pro Wohneinheit werden 1, 5 Pkw angesetzt.</p> <p>11 Grundstücke x 1,2 WE = 13,2 WE 4 Grundstücke x 2,4 WE = 9,6 WE = 22, 8 WE x 1,5 Pkw = 34,2 Pkw x 0,35 = <u>12 Pkw</u> in der Spitzenstunde</p> <p>Somit sind insgesamt 12 zusätzliche Pkw-Bewegungen in der Spitzenstunde zu erwarten. Diese geringe Zusatzbelastung wird als zumutbar eingestuft, die Usedomstraße ist mit einer 8,5 m Breite Verkehrsfläche für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend.</p>

¹ Gemäß der Rechtsprechung des OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15) ist eine Gehzeit von bis zu 10 Minuten und eine Entfernung von 700 bis 1.000 m als Ausgangswerte für die fußläufige Erreichbarkeit anzusehen.

² Quelle: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße (EAE)

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Einwender 1</p>	<p>5.-Ja, und was ist eigentlich mit den Bedürfnissen der Kinder in dieser Ansiedlung. Wo haben die eigentlich eine Spielfläche für sich? Hier haben wohl der Investor und auch der Rat die soziale Verantwortung gegenüber den Bürgern vergessen. Hat das Gewinnstreben heute Vorrang?</p> <p>PLANUNG Baugebiet „Heidkamp“ am westlichen Ortsrand von Metjendorf <small>Änderungsvorschlag, Manthel Hans-Friedrich, Wolliner Str.12, 26215 Wiefelstede</small></p> 	<p>Die Spielplatzversorgung ist durch den Spielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 29 gesichert. Der Spielplatz liegt südwestlich der Usedomer Straße und ist von dort über einen Fußweg in 150 m Entfernung zum Plangebiet erreichbar. Mit einer Größe von rd. 1.000 qm kann der Spielplatz den möglichen Bedarf aus dem Plangebiet aufnehmen.</p> <p>Der Änderungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Den o.g. Ausführungen ist zu entnehmen, dass zweite Zufahrt aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich ist. Zudem würde eine zweite Zufahrt einen Wallheckendurchbruch und die Unterbrechung des durchgängigen Gehölzstreifens erfordern und damit den Biotopverbund unterbrechen.</p> <p>Die Anregung einer zweiten Zufahrt wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Einwender 2 20.04.2017	<p>Wenn Bürgern der Gemeinde Wiefelstede die freie Sicht auf die Natur genommen wird, kann man das gewiss nicht gutheißen. Wir werden als Hausbesitzer in Heidkamp (Wolliner Straße 10) mit dem o.g. Bebauungsplan für das unmittelbar an unser Grundstück angrenzende Gelände nach fast 40 Jahren unserer gewohnten „Weitsicht“, die gerade mir als Journalist besonders wichtig ist, beraubt. Eigentlich schade, sehr, sehr schade!</p> <p>In den im Internet einsehbaren Unterlagen zu dem Bebauungsplan haben wir leider nichts über den Schutz der dort lebenden Tierwelt gefunden. Wo werden wir künftig die Rehe beobachten können, die häufig auf der zu bebauenden Fläche zu sehen sind. Die beigefügten Fotos entstanden noch im Februar dieses Jahres. Auch Hasen, Rebhühner, Fasane und nicht zuletzt zahllose (unter Naturschutz stehende) Maulwürfe bevölkern das ehemalige Weideland.</p> <p>Unsere beiden Kinder haben alles zum Glück noch naturnah erleben können, haben im Herbst auf der Wiese Drachen steigen lassen. Unseren Enkelkindern werden wir diesen Anblick wohl leider nicht mehr bieten können.</p>	<p>Es besteht kein Anspruch auf die Erhaltung einer freien Sicht. Darauf hinzuweisen ist, dass auch das Baugebiet Nr. 29 „Heidkamp“, in dem der Einwender sein Grundstück hat, nur durch Aufgabe der freien Sicht am östlichen Siedlungsgebiet entstehen konnte. Die Möglichkeit der Siedlungserweiterung ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahre 1978 gekennzeichnet. Insofern mussten die Anlieger immer damit rechnen, dass die Straße (Usedomstraße) verlängert und wird und weitere Siedlungsflächen entstehen.</p> <p>Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll. Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung gut geeignet.</p> <p>Im östlichen Eingangsbereich von Metjendorf ist ein Nahversorgungsstandort und südwestlich des Plangebietes ein Kindergarten vorhanden. Beide Standorte befinden sich im 600 m Radius zum Plangebiet und sind damit fußläufig erreichbar. Der Standort ist durch mehrere Bushaltestellen am Alten Postweg gut in den ÖPNV angebunden, die Haupthaltestelle befindet sich im 600 m-Radius. Im 1000 m Radius befinden sich Ärzte und Schulen. Zudem sind im vorhandenen Siedlungsgebiet B-Plan Nr. 29 „Heidkamp“ ein Straßenanschluss und eine Schmutzwasseranschluss vorhanden.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält einen Umweltbericht mit Aussagen zum Artenschutz. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird damit geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. An diesem siedlungsnahen Grünlandstandort werden keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen. Die in den zu erhaltenden Gehölzen zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten werden durch Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke weder direkt noch indirekt erheblich beeinträchtigt oder gestört werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Grünlandbereich, einschließlich des Lebensraumpotentials für heimische Tierarten, der durch die Baumaßnahme verloren geht, auf einer externen Kompensationsfläche durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld ausgeglichen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im näheren Umfeld ausreichend Freiflächen und Naherholungsräume vorhanden sind.</p>

109. Flächennutzungsplanänderung

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Einwender 2</p>	<p>Es ist bei Plänen dieser Art stets von zu schaffenden „Ausgleichsflächen“ für die natürliche, aber künftig verloren gegangene Landschaft die Rede. Es fehlen leider jegliche Angaben, wo diese Flächen in der Gemeinde Wiefelstede geplant bzw. zu finden sind.</p> <p>Ist eigentlich untersucht worden, ob die geplanten Bauarbeiten Auswirkungen auf die Substanz der benachbarten Gebäude haben könnten?</p> <p>Warum sollen sich die Bautätigkeiten mit entsprechenden Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für alle Anlieger auf, wie zu hören war, rund acht Jahren erstrecken, wenn doch Wohnraum in der Gemeinde angeblich dringend benötigt wird? Andere Grundstückskäufer müssen nach unseren Information doch wesentlich schneller mit dem Bau ihres Hauses beginnen.</p> <p>Viele Fragen, die aus unserer Sicht bisher äußerst unzureichend geprüft bzw. beantwortet wurden.</p> <p>Im Gastgeber-Verzeichnis der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1991 heißt es noch vollmundig: „Wiefelstede ... wo die Natur noch zu Hause ist“. Damit wird es wohl künftig immer weniger. Mit der geplanten Bebauung verliert die Gemeinde aus unserer Sicht viel an Attraktivität sowie Wohn- und Lebensqualität. Wir fordern alle Beteiligten daher auf, die Pläne noch einmal gründlich zu überdenken bzw. zu überarbeiten.</p>	<p>Für die Kompensation wird vom Investor eine Fläche Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64) bereitgestellt. Als Kompensationsmaßnahme wird ein Teil der Weidefläche in eine Streuobstwiese umgewandelt.</p> <p>Der Baustellenverkehr erfolgt nicht über die Usedomstraße, sondern über eine provisorische Zufahrt aus Richtung Osten mit direkter Anbindung an die L 828 (Heidkamper Landstraße). Daher sind Auswirkungen auf die Bausubstanz der Anlieger nicht zu erwarten.</p> <p>Nach dem städtebaulichen Konzept sind 11 Einzelgrundstücke und 4 Doppelhausgrundstücke geplant. Bei den Doppelhäusern werden die Doppelhaushälften jeweils zusammenhängend gebaut, so dass insgesamt 15 Baumaßnahmen bestehen. Die Baumaßnahmen sollen durch örtliche Betriebe erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass 2 bis 3 Grundstücke gleichzeitig bebaut werden können. Insofern reduziert sich der vom Einwender genannte Zeitraum auf ca. 5 bis 7 Jahre. Diese Zeitphase ist bei der Umsetzung von Baugebieten durchaus üblich und entspricht auch der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Erweiterung der Infrastruktur in Bezug auf Kindergärten, Kinderkrippen und ähnlichem.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwender wird die Abwägung mit Beantwortung seiner Fragen zugestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im näheren Umfeld ausreichend Freiflächen und Naherholungsräume vorhanden sind.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Einwender 2	Anlage: Fotos: 	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.