

Gemeinde Wiefelstede

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 10.08.2018	<p>Als untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die im Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung vorgesehene Pflanzgebotfläche an der Nordseite des Plangebietes überplant wird. Diese Pflanzgebotfläche stellt eine Kompensationsfläche für den Bebauungsplan dar. Mit Befreiung vom 04.08.2017 (BFR 1189/2017) wurde bereits ein Teil der Fläche überplant, so dass nur ein Teil der Pflanzgebotfläche von 260 m² zu kompensieren ist. Nach dem Bebauungsplan sollte in diesem Bereich eine freiwachsende Hecke mit standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städte- tages ist diese Hecke mit Wertstufe 3 zu bewerten, so dass für die Inanspruchnahme der Fläche dann 780 Werteinheiten zu kompensieren sind.</p> <p>Dieses Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungs- bereich der angrenzenden Kreisstraße 136 - Ofenerfelder Straße.</p> <p>In den Hinweisen ist enthalten, dass gegenüber dem Straßen- baulastträger keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung, festgesetzte Anpflanzungsfläche überplant wird und dieses einen Eingriff darstellt. Hierzu ist auch in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 entsprechend ausgeführt. Der Eingriff ist erforderlich, da aufgrund einer geänderten Objektplanung ein ebenerdiger Baukörper entstehen soll, der eine höhere Grund- stücksausnutzung erfordert. Daher hat die Gemeinde auf die Übernahme des Pflanzstreifens aus dem Ursprungsplan verzichtet.</p> <p>Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innen- entwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Ent- scheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Ausgleich des überplan- ten Anpflanzungsstreifens, auch vor dem Hintergrund,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ dass die Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde, ➤ das Ursprungsplan Nr. 122 ein Sportplatz ohne Anpflanzungsfläche fest- gesetzt ist, ➤ und das im Rahmen der Objektplanung Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände vorgenommen werden. <p>Die Anregung des Landkreises wird damit nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Der ursprüngliche Bebauungsplan, hier die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122, enthielt auch mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.</p> <p>In der Begründung zum vorgelegten Entwurf wird darauf hingewiesen, dass auf die Festsetzung verzichtet wird, da die Aktualität der Lärmpegelbereiche aufgrund der geänderten Verkehrsmenge nicht mehr garantiert werden kann, die Gemeinbedarfsfläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt ist und weitergehende Maßnahmen durch passiven Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden können, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.</p> <p>Diese Abwägung kann nicht nachvollzogen werden. Es wird daher dringend empfohlen, entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm bereits in der Bauleitplanung vorzusehen und entsprechend der vorangegangenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung sind in dem Abschnitt, der an die Ofenerfelder Straße angrenzt, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II und III festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III erfordert stärkere Maßnahmen zum Lärmschutz.</p> <p>Der Objektplan für die Kindertagesstätte sieht im am stärksten belasteten Bereich (Lärmpegelbereich) keine Bebauung vor. Lediglich im Lärmpegelbereich II ist ein Baukörper vorgesehen. Die Maßnahmen im Lärmpegelbereich II sind in der Regel mit den Anforderungen des Wärmeschutzes abgedeckt. Daher wäre bei der vorliegenden Objektplanung eine Festsetzung zum Lärmschutz nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Zur Klarstellung werden die Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Festsetzungen jedoch aus dem Ursprungsplan wieder übernommen.</p> <p>Die Empfehlung wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>NABU Wiefelstede Eschenstraße 6 26215 Wiefelstede</p> <p>10.08.2018</p>	<p>Gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gleichwohl werden erhebliche Bedenken gegen den Verzicht der bisher im Norden des Geltungsbereiches vorgesehenen Anpflanzungsfläche auf ganzer Länge erhoben. Bei einer Ortsbesichtigung wurde deutlich, dass u. a. die im Verfahren zur Löschung stehende Grünfläche bereits vollumfänglich asphaltiert wurde, obwohl die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erst mit dieser hier in Rede stehenden B-Planänderung geschaffen werden sollen.</p> <p>Bereits in vorangegangenen Stellungnahmen zu den Verfahren Krögerhof, Edeka und alter Sportplatz wurde plausibel dargelegt, dass der Ortsteil durch die jüngsten Baulandausweisungen wertvolle Grünbestände von hohem gestalterischem und ökologischem Wert verloren hat.</p> <p>Wir schlagen deshalb vor, die verblieben Abstandsflächen naturnah zu gestalten, im Bereich der Parkplätze und Verkehrsflächen Raum für großkronige Laubgehölze zu schaffen und die Nordgrenze des Baugebietes mit einer Hecke einzugrünen und dieses durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken des NABU werden zurückgewiesen. Die Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung festgesetzten Anpflanzungsfläche ist erforderlich, da aufgrund einer geänderten Objektplanung ein ebenerdiger Baukörper entstehen soll, der eine höhere Grundstücksausnutzung erfordert. Daher hat die Gemeinde auf die Übernahme des Pflanzstreifens aus dem Ursprungsplan verzichtet. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Ausgleich des überplanten Anpflanzungsstreifens, auch vor dem Hintergrund,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ dass die Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde, ➤ das Ursprungsplan Nr. 122 ein Sportplatz ohne Anpflanzungsfläche festgesetzt ist, ➤ und das im Rahmen der Objektplanung Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände vorgenommen werden. <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorangegangenen Planungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung sind vorgesehen.</p>



Gemeinde Wiefelstede
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“

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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.