

**Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“**

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.01.2019	<p>Meine untere Naturschutzbehörde hat festgestellt, dass bei der Bewertung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts auf Seite 46 der Begründung) die Gesamtsumme in der Bilanzierung nicht stimmt. Unter Berücksichtigung eines weiteren Multiplikationsfehlers beim mesophilen Grünland ergibt sich anstatt 14.578 ein Kompensationsflächenwert von 9.762. Meines Erachtens ergibt in der Tabelle 3 bei der Bewertung der Anpflanzung die Summe aus den Flächenwerten für artenarmes Intensivgrünland (206 m²) und mesophiles Grünland (117 m²) nicht 343 m², sondern 323 m².</p> <p>In der Tabelle 4 ergibt meines Erachtens bei der Bewertung der Eingriffsfläche 3 die Summe aus den Flächenwerten für die Eingriffsfläche 3 und der dort aufgeführten privaten Grünfläche nicht 1.280 m², sondern 3.090. Die Werteinheiten von 3.855 sind hier doppelt aufgeführt, aber richtigerweise nicht aufsummiert, so dass die Zahl 3.855 einmal zu streichen ist. In der Tabelle 4 ist meines Erachtens bei der Bewertung der Eingriffsflächen 4 und 5 die Grundflächenzahl vertauscht worden mit den entsprechenden Folgefehlern bei den einzelnen Flächenwerten und Werteinheiten - so mein Abgleich mit der Abbildung 1 im Kapitel 2.2 des Umweltberichts auf Seite 39 der Begründung.</p> <p>Die sehr komplexe Bilanzierung ist somit noch überarbeitungswürdig.</p> <p>Das neu zu ermittelnde Kompensationsdefizit soll im Flächenpool "Horstbüsche" ausgeglichen werden. Hierzu ist meiner unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" zu übersenden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die Bilanzierung wird überarbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet, die Bilanzierung wird überarbeitet. Hierdurch erhöht sich das Defizit bei der Eingriffsfläche 4 von 4.448 Wertpunkten auf 4.738 Wertpunkten. Das Defizit bei der Eingriffsfläche 5 reduziert sich von 1.148 Wertpunkten auf 1.363 Wertpunkte. Zudem wurde aufgrund einer privaten Anregung bei der Eingriffsfläche 3 das Dorfgebiet MD2 geringfügig um 94 m² vergrößert und die Maßnahmenfläche geringfügig reduziert. Hierdurch erhöht sich das Defizit von 191 Wertpunkten auf 704 Wertpunkte. Das gesamte Defizit erhöht sich von 8.347 Wertpunkten auf 9.065 Wertpunkte.</p> <p>Die Bilanzierung wird überarbeitet (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Dem Landkreis wird die gewünschte Übersicht übersandt. Eine Teilkompensation erfolgt auf externen Flächen. Der Nachweis und die Übersicht über diese externen Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.</p>



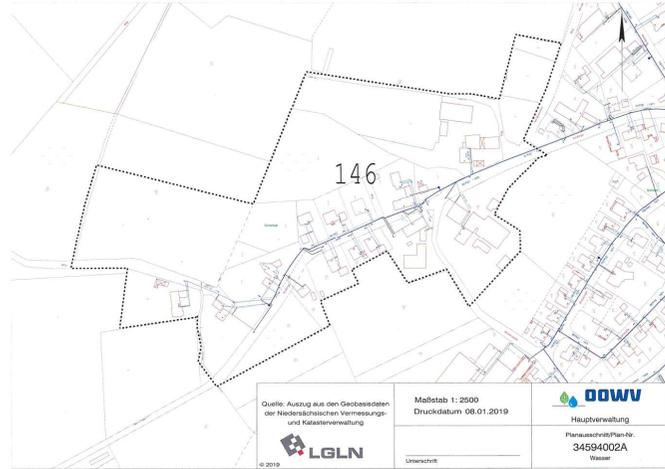
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus Sicht meines Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn folgende Rahmenbedingungen bei der Planung berücksichtigt werden. Der Wendehammer der nördlichen Stichstraße ist entsprechend dem Planvorentwurf (Juni 2018) wieder auf 22 m Durchmesser zu erweitern und entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen; diese Größe ist erforderlich, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens von Müllsammelfahrzeugen Rechnung zu tragen.</p> <p>Auch im westlichen Plangebiet ist nordwestlich der Tierarztpraxis (Feldtange 18 A) am Ende der Stichstraße ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mindestens 22 m planungsrechtlich abzusichern, um auch hier dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen und um gefährliche Wendemanöver zu vermeiden. Ansonsten behält sich mein Abfallwirtschaftsbetrieb die Forderung von Aufstellplätzen im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die nächste vorwärts zu befahrende Straße vor.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionschutz - empfiehlt, hinsichtlich der partiellen Immissionswertüberschreitungen (Geruchsimmissions-Richtlinie) im Plangebiet einen Hinweis im Plandokument aufzuführen, um im Veräußerungsfall von Wohngebäuden, die bereits seit Jahrzehnten neben den landwirtschaftlichen Betrieben existieren und unter den Bestandsschutz fallen, die Rechtsnachfolger auf diesen Umstand hinzuweisen; sie weist darauf hin, dass für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet Erweiterungsmöglichkeiten mit der Aufstellung des Bebauungsplans an den Hofstellen selbst nicht mehr möglich sein werden.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Gemäß den Ausführungen der DGUV Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung" von Oktober 2016 sind Rückwärtsfahrten nicht grundsätzlich verboten. Sie sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden. Nicht als Rückwärtsfahren gilt ein Zurücksetzen in Wendeeinrichtungen. Da sich ein Durchmesser von 20 m in der Praxis als tauglich erwiesen hat und seitens des Landkreises bisher auch akzeptiert wurde, bleibt die Gemeinde bei der Festsetzung eines Durchmessers von 20 m. Durch die Forderung des Einsatzes technischer Maßnahmen (z. B. im Rahmen der Ausschreibung), z. B. von Fahrerassistenzsystemen, die z. B. mit aktiven Sensoren gekoppelt sind und aktiv in die Bremse eingreifen, kann bei Rückwärtsfahrten eine Gefährdung von Personen allgemein ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Weg dient der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Bei dem Grundstück des Tierarztes, das über die öffentliche Verkehrsfläche an die Straße Feldtange angebunden wird, handelt es sich um eine bestehende Erschließungssituation. Die Festsetzung einer Wendeanlage wird daher nicht für erforderlich gehalten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit des Wendens auf dem privaten Grundstück. Sollte dieses nicht möglich sein, erfolgt die Abfuhr über die geforderten Tonnenstellplätze.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet; der Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p> <p>In der Begründung sind bereits entsprechende Ausführungen zur Bestandsbebauung vorhanden.</p> <p><i>Für ein Dorfgebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,15 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich (= 0,25) möglich. Auch an den bereits vorhandenen und überplanten Wohnhäusern wird zum überwiegenden Teil der Grenzwert der Geruchsbelastung für Wohnen im Dorfgebiet eingehalten. Nur an zwei Wohnhäusern liegt die belastungsrelevante Kenngröße über 15 %. Die belastungsrelevante Kenngröße liegt jedoch nicht über 20 %. Ein Wert von bis zu 20 % kann für Einzelfälle z. B. dann tolerierbar sein, wenn sich die betroffenen Wohnhäuser, wie im vorliegenden Fall, im Randbereich zum Außenbereich befinden. Ein Hinweis auf dem Plandokument wird daher nicht für erforderlich gehalten.</i></p> <p>Zu den Auswirkungen der bestehenden Hofstellen wird die Begründung entsprechend den Hinweisen des Landkreises ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Ich rege an, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (2) und Nr. 1 (3) mit Ergänzung um das Wort "nur" inhaltlich hinreichend zu bestimmen. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 (1) - erster Spiegelstrich -sollte das Wort "Wohngebäuden" marginal in "Wohngebäude" abgeändert werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (4) und Nr. 1 (5) sind um das Wort "in" zu ergänzen ("in den Dorfgebieten").</p> <p>Um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, wird angeregt, in der textlichen Festsetzung Nr. 8 (1) die Worte "genehmigungspflichtige" sowie "im Genehmigungsverfahren" redaktionell zu streichen.</p> <p>Die Planzeichenerklärung zur überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche enthält eine zusätzliche Schraffur in schwarz/weiß, die in der rein farblichen zeichnerischen Festsetzung nicht erkennbar ist. Ich empfehle, nur die Planzeichenerklärung anzupassen. Eine Planschablonenzuordnung zum MD 1A im südlichen mittleren Plangebiet ist durch Verschieben eines Zuordnungspunktes etwas nach rechts marginal zeichnerisch anzupassen.</p> <p>Der letzte Satz des Hinweises zu Leitungen ist im Plural zu schreiben.</p> <p>Die in der Präambel aufgezählten "nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften" sind im Planentwurf nicht auffindbar, so dass auch die Rechtsgrundlage § 84 der Niedersächsischen Bauordnung obsolet ist. Die Bezeichnung des Bebauungsplans in der Präambel sollte der Einheitlichkeit wegen von "Nördlich Feldtange" in "Wiefelstede, Feldtange" geändert werden. Die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet, die Verfahrensvermerke, Präambel und Rechtsgrundlagen werden angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung ist nicht dem gegenüber dem Vorentwurf im südwestlichen Bereich erweiterten Plangebiet angepasst worden. Das ist nachzuholen. Dieser Teil der Planung (Flurstück 17/1 der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede) hat auch nicht an der Auslegungsbekanntmachung in der NWZ am 19.12.2018 teilgenommen, so dass eine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes angeregt wird. Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist viel kleiner als der Geltungsbereich und zu überarbeiten.</p> <p>Ich empfehle, die Flurstücksbezeichnungen im letzten Absatz des Kapitels 3.2.3 der Begründung zu verifizieren und zur besseren Transparenz auch um die Flurbezeichnung zu ergänzen.</p> <p>Im Kapitel 3.2.5 der Begründung sollten die Ausführungen zum Grundwasserschutz überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Meines Erachtens wird mit der Einleitung der zahlreichen Gefährdungspotentiale für das Grundwasser durch den Satz "Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten" der Sinn in das Gegenteil verkehrt. Ich gehe daher von einer verkürzten Wiedergabe der Stellungnahme des OOWV aus. Ich gehe davon aus, dass die im letzten Satz des Kapitels 3.2.8 der Begründung angekündigte Prüfung mittlerweile abgeschlossen und damit dieser Satz obsolet geworden ist.</p> <p>Im Kapitel 5.1 der Begründung entspricht der Flächenwert des Geltungsbereiches meines Erachtens nicht der Summe aus den einzelnen Flächenwerten. Da die Gesamtsumme offenbar der Gesamtflächenbilanzierung im Umweltbericht entspricht, rege ich eine Überprüfung der einzelnen Flächenangaben an.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Übersichtsplan in den Planunterlagen wird angepasst. Das Flurstück 17/1 der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede wurde aufgrund der zusammenhängenden Eigentumsverhältnisse mit dem östlichen Flurstück in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend der örtlichen Ausprägung mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Einbeziehung des Flurstücks ist jedoch für die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes, der aus gegliederten Dorfgebieten, landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen mit unterschiedlicher Funktion besteht, nur von marginaler Bedeutung. Die mit der öffentlichen Bekanntmachung verfolgte Anstoßwirkung ist für dieses Flurstück daher nicht zwingend erforderlich. Eine erneute Auslegung wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Flurbezeichnung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Daten werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 08.01.2019	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake, 28.01.2019	<p>in unserem Schreiben vom 07.08.2018 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>Die Stellungnahme enthält standortbezogene und allgemeine Hinweise zu Versorgungsanlagen, die beachtet werden. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise zum Brandschutz, und zum Grundwasserschutz die in der Erschließungsplanung beachtet werden.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 04.01.2019

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 Email vom 15.01.2019	<p>Seitens der Investoren wird gebeten, folgende Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 105/1 soll im Westen um 3 m vergrößert werden, so dass der Bauteppich wieder der Größe des Vorentwurfs entspricht. Hierdurch verkleinert sich die Maßnahmenfläche und der Ausgleich erhöht sich. Mit zusätzlicher Kompensation wären die Eigentümer einverstanden (Hinweis: die Baugrenze wurde seinerzeit aufgrund der nachbarschaftlichen Abwägung im Osten um 3 m zurückgenommen). 2. Garagen sollten im seitlichen Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze zugelassen werden. Da die Fläche Schütte im Vorentwurf zum MD 1 gehörte, war das ursprünglich möglich. Im jetzigen MD 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen laut textlicher Festsetzung Nr. 6 nur in der überbaubaren Fläche zulässig. 	<p>Der Anregung wird gefolgt, die überbaubare Fläche im Dorfgebiet MD 2 wird vergrößert, die Maßnahmenflächen entsprechend um 94 m² verkleinert und die Bilanzierung angepasst. Hierdurch erhöht sich das Defizit von 191 Wertpunkten auf 422 Wertpunkte.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es wird folgender Zusatz in die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen:</p> <p><i>Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellplätze in der Abstandsfläche (nicht überbaubare Fläche) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (bzw. zu einer seitlichen privaten Grünfläche) zulässig.</i></p> <p>Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und könnten daher in der Beschlussfassung berücksichtigt werden.</p>