

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 122, 5. Änderung

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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.01.2020 zum BP 122	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden folgende Anmerkungen zur schalltechnischen Stellungnahme gegeben:</p> <p>In der vorhergegangenen schalltechnischen Untersuchung (2013/0088 vom 10.06.2013) wird der Immissionsort "Ofenerfelder Straße 2 a" (I02) als Mischgebiet eingestuft. Gemäß gültigem Bebauungsplan Nr. 36 liegt dieser jedoch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE II). Da die zulässige Nutzung nur Gewerbebetriebe zulässt, deren Emissionen nicht wesentlich stören, können sie für die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm angewendet werden, so dass dieses nur einen redaktionellen Fehler darstellt. Dieser Fehler findet sich auch in der Kurzstellungnahme 2019/0022 wieder, hier I03. Auf Seite 13 des Gutachtens (2013/0088) wird beschrieben, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm herangezogen werden kann. Es werden jedoch richtigerweise die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aufgeführt. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet; das Gutachten von 2013 (für den seinerzeitigen Neubau des Marktes) und das Gutachten von 2020 (für die geplante Erweiterung des Marktes) wurden angepasst.</p> <p>Im Ergebnis der Gutachten ergeben sich durch die Anpassungen keine Veränderungen.</p>
		Des Weiteren ist in dieser schalltechnischen Untersuchung bei der textlichen Beschreibung der Ermittlung des Parkplatzlärms mittels Parkplatzlärmstudie der Parameter "Parkplatzoberfläche" nicht aufgeführt worden. Um Ergänzung wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet, das Gutachten wurde angepasst.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>In der Kurzstellungnahme (2019/0022) werden die geplanten Erweiterungen ergänzend zu den vorherigen schalltechnischen Untersuchungen (2013/0088) bzw. Kurz- Stellungnahmen (2014/0044) durchgeführt. Als Änderung hat sich ergeben, dass die Kühl-Lkw nur mit Dieselaggregaten betrieben werden statt wie bisher ohne Aggregat. Deswegen soll die Entladezone verlegt werden. Da die Kühl-Lkw auch vor 06.00 Uhr auf dem Marktgelände ankommen können, ist die Nachtzeit mit betrachtet worden. Hieraus hat sich die Notwendigkeit der Erweiterung der Schallschutzwand ergeben. Als Bedingung gilt, dass hier ein Zeitraum von maximal 30 Minuten nicht überschritten werden darf.</p> <p>Diese Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung und als textliche Festsetzung Nr. 7 aufgenommen worden. Dabei empfehle ich, in der Planzeichnung bei der Kennzeichnung Lärmschutzwand einen Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 7 aufzunehmen, um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zu den Ergebnissen des Gutachtens werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Lärmschutzwand wird beachtet und die Planzeichnung wird ergänzt.</p>
		<p>Zur besseren Verständlichkeit empfehle ich, den Begriff der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum Maß der baulichen Nutzung übereinstimmend auf Gebäudehöhe zu ändern. Diese redaktionelle Anpassung sollte auch für die Planzeichenerklärung (dort ist die Firsthöhe genannt) durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Begriff der textlichen Festsetzung Nr. 2 sowie der Planzeichenerklärung zum Maß der baulichen Nutzung übereinstimmend auf „Gebäudehöhe“ angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 22.01.2020</p> <p>zum BP + FNP</p>	<p>Die Gemeinde Wiefelstede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters im Grundzentrum Metjendorf schaffen. Dieser plant seine Verkaufsfläche von bisher 1.600 m² um 900 m² auf dann 2.500 m² zu vergrößern.</p> <p>Das Vorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11.3 BauNVO. Dementsprechend sind für seine raumordnerische und städtebauliche Bewertung folgende Planwerke heranzuziehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Regelungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), • das regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2010 (REHK) und • das Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede, das im Jahr 2015 vom Büro Dr. Jansen GmbH Stadt- und Regionalplanung erarbeitet wurde (EHK). 	<p>Die nebenstehenden Hinweise zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zu den Planungsrahmenbedingungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Den Planunterlagen liegen zudem bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Verträglichkeitsgutachten „Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben" vom Büro Dr. Lademann & Partner bei (Verträglichkeitsgutachten) sowie • die Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zu Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek (Erwiderung). 	<p>Die nebenstehenden Hinweise zum Abwägungsmaterial werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Wir hatten uns bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem Vorhaben geäußert und die Gemeinde Wiefelstede sowie der Gutachter haben sich mit unseren Anmerkungen beschäftigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

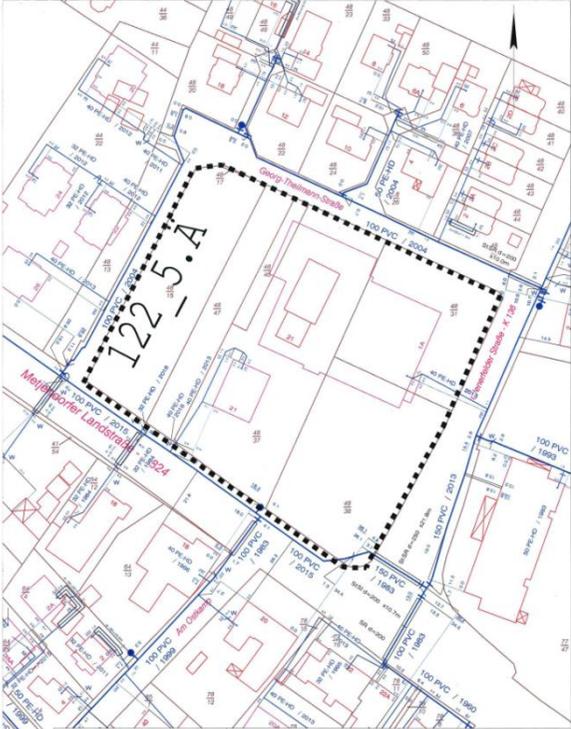
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>Wir nehmen nun erneut wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir begrüßen, dass der Punkt 1 der textlichen Festsetzungen unseren Hinweisen entsprechend angepasst wurde. • Dr. Lademann & Partner arbeiten in der Erwiderung unsere Anmerkungen zum Verträglichkeitsgutachten ab. Wir können den Argumentationen des Gutachters in den einzelnen Punkten nach einer Plausibilitätsprüfung folgen. • Mit Blick auf die vom Bundesverwaltungsgericht geforderte Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit von Verträglichkeitsgutachten, empfehlen wir, die Inhalte der Erwiderung in das Ursprungsgutachten einzuarbeiten (vgl. z. B. BVerwG 25.3.2000 – 4 BN 20.02). 	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erwiderung ist Bestandteil der Abwägung und in der Begründung eingearbeitet. Auf eine Überarbeitung des Gutachtens kann daher verzichtet werden.</p>
		<p>Darüber hinaus halten wir es für erforderlich, dass der im Einzelhandelskonzept der Stadt Oldenburg 2015 als Sonderfall gekennzeichnete und in seinen Grenzen gemäß des Einzelhandelskonzepts 2007 übernommene zentrale Versorgungsbereich Ofenerdiek ebenfalls in die Untersuchungen einbezogen wird (vgl. Erwiderung, S. 4).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Fazit: Wir empfehlen, die Inhalte der Erwiderung in das Verträglichkeitsgutachten einzuarbeiten. Wir haben dann keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn für den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek rechnerisch die Verträglichkeit des Planvorhabens nachgewiesen wird.</p>	<p>Nach telefonischer Erläuterung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner durch die Gemeinde wurde seitens der IHK Oldenburg per Mail vom 29.01.2020 bestätigt, dass sich die rechnerische Verträglichkeit des Planvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek indirekt ableiten lässt., obwohl dieser nicht explizit im Gutachten erwähnt wird. Eine Anpassung des Gutachtens ist daher nicht mehr erforderlich.</p>
		<p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses Sprechen Sie uns bei Fragen bitte an.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	<p>Handelsverband Nord-west e.V. Prinzessinweg 10 26122 Oldenburg 28.01.2020 zum BP + FNP</p>	<p>Ihre Schreiben vom 19.12.2019 haben wir erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung: Insgesamt stimmen wir beiden Planänderungen zu. Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des aktuell fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar. Zudem fällt durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf der Flächenzuwachs im Bereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Es ist auch aus unserer Sicht darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche).</p>	<p>Der Hinweise wird beachtet.</p>
4	<p>Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 16.01.2020 zum BP 122</p>	<p>Stellungnahme: Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht (hier die Ofener Bäke) nicht verschärft wird.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Verschärfung der Abflusssituation der Ofener Bäke wird durch die Planung nicht herbeigeführt, da keine relevante Neuversiegelung erfolgt.</p>
5	<p>EWE Wasser Humphry Davy Str. 41 27472 Cuxhaven 29.01.2020 zum BP 122</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Planverfahren und Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Zu unserer Stellungnahme vom 30.10.2019 haben wir keine weiteren Ergänzungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 30.10.2019 wurden Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren gegeben, die beachtet werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.2020 zum BP + FNP	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>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 Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 29.01.2020 zum BP 122	In unserem Schreiben vom 30.10.2019 – AP-LW-AWL/19/JW – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="611 1300 779 1385"> <p><small>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</small></p>  <p><small>© 2019</small></p> </div> <div data-bbox="801 1300 952 1385"> <p><small>Maßstab 1: 1000 Druckdatum 08.01.2020</small></p> <p><small>Unterschrift</small></p> </div> <div data-bbox="974 1284 1126 1385">  <p><small>Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34584495D Wasser</small></p> </div> </div>	Die Anlage wird beachtet.



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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.