

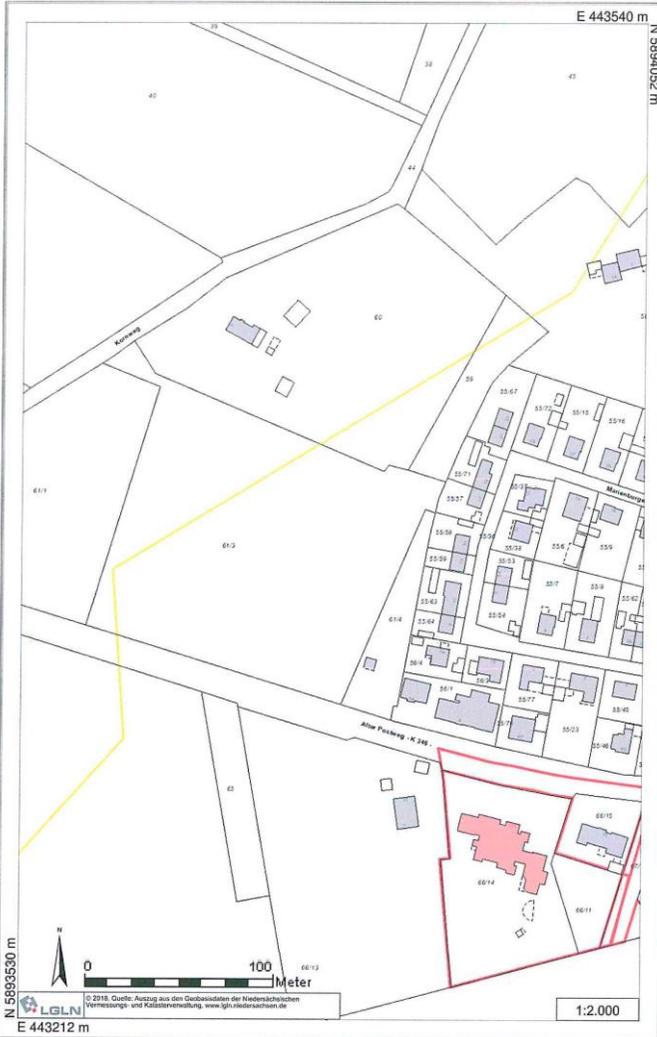
Gemeinde Wiefelstede
125. Änderung des Flächennutzungsplanes

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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 10.05.2019 125. FNP-Änderung	Zu oben genannter 125. Änderung des Flächennutzungsplanes teile ich mit, dass der westliche Teilbereich des Plangebietes sich nach dem RROP 1996 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft befindet. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Dies ist in der Begründung in Kapitel 3.2.1 zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird in Kapitel 3.2.1 um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.
		Der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus Sicht des Immissionsschutzes kann erst nach Vorlage des Schallschutzgutachtens im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 149 Stellung genommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vom Büro Itap aus Oldenburg erstellt. Im Schallgutachten wurde der von der K 346 ausgehende Verkehrslärm sowie der von Bestand und Erweiterung des Hotel-/Restaurantbetriebes ausgehende gewerbliche Lärm untersucht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass in den straßennahen Abschnitten die Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten werden und Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aktiver Schallschutz kommt nicht in Frage, da eine Einsehbarkeit des Hotel- und Restaurantbetriebes erforderlich ist. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung in Kauf und wird die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Fassaden, der Schlafräume und der Außenwohnbereiche vorsehen. Im Ergebnis der gewerblichen Geräuschimmissionen durch der Parkplätze der Gaststätte und des vorhandenen und geplanten Hotelbetriebes sowie der Außen-sitzplätze und der Lüftungsanlagen ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft Nutzungseinschränkungen der Parkplätze und eine Schallschutzwand erforderlich sind. Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 07.05.2019	Das Plangebiet der o. g. Bauleitpläne grenzt nördlich an die K 346 „Alter Postweg“ an und die Bestandszufahrt liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Es handelt sich um eine bestehende Gaststätte mit Hotelbetrieb. Im Westen befindet sich eine angelegte Gartenanlage für die Hotelgäste. Dem Gebäudekomplex ist ein großzügiger Parkplatz vorgelagert.	
		Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 346 sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist zu beachten: 1. Durch die Vergrößerung der Parkfläche ist technisch sicherzustellen, dass ausschließlich die Zufahrt im Bestand benutzt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planzeichnung enthält bereits einen markierten Einfahrtsbereich und einen festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Westen, durch die die ausschließliche Nutzung der vorhandenen Zufahrt sichergestellt ist.
		2. Wie aus Kap. 3.2.4, Seite 6 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der K 346 „Alter Postweg“ ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 346 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis zum Ausschluss von Ansprüchen gegenüber von der K 346 verursachten Emissionen ergänzt.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 09.05.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Außenstelle Meppen Vitusstraße 6 49716 Meppen 03.05.2019	Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verläuft eine erdverlegte Hochdruckleitung der EWE NETZ GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme (s. Nr. 11) abgegeben. Eine Leitungsabfrage ergab, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes verläuft
		Auf die postalische Übersendung einer Stellungnahme wird verzichtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		<p>Die Anlage wird beachtet.</p> <p>Die Leitung der EWE NETZ GmbH verläuft nordwestlich, außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Es wurde eine Leitungsabfrage vorgenommen, da die EWE Netz GmbH keine Angaben hierzu machte (s. Stellungnahme Nr. 11) und die Unterlagen hinsichtlich der angesprochenen Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, die entsprechenden Schutzabstände sind ausreichend. Zur Klärstellung wird die Leitung nachrichtlich in die Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung übernommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 09.05.2019	<p>Mit der oben genannten Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Wiefelstede das Ziel, ein bestehendes Restaurant mit Bettenhaus planungsrechtlich abzusichern sowie die Erweiterung um ein weiteres Übernachtungsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel/Restaurant“ zur Sicherung des bestehenden Betriebes sowie der Erweiterung um ein Bettenhaus. Weiter sollen maximal zwei Betreiberwohnungen und eine sonstige Wohnung zulässig sein. Zudem werden am südwestlichen Rand des Plangebietes zusätzliche Parkplätze geschaffen. Die übrigen Flächen des Plangebietes im Nordwesten sollen als Grün- und Gartenfläche erhalten bleiben.</p>	
		Gegen das Planvorhaben haben wir keine Bedenken. Die Oldenburgische IHK begrüßt die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	VBN Am Wall 165 – 167 28195 Bremen 02.05.2019	<p>Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten Sie jedoch bitten, den Text anzupassen. Die Haltestelle „Heidkamp, Kindergarten“ wird von der Linie 333 angefahren und nicht wie im Text erwähnt von der Linie 330. Außerdem sind die Linien 333, 335 und 336 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 12.04.2019 125. FNP-Änderung	Äußerung: Gegen die 125. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
8	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 08.05.2019 125. FNP-Änderung	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.04.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
9	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 16.04.2019 zum BP 149 und 125. FNP-Änderung	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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/geschaeftskiinden/service/leitungsplaene-abrufen . 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 . Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Leitungsabfrage vorgenommen und die in der vom LBEG (s. Stellungnahme Nr. 4) angesprochene Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Eine im Plangebiet von Süden nach Norden in die Marienburger Straße verlaufende Stromleitung wird in die Planunterlagen des B-Plans übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 06.05.2019 125. FNP-Änderung	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. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung OOWV 125. FNP-Änderung	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div data-bbox="586 1241 743 1324"> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasedaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p>  <p>© 2019</p> </div> <div data-bbox="766 1241 900 1324"> <p>Maßstab 1:1000 Druckdatum 18.04.2019</p> <p>Unterschrift _____</p> </div> <div data-bbox="922 1241 1057 1324">  <p>DOWW Hauptverwaltung Planabschnitt/Plan-Nr: 34584395A Wasser</p> </div> </div>	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 07.05.2019

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Einwender 1 04.03.2019	Wir haben zufällig von der geplanten Erweiterung des ursprünglichen Restaurants „Sparta“ Kenntnis erlangt. Weiterhin scheint es so zu sein, dass die nunmehr geplante Aufstockung der Bettenzahl um weitere 24 Betten von nahezu allen Verantwortlichen befürwortet wird. Aus diesem Grund sehen wir uns dringend veranlasst, Ihnen diese Stellungnahme zur Verfügung zu stellen. Es gibt durchaus gewichtige Argumente, die einer Erweiterung entgegenstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Soweit für das Vorhaben das Argument angeführt wird, es seien in der Gemeinde Wiefelstede weitere Betten erforderlich, ist das grundsätzlich richtig. Die Unterzeichner haben bisher in ihren Betrieben zufriedenstellende Ergebnisse erwirtschaften können.</p> <p>Was bei dieser Argumentation jedoch vollkommen außer Acht gelassen wird, ist, dass mit der geplanten Erweiterung die Bettenzahl auf einem eng begrenzten Gebiet, nämlich auf einer Strecke von nur 4,5 km im Bereich Neuenkrüge/Heidkamp/Metjendorf, erhöht wird. Gegenwärtig ist die Bettenzahl in diesem Bereich als ausreichend anzusehen. Der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten fehlt an ganz anderen Standorten in der Gemeinde. So etwa im Wiefelsteder Zentrum.</p> <p>Im Sinne einer Verhältnismäßigkeitsprüfung ist ein solches Vorgehen der Gemeinde nicht nachvollziehbar. Wie kann es aktuell für sinnvoll gehalten werden, auf so eng begrenztem Raum derart viele Betten entstehen zu lassen?</p> <p>Es ist ohne Zweifel zu erwarten, dass es zu wirtschaftlichen Einbußen der seit Generationen bestehenden Betriebe in erheblichem Ausmaß kommen wird. Das Ergebnis der aktuellen Planung könnte somit mittelfristig eine Verringerung der Bettenzahl sein. Wir gehen davon aus, dass eine solche Entwicklung auch den Interessen der Gemeinde entgegensteht.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Wiefelstede sieht den Bedarf nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten gegeben. Am Standort in Heidkamp sind Angebot und Wettbewerb vorhanden. Zudem wird dem Ortsteil Metjendorf im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum eine gleichwertige zentralörtliche Funktion wie Wiefelstede zugesprochen. Auch der überörtlich bedeutende Radweg führt unmittelbar am Betrieb vorbei.</p> <p>Der bestehende Betrieb weist mit der angegliederten Gastronomie sowie dem Frühstücksservice ein tragfähiges Konzept vor. Dieses stützt die wirtschaftlichen Bedingungen, die eine entsprechende Bettenzahl voraussetzen.</p> <p>Bei der Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt es sich um eine privatwirtschaftliche Entscheidung, die durch die Standortwahl und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten geprägt ist.</p> <p>Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (s. Stellungnahme Nr. 5 vom 09.05.2019) sieht den Bedarf an neuen Beherbergungen ebenfalls gegeben und begrüßt die Erweiterung.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Einwender 1	<p>Im Übrigen erlauben wir uns die Anmerkung, dass für uns das Vorgehen der Gemeinde auch aus anderen Gründen nicht nachvollziehbar ist. Im Zuge von Bauvorhaben der vorhandenen Betriebe gab es verschiedene Begrenzungen der Erweiterungen, unter anderem auch in Bezug auf die mögliche hinzukommende Bettenzahl. Die Gründe dafür waren unterschiedlich.</p> <p>Im Fall des aktuellen Projekts war es zunächst offenbar problemlos möglich, den ursprünglichen Restaurantbetrieb „Sparta“ um einen Hotelbetrieb mit 16 Betten zu ergänzen. Nun soll eine erneute Erweiterung um 24 Betten genehmigungsfähig sein?! Zumal dies auch eine Änderung des Flächennutzungsplans voraussetzt. Dies stößt bei uns auf Unverständnis.</p> <p>Wir hätten uns rückwirkend mehr Unterstützung durch die Gemeinde gewünscht und hoffen, dass dies in Zukunft anders gehandhabt wird.</p>	<p>Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA), Yorkstraße 3, 30161 Hannover mit Schreiben vom 12.04.2019 aufgrund des frühzeitigen Hinweises der Hoteliers angeschrieben worden mit Bitte um Rückmeldung. Dieser hat sich im ersten Verfahrensschritt nicht geäußert. Insofern sind diesbezüglich keine Bedenken in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinde bleibt daher bei der Entscheidung, am Standort zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten zu sichern.</p> <p>Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von bestehendem Baurecht am vorhandenen Standort. Die Schaffung neuer Baurechte zur Erweiterung des Betten-Angebotes erfolgt im Zuge dessen untergeordnet. Ein Großteil des Plangebietes umfasst zudem Flächen für die Kompensation, um Verluste von Natur und Landschaft innergebietlich auszugleichen insbesondere hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.</p>
		Wir fordern Sie eindringlich dazu auf, das Vorhaben vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Wettbewerbssituation realistisch zu bewerten und dabei auch die Interessen der vorhandenen Betriebe zu wahren.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK äußerte gegen das Planvorhaben keine Bedenken und begrüßt die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.</p>
2	Einwender 2 19.03.2019	<p>Hiermit möchten wir als direktbetroffen Nachbarn des obigen Bauvorhabens unsere Einwände/Bedenken vorbringen.</p> <p>Wir mussten schon beim ersten Hotel/Bettenhaus hinnehmen, das hier direkt (3m) hinter unserer südlichen Grundstücksgrenze gebaut wurde, und somit fast jeden Tag wechselnde Hotelgäste direkt hinter unserem Zaun sitzen (Terrassen; vor allem im Sommer). Auch aus einer Gaube im Obergeschoß fühlen wir uns permanent von Hotelgästen in unserer Privatsphäre beeinträchtigt. Wir haben es hier nicht mit dauerhaften Nachbarn, sondern mit ständig wechselnden Personen (Hotelgästen) zu tun!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben wird um 9,5 m von der östlichen Plangebietsgrenze abgerückt.</p>
		Auch der schon am Parkplatz vorhandene Lärmschutz wurde im Zuge des Errichtens des ersten Bettenhauses kurzerhand vom Bauherren an beiden Seiten gekürzt. Der Lärmkorridor vom Parkplatz her zu unserem Grundstück wurde durch einen schönen Torbogen unterstrichen!	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Bis zum Ende der Planausführung des vorliegenden Verfahrens wird die vorhandene Lärmschutzwand durchgängig errichtet, um einen wirksamen Lärmschutz zu gewährleisten. Die Umsetzung wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Einwender 2	<p>Und jetzt soll noch ein weiteres Hotel/Bettenhaus direkt hinter unserer westlichen Grundstücksgrenze gebaut werden? Laut Plan werden hier ca 80% unserer Grenze betroffen sein. Und hier soll sogar die Gebäude-, insbesondere die Traufhöhe (6,5m) deutlich erhöht werden. Ein daraus resultierendes 2. Vollgeschoß würde alle dort in östlicher Richtung geplanten Fenster direkten Einblick in unseren Garten und unsere Terrasse gewähren. Mit diesem Vorhaben werden wir zusätzlich massiv in unserer Privatsphäre beeinträchtigt.</p> <p>Warum muss das Gebäude jetzt so groß werden; muss darin eine Privatwohnung entstehen?</p> <p>Sie wollen für den Investor ein rentables Vorhaben? Das machen sie ja schon indem sie das Grundstück/Ackerland zum Baugrund adeln.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das neue Bettenhaus wird nach Westen verschoben, um einen nachbarschaftlich verträglicheren Abstand von 9,5 m zu erreichen. Gemäß § 5 Abs. 2 S. 1 Niedersächsischer Bauordnung ist ein Mindestabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe bzw. mind. 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies entspräche bei einer Traufhöhe von 6,5 m einem Mindestabstand von 3,25 m, der mit 10 m deutlich abrückt. Zudem wird in dem Bereich zwischen Bettenhaus und betroffener Grundstücksgrenze die Nutzung durch Außenterrassen ausgeschlossen.</p> <p>Die Größe des Gebäudes begründet sich auf dem geplanten Servicebereich für das Frühstücksangebot, welches eine wirtschaftlich rentable Bettenzahl voraussetzt.</p>
		<p>Wenn die Politik dieses Vorhaben schon unterstützt, sollte sie aber alle Möglichkeiten ausschöpfen, um uns als Betroffene weitestgehend zu schützen.</p>	<p>Die privaten sowie die öffentlichen Belange werden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Ebenso erfolgt eine Verbesserung von Luft- und Lärmschutzmaßnahmen sowie ein deutliches Abrücken des Vorhabens von der nachbarschaftlichen Bebauung.</p>
		<p>Durch den Zukauf des benachbarten Grundstückes sollte es doch möglich sein das Gebäude möglichst weit an die westliche Grenze zu versetzen. Auch eine Verschiebung möglichst weit in südlicher Richtung zur Straße hin sollte erwogen werden.</p> <p>Auch die Traufhöhe, insbesondere in unsere Richtung sollte überdacht werden. Mindestens sollte aber eine minimale Anzahl an Fenstern in unsere Richtung geplant werden, um uns als Nachbarn nicht noch mehr in unserer Privatsphäre zu beeinträchtigen.</p> <p>Wir hoffen, dass diese Einwände/Vorschläge in die Beratungen mit einfließen.</p> <p>Machen sie doch mal einen Vorort-Termin und machen sich bitte ein Bild von der jetzigen Situation und Der, die da kommen soll.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das neue Bettenhaus um 9,5 m von der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, eine Verschiebung des Baufeldes nach Süden erfolgt nicht.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vergleichbare Gebäude mit ebenfalls zweigeschossiger Bauweise, sodass die Zulässigkeit der Taufe von 6,5m gerechtfertigt ist. Zudem wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung aufgenommen.</p>