

**Gemeinde Wiefelstede**

**Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ und 125. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB  
am 25. April 2019, um 18:00 Uhr im Ratssaal der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
<p>Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden.</p> <p>BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Der Verwaltungsausschuss habe der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in seiner Sitzung am 18.06.2019 zugestimmt und in der Sitzung am 18.03.2019 den so genannten Aufstellungsbeschluss gefasst.</p> <p>Frau Abel, NWP, erläutert zunächst das Verfahren und anschließend die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. Sie weist darauf hin, dass ein Restaurant und ein Hotelbetrieb grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig seien. Für Restaurant und Hotelbetrieb seien insgesamt voraussichtlich 27 Einstellplätze erforderlich. 40 Einstellplätze seien vorhanden. Wegen des Parkplatzlärms sei aller Voraussicht nach aktiver Lärmschutz erforderlich. Dieser Punkt werde im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ein Anwohner weist darauf hin, dass die Parkplätze bereits jetzt nicht ausreichen würden.</p> <p>Frau Abel entgegnet, dass dies vom Landkreis Ammerland als Bauaufsichtsbehörde geprüft werde. Es gelte die Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>BM Pieper erklärt, dass die BauNVO in manchen Fällen nicht praxisgerecht sei. Die Nutzung der Parkplätze des Kindergartens durch Restaurantgäste sei mit der Gemeinde abgestimmt. Im Gegenzug dürfen die Mitarbeiter/-innen des Kindergartens die Parkplätze des Restaurants nutzen.</p>	<p>Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es sollte jedoch bereits im Verfahren dargelegt werden, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Es soll in die Berechnung eingestellt werden, dass je Doppelzimmer ein Stellplatz nachgewiesen wird. Die gegenseitige Nutzung der Stellplätze Kindergarten und Hotel/Restaurant kann auch zukünftig weiter erfolgen.</p>

Hinweise/Anregungen	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
<p>Eine Anwohnerin kritisiert, dass von den Hotelzimmern im Obergeschoss in die Nachbargärten hineingeblickt werden könne.</p> <p>Frau Abel entgegnet, dass die Grenzabstandregelungen eingehalten werden.</p> <p>Ein Anwohner hält den geplanten Grenzabstand von 3 m für zu gering. Er befürchtet eine Verschattung seines Grundstückes und schlägt daher eine geringere Gebäudehöhe vor. Er weist darauf hin, dass die Erweiterungsfläche vom Hotel- und Restaurantbetreiber noch nicht gekauft worden sei. Die Angelegenheit sei dem den jetzigen Grundstückseigentümer im Vorfeld anders abgesprochen worden, als sie jetzt dargestellt wurde. Der Bau in seiner jetzigen Form wirke auf ihn wie eine Trotzreaktion des Betreibers.</p> <p>Auf Anfrage einer Anwohnerin erklärt Frau Abel, dass der Bauteppich auf das Vorhaben zugeschnitten sei und weiteren Bauten somit nicht möglich seien.</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 bauliche Kubatur des Bettenhauses muss nicht reduziert werden, da Bauformen mit zwei Vollgeschossen und höherer Traufe in der Nachbarschaft des Plangebietes in Heidkamp bereits vorhanden sind. Zudem erfordern die geplanten Nutzungen eine entsprechende bauliche Ausdehnung.</p>
<p>Die Anwohnerin befürchtet außerdem eine Verschlechterung bei der ohnehin schon problematischen Oberflächenentwässerung.</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung sowie ggf. damit verbundene Maßnahmen werden im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens geprüft.</p>
<p>Ein Anwohner schlägt vor, den Bauteppich weiter in Richtung Westen zu verschieben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Bauteppich wird um 9,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.</p>
<p>Frau Abel erklärt auf Anfrage, dass eine Bebauung der vorgesehenen Obstbaumwiese aufgrund der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche nicht möglich sei. Es werde noch ein Entwässerungskonzept erstellt. Die vorgesehene Firsthöhe entspreche der eines Einfamilienhauses.</p> <p>Ein Anwohner möchte wissen, ob die Ausgleichsfläche gewerblich genutzt werden könne.</p>	<p>Die Nutzung der Obstbaumwiese ist nur für den vorgesehenen Zweck zulässig, die Pflanzung von nicht heimischen Gehölzen oder eine Nutzung durch Hotelgäste ist hier zu unterlassen. Eine Beweidung mit Schafen ist ggf. möglich.</p>
<p>Frau Abel erklärt, dass zur Wohnbebauung hin keine Außenterrassen zulässig seien.</p>	<p>Auf der Ostseite des Gebäudes werden Fenster mit Brüstungen angebracht und keine Außenbereiche zugelassen. Damit dürfte ein ausreichender Abstand zu den Nachbargärten gesichert sein. Die Fläche zwischen dem neuen Bettenhaus und den Nachbargärten kann als private Gartenfläche genutzt werden.</p>

<b>Hinweise/Anregungen</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
<p>Eine Anwohnerin verweist auf das gestiegene Verkehrsaufkommen auf dem Alten Postweg und den damit verbundenen Verkehrslärm auch durch den Flohmarkt auf dem Fliegerhorstgelände und fragt, was die Gemeinde dagegen unternehmen könne.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass es sich hier um eine qualifizierte Kreisstraße handele und Maßnahmen der Gemeinde auf örtlicher Ebene daher nicht möglich seien.</p> <p>Es ergibt sich eine allgemeine Diskussion zum Thema Verkehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beurteilung der allgemeinen Verkehrssituation ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Durch das Vorhaben werden keine relevanten Verkehrsmengen erzeugt. Die K 346 kann die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet aufnehmen.</p>
<p>Auf Anfrage eines Anwohners erklärt Frau Abel, dass die vorhandene Wallhecke per Gesetz geschützt sei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ein Anwohner schlägt vor, die Bebauung auf eine Linie (Flucht) zu ziehen.</p> <p>Frau Abel hält entgegen, dass sich das Vorhaben städtebaulich an den bestehenden Siedlungsrand anpassen müsse.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Verschiebung in südlicher Richtung, da eine dem Hotel vorgelagerte Stellplatzanlage gesichert werden soll.</p>
<p>Ein Anwohner möchte wissen, warum eine zweite Betriebsleiterwohnung erforderlich sei.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass es sich hier um eine sogenannte Angebotsplanung handele und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Gemeinde hier somit nur die Rahmenbedingungen für die mögliche Bebauung schaffe.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ein Anwohner kritisiert, dass vorgeschriebene Lärmschutzmaßnahmen bisher nicht vollständig umgesetzt worden seien.</p> <p>FDL Quathamer erklärt, dass der Landkreis Ammerland in dieser Angelegenheit bereits tätig geworden sei.</p> <p>Eine Anwohnerin beschwert sich, dass die Lüftungsanlage zu laut sei und der Müll (Stichwort Essensreste) ein großes Problem darstelle. Sie befürchtet, dass hierdurch Ratten angelockt werden.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass solche Dinge nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden könnten.</p>	<p>Die Lärmschutzwand zum Schutz vor Parkplatzlärm zwischen dem vorhandenen und neuen Bettenhaus wird zukünftig in geschlossener Form ausgeführt. Hierzu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen (Lärm durch Lüftungsanlage, Geruch) durch den Restaurantbetrieb werden entsprechende Einrichtungen (z.B. Plasmafilter) vorgesehen.</p>
<p>Auf Anfrage von Ratsmitglied Müller-Saathoff erklärt BM Pieper, dass der Landkreis für die Überwachung der Ausgleichsfläche „Obstbaumwiese“ verantwortlich sei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Hinweise/Anregungen</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
<p>Ratsmitglied Müller-Saathoff schlägt vor, zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang beidseitig gleichgroße Bäume zu pflanzen. Er fragt, ob das neue Bettenhaus wirklich so groß sein müsse.</p> <p>Ein Anwohner fügt hinzu, dass das Bettenhaus ursprünglich kleiner geplant war.</p> <p>Ein anderer Anwohner schlägt vor, das vorhandene Bettenhaus zu spiegeln, ohne rechten Winkel.</p>	<p>Die Größe des Bettenhauses muss nicht reduziert werden. Die geplante Größe ergibt sich aus einer wirtschaftlich tragfähigen Anzahl der Betten und dem Frühstücksraum. Ein entsprechender Bedarf ist nach Aussage des Betreibers vorhanden.</p>
<p>Ein Anwohner sieht seine Lebensqualität durch den Geruch, der von der Lüftungsanlage ausgeht, schon jetzt beeinträchtigt. Diese müsse dringend gereinigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Im Zuge der Planumsetzung erfolgt eine strikte Umsetzung von Luft- und Lärmschutzmaßnahmen am erweiterten Betrieb.</p>
<p>BM Pieper kündigt an, mit dem Betreiber ein Gespräch über die angesprochenen Probleme zu führen. Diese seien allerdings nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ratsmitglied Teusner schlägt vor, das neue Bettenhaus in eine Flucht mit dem bestehenden zu bringen und die Parkplätze links neben dem Gebäude anzuordnen, auch wenn hierdurch weiterer Grunderwerb erforderlich werde.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bauflucht des neuen Bettenhauses muss nicht weiter nach Süden verschoben werden, da der Parkplatz in seiner jetzigen Form funktional sinnvoll ist. Eine Anordnung der Parkplätze westlich des Gebäudes ist einerseits aus Lärmschutzgründen nicht zielführend und andererseits auch wegen der Verschiebung des Bettenhauses nach Westen nicht umsetzbar.</p>
<p>Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um 19.10 Uhr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>