

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“

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 zum BP 149	<p>Planungsanlass seitens der Gemeinde ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant" ein zusätzliches Bettenhaus zur betrieblichen Erweiterung eines Restaurants am Rande des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass neben dem angesprochenen Restaurant bereits eine Gästepension mit insgesamt acht Zimmern auf dem Grundstück errichtet wurde. Insoweit bitte ich Nr. 1.1 der Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.
		<p>Die bereits vorhandene Gästepension beinhaltet bei einer eingeschossigen Bauweise eine Firsthöhe von 9,35 m sowie eine Traufhöhe von 3,79 m. Das neu zu erstellende Bettenhaus soll nunmehr in Richtung Außenbereich zur Errichtung kommen, dabei soll eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Die festgesetzte Firsthöhe von 9,50 m entspricht zwar weitestgehend der Firsthöhe der bereits genehmigten und erstellten Gästepension, jedoch weicht auch insbesondere die Traufhöhe um fast 3,00 m und auch die Geschossigkeit von der angrenzenden Bebauung nicht nur des Hotel- und Gaststättenbereiches, sondern auch der Bebauung im Bereich der Marienburger Straße ab.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unmittelbar östlich des Plangebietes sowie nördlich an der Marienburger Straße befinden sich bereits Gebäude mit ebenfalls zweigeschossiger Bauweise und höherer Traufkante.</p> <p>Für das Bettenhaus wird eine zweigeschossige Bauweise mit höherer Traufe für angemessen gehalten, auch vor dem Hintergrund, die Übernachtungsmöglichkeiten durch ein ausreichendes Angebot zu verbessern.</p> <p>Es verbleibt daher bei der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und zwei Vollgeschossen.</p>
		<p>Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Außenbereich bitte ich um Prüfung, ob hier eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung durchzuführen ist. Auch bitte ich im Hinblick auf den angrenzenden Außenbereich um Prüfung, ob örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zur Dachform aufgenommen werden sollen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und folgenden örtliche Bauvorschriften zur Dachform in die Planunterlagen aufgenommen:</p> <p><i>Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 20° und höchstens 40° zulässig.</i></p> <p><i>Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Bezüglich der textlichen Festsetzung ist bei Nr. 3 nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen Aussagen zu Tiefgaragen aufgenommen wurden. Auch die Begründung zum Bebauungsplan führt hier nichts weiter aus. Um entsprechende Ergänzung wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen korrigiert. Die textliche Festsetzung Nr. 3 sieht den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen vor.
		Die textliche Festsetzung Nr. 6 hat derzeit keinerlei Aussagekraft. Hier sollte das Schallgutachten abgewartet und die evtl. erforderlichen Festsetzungen dann eingearbeitet werden.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. 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.</p> <p>Für die Nutzungen im Plangebiet ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Orientierungswerten von 60/45-50 dB(A) tags/nachts gegenüber Gewerbelärm und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Für die umliegenden Nutzungen gilt der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von 55/40 dB(A) tags/nachts gegenüber Gewerbelärm.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Die Prognoseergebnisse haben ergeben, dass die Orientierungswerte für das geplante Sondergebiet an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um bis zu 6 dB(A) überschritten werden und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. 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 folgende im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen festsetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind entsprechend der Lärmpegelbereiche I bis IV festzusetzen. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

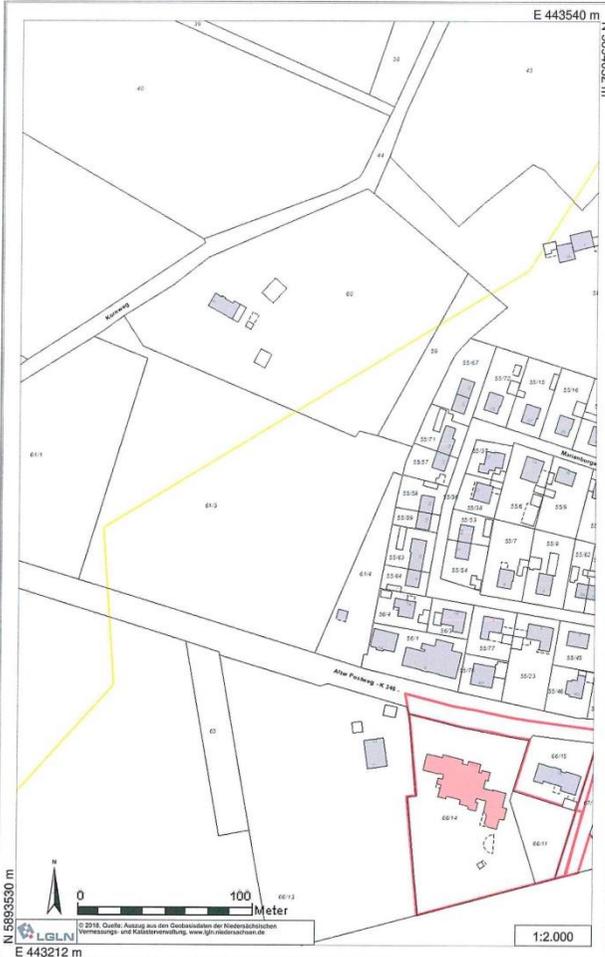
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<ul style="list-style-type: none"> — Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im straßennahen Bereich geplant werden, sind nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Betroffen sind hier die Abschnitte Lärmpegelbereich IV. Somit sind Einschränkungen der Außenwohnbereiche nur bei den Bestandsgebäuden zu berücksichtigen. Beim neuen Bettenhaus sind zum Schutz vor Verkehrslärm keine Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich. Im Lärmpegelbereich V werden Außenwohnbereiche komplett ausgeschlossen. — In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. <p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Zur Ermittlung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden die Auswirkungen der Parkplätze der Gaststätte und des vorhandenen und geplanten Hotelbetriebes sowie die Außensitzplätze und die Lüftungsanlagen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die insgesamt vier geplanten Stellplätze (mit Ordnungsnummer 1 markiert), welche unmittelbar an das bestehende Hotelgebäude angrenzen, können im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden, da an diesem Standort keine ausreichend wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. eine Lärmschutzwand) errichtet werden können. Dies ist z.B. mit Absperrpfosten o. ä. zu realisieren.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<ul style="list-style-type: none"> — Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahme ist zusätzlich die Errichtung einer geschlossenen Holzwand entlang der nördlichen Parkplatzreihe notwendig. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 2,5 m und eine Länge von mindestens 16 m aufweisen. — Die Parkplätze für die Gaststätte Stellplätze (mit Ordnungsnummer 2 markiert) sollten nach Möglichkeit in dem westlichen Bereich der Parkflächen ausgewiesen werden, um Überschreitungen bezgl. Spitzenpegel an benachbarter Wohnbebauung zu vermeiden. Dies kann z.B. mit einer Beschilderung der einzelnen Parkflächen realisiert werden. — Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf-, und Büroräume) des geplanten Hotelgebäudes sind zur dem Parkplatz abgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. <p>Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.</p>
		<p>Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist bestimmter zu formulieren. Folgende Formulierung wird empfohlen:</p> <p>Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von sonstigen Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wildwiesenmischung anzusäen und mit 14 Obstbäumen, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10,00 m zu bepflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Der Untergrund ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich, jeweils nicht vor Juni des Jahres zu mähen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Festsetzung wird wie folgt formuliert:</p> <p><i>Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wildwiesenmischung anzusäen und mit 14 Obstbäumen, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10,00 m zu bepflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Der Untergrund ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich, jeweils nicht vor Juni des Jahres zu mähen.</i></p> <p>Zudem wird an der Westseite des Sondergebietes ein Anpflanzungsgebot aufgenommen.</p> <p>Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.</p>
		<p>Da für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine öffentliche Grünfläche überlagernd festgesetzt werden soll, ist weiter noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt wird.</p>	<p>Die Gewährleistung der Maßnahmenumsetzung wird im Verfahren privatrechtlich geregelt.</p> <p>Alternativ kann statt einer Maßnahmenfläche auch ein Anpflanzungsgebot festgesetzt werden, um das Durchsetzungsinstrumentes des § 178 BauGB anwenden zu können.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird einerseits auf den Verkehrslärm, andererseits auch auf den Gewerbelärm hingewiesen. In der Begründung wird ausgeführt, dass durch die Stellplätze sowie die touristischen Verkehre Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen ausstrahlen können. Die Stellplätze im Plangebiet werden als gewerbliche Immissionsquellen bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Emissionen handelt. Um Korrektur wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet und die Begründung korrigiert. Zu den Ergebnissen des Schallgutachtens wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.
		Im weiteren Verfahren bitte ich, auch das angesprochene städtebauliche Konzept vorzulegen.	Der Hinweis wird beachtet. Zum Entwurf wird das aktuelle Konzept bzw. der Lageplan den Planunterlagen als Anhang beigelegt.
		Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich nach dem RROP 1996 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzialen und aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft. 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.
		Dem Bebauungsplan Nr. 149 stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das angekündigte Schallgutachten abgewartet. Erst nach entsprechender Vorlage ist eine Beurteilung möglich.	Der Hinweis wird beachtet und die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Entwurf dargelegt. Zu den Ergebnissen des Schallgutachtens wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
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 Cloppenburger 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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 12.04.2019 zum BP 149	Äußerung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Der Nachweis ist im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzemann aus Wiefelstede erstellt. Die K346 wird in Höhe des Planbereiches über Straßenseitengräben bzw. Verrohrungen entwässert. Vor dem Restaurant Sparta ist der Graben verrohrt und wird dort von Betonhalbschalen überlagert. Der Graben verläuft in östlicher Richtung in einen nach Süden entwässernden Graben, der schließlich in die Ofener Bäke mündet. Die Ofener Bäke hat die Gewässerbezeichnung 3.00, ist ein Gewässer II. Ordnung und obliegt der Haaren-Wasseracht.</p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll daher in den Straßenseitengräben der K346 eingeleitet werden. Dafür ist eine Rückhaltung erforderlich, die nördlich des geplanten Neubaus erfolgt. Geplant ist die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von rd. 54 m³ aufweisen wird.</p> <p>Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden die mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung kompensiert.</p> <p>Das Gutachten wird derzeit noch in Bezug auf die Entwässerung der vorhandenen baulichen Anlagen konkretisiert. Die Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 08.05.2019 zum BP 149</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.04.2019.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.</p>
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 08.05.2019 zum BP 149</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachfolgenden Bauausführung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachfolgenden Bauausführung berücksichtigt.
		<p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 23.04.2019	<p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bauungsplan Nr. 149 Heidkamp Hotel und Restaurant abgeben.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen die geplante Bebauung sprechen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Die aktuelle Entwässerungssituation des Gebietes ist der EWE Wasser nicht im Detail bekannt, in der Straße Alter Postweg liegt ein Freigefällekanal der für die Entwässerung genutzt werden kann. Es ist zu prüfen welche Wassermengen im Maximum in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzelmann erstellt. Das anfallende Schmutzwasser des Neubaus soll über das vorhandene Hausanschlusssystem entwässert werden. Die genaue Lage und Tiefe der Leitungen wird derzeit noch geprüft. Die Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.</p>
		<p>Weiter ist zu prüfen ob ein Fettabscheider installiert ist, oder dieser nachgerüstet werden muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ableitung des Schmutzwassers bzw. des Fettabscheiders wird noch geprüft und die Ergebnisse zur Schmutzwasserentsorgung ergänzt. Die Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.</p>
		<p>Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Fortsetzung EWE Wasser GmbH	<p>Erstellt am 23.04.2019</p>  <p>Maßstab 1:1.000</p>	Die Anlage wird beachtet.
10	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 06.05.2019 <i>Korrektur zum 23.04.2019</i>	Laut telefonischer Auskunft von Herrn Florian Knutzen, EWE WASSER GmbH, gegenüber [dem] Fachdienst Straßen Wege Plätze [der Gemeinde Wiefelstede], ist die Formulierung zum Schmutzwasserkanal etwas irreführend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Geprüft werden soll lediglich, welche Wassermengen im Maximum in den Schmutzwasserkanal <u>zusätzlich</u> eingeleitet werden. Diese Frage wäre in dem ohnehin noch zu erstellenden Entwässerungskonzept zu beantworten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzelmann erstellt. Das anfallende Schmutzwasser des Neubaus soll über das vorhandene Hausanschlusssystem entwässert werden. Die genaue Lage und Tiefe der Leitungen wird derzeit noch geprüft. Die Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 06.05.2019 zum BP 149	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet. Die Leitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes in den öffentlichen Verkehrsflächen. Geh-Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Der Hydrant 024359 im Alten Postweg befindet sich im Löschbereich der geplanten Bebauung. Aus diesem Hydranten könne bei Einzelentnahme 48 m ³ /h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitstellen werden.	Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Begründung wird um den Aspekt der Löschwasserversorgung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	Fortsetzung OOWV zum BP 149	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung OOWV zum BP 149		Die Anlage wird beachtet.

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 innergebietsmäßig 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>