

Gemeinde Wiefelstede
125. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 24.07.2020	Zu obengenannter 125. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird hier auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 149 hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird in Kapitel 3.2.1 um die nebenstehenden Hinweise ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p><u>Auszug aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 149</u></p> <p>Der Bebauungsplan enthält zum Schutz vor Gewerbelärm auch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB.</p> <p>Unter anderem soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 b die Parkplatznutzung eingeschränkt werden. Die gekennzeichneten Stellplätze mit der Ordnungsnummer 1 dürfen danach im Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr nicht genutzt werden. Die Parkplätze für die Gaststätte sind vorrangig in dem westlichen Bereich der gekennzeichneten Stellplätze mit der Ordnungsnummer 2 anzulegen. Auch ist gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 a aktiver Schallschutz innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz in Form einer geschlossenen Holzwand herzustellen. Die Wand muss dabei eine Höhe von mindestens 2,50 m und eine Länge von mindestens 16,00 m aufweisen. Laut Planunterlage muss sie jeweils an die jeweiligen Gebäude anschließen.</p> <p>Fraglich ist, wie diese Festsetzung umgesetzt werden soll. Ich empfehle hier dringend, die Festsetzung auch in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Anlagenbetreiber aufzunehmen.</p> <p>Gleiches gilt auch für die Flächen, auf denen Außenterrassen nicht zulässig sein sollen, insbesondere im Grenzabstandsbereich zu der Bebauung an der Marienburger Straße.</p>	<p>Die Hinweise zur Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Gewerbelärm basieren auf der schalltechnischen Untersuchung des Büros Itap und sichern die grundsätzliche Konfliktbewältigung.</p> <p>Die abschließende Regelung des Schallschutzes und Festlegung detaillierter Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung vorliegt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 sind für das künftige Bauvorhaben bindend. Aufgrund der detaillierten Festsetzungen wird ein städtebaulicher Vertrag nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Siehe oben.</p>

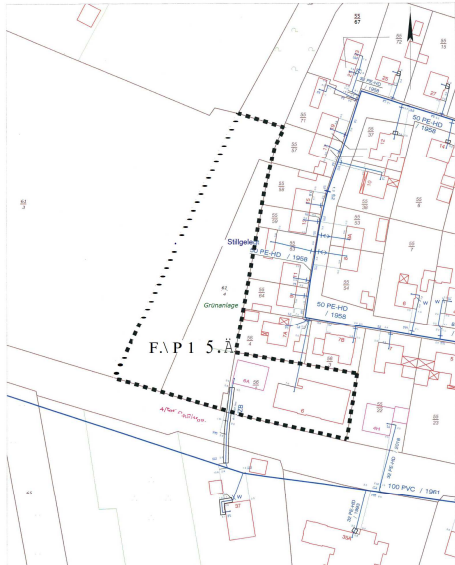


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Zur textliche Festsetzung Nr. 3.6 empfehle ich, die Planzeichenfestsetzung für Schlafräume S.1 und S.2 um einen Hinweis auf die textliche Festsetzung 5.2 c zu ergänzen.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird folgendes ausgeführt:</p> <p>Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung ist eine schalltechnische Untersuchung (3538-19-a-pw) durch die ITAP GmbH in der Fassung vom 17.02.2020 durchgeführt worden.</p> <p>Es wurden verkehrliche als auch gewerbliche Lärmimmissionen an der Nachbarbebauung wie auch innerhalb des Plangebietes untersucht. Die Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm lassen sich nur unter Schallschutzmaßnahmen sicherstellen. Für die Verkehrslärmimmissionen sind passive Lärmschallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Hierzu folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textliche Festsetzung 5.1 a: Es werden nicht alle Anforderungen aus dem Gutachten für die Lärmschutzwand übernommen. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: - Textliche Festsetzung 5.1 b: Die Stellplätze der Gaststätte sollten auf jeden Fall im westlichen Bereich (Ordnungsnummer 2) angelegt werden, um einer erhöhten Störwirkung aufgrund der erhöhten Stellplatzwechsel entgegenzuwirken. - Textliche Festsetzung 5.1 c: Ich bitte, wie folgt zu formulieren: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) (des geplanten Hotelgebäudes) sind zur parkplatzabgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. S. hierzu auch Anmerkung auf Seite 4 - Textliche Festsetzung 5.2 a: Statt Genehmigung bitte ich das Wort Zulassungsverfahren zu wählen. Ggf. sollte hier hinzugefügt werden, dass diese Anforderungen, zu erfüllen sind; es sei denn, eine sofortige Umsetzung auch in Bestandsgebäuden ist gewünscht. 	<p>Der Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zu den gutachterlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>- Textliche Festsetzung 5.2 b: Die Anforderungen bezüglich der Außenwohnbereiche ist an die Lärmpegelbereiche gebunden worden. Im Lärmpegelbereich V werden sie gänzlich ausgeschlossen, im Lärmpegelbereich IV werden sie nur auf der geräuschabgewandten Seite oder baulich geschützt zugelassen. Für Mischgebiete gelten tags 60 dB(A) als Orientierungswert gemäß DIN 18005-1. Der Lärmpegelbereich III weist jedoch als maßgeblichen Außenlärmpegel mehr als 60 - 65 dB(A) auf. Damit wird auch hier der Orientierungswert überschritten. Daher sollte der Lärmpegelbereich III mit in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>- Textliche Festsetzung 5.2 c, erster Absatz: Folgende Korrektur bitte ich durchzuführen: bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Im Abschnitt zu S2 sollte beispielsweise und im Abschnitt zu S1 sollte z. B. entfernt werden.</p> <p>Anmerkungen:</p> <p>An dem vorhandenen Pensionsgebäude mit 8 Zimmern sind die Immissionsorte 6 a - 6 d in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Der Immissionsort 6 b liegt hier auf der Gebäuderückseite (Nordansicht). Mit der 1. Nachtragsgenehmigung zu B 342/2019 (Neubau einer Gästepension - hier Änderungen in den Grundrissen) sind die dort liegenden Fenster im Obergeschoss jedoch auf die Giebelseite (Westansicht) umgelegt worden.</p> <p>Während das Schlafzimmerfenster im Erdgeschoss durch die vorgeschobene Lärmschutzwand entsprechend geschützt wird, kann das Schlafzimmerfenster im Obergeschoss nicht mehr abgeschirmt werden. Dadurch ergeben sich Spitzenpegelüberschreitungen zur Nachtzeit durch die neben der Lärmschutzwand angeordneten Stellplätze. Damit müsste für dieses Hotelzimmer analog zur textlichen Festsetzung Nr. 5.1 c eine Festverglasung nachgerüstet werden und zusätzlich eine schalldämmte Lüftungsanlage eingebaut werden, um die Anforderungen an Schlafräume erfüllen zu können. Nur so ließe sich der Konflikt lösen.</p> <p>Im Zulassungsverfahren für die Stellplätze ist daher eine Nachrüstung für das vorhandene Gästehaus zu fordern.</p>	<p>Die Hinweise zu den Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum Lärmschutz des Bestandsgebäudes werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass auch die textliche Festsetzung 5.1 c abzuändern ist. Die Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB gelten für alle überbaubaren Flächen, d. h. auch für die bereits bestehenden Gebäude. Durch die Errichtung des neuen Gästehauses und der damit verbundenen Neuerrichtung von Stellplätzen ist der Lärmschutz für den gesamten Bereich neu zu beurteilen. Daraus ergibt sich auch die obengenannte Anforderung. Die textliche Festsetzung 5.1 c muss daher dahingehend geändert werden, dass der Bezug auf das geplante Hotelgebäude entfallen muss und dann damit alle schutzbedürftige Aufenthaltsräume für alle Gebäude entsprechend auszurichten bzw. auszustatten sind.</p> <p>Der Immissionsort 6 a befindet sich ebenfalls auf der Westseite. Die dahinterliegenden Fenster sind jedoch Abstellräume bzw. Bädern zuzuordnen, die gemäß Definition keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm darstellen.</p>	<p>Die Hinweise zu den Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich OL Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 25.06.2020</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 346 „Alter Postweg“ sind betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 24.07.2020</p>	<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> <p>Wir haben uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorhaben geäußert. Wir haben nach wie vor keine Bedenken und begrüßen die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen und die Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 19.06.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung einer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Leitungsabfrage vorgenommen und die in der vom LBEG angesprochene Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene abrufen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 24.07.2020</p>	<p>in unserem Schreiben vom 06.05.2019 — AP-LW-AWL/19/JW — haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="600 1396 739 1468"> <p><small>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</small></p>  <p><small>© 2020</small></p> </div> <div data-bbox="750 1396 862 1468"> <p><small>Maßstab: 1:1000 Druckdatum: 06.07.2020</small></p> <p>Unterschrift _____</p> </div> <div data-bbox="884 1388 996 1468">  <p>DOWW Hauptverwaltung Planungsamt/Plan-Nr. 34584395A Wasser</p> </div> </div>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Leitungen, die in die Planung aufgenommen wurden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--------------------------------------------------------------	----------------------	----------------------------------------------------------------------------

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 15.07.2020



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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor