GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 147
„Wiefelstede, Grote Placken“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

12.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
   Stilleweg 2
   30655 Hannover

2. Avacon Netz GmbH
   Watenstedter Weg 75
   38229 Salzgitter

3. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
   Riethorst 12
   30659 Hannover

4. Gascade Gastransport GmbH
   Kölnische Straße 108 – 112
   34119 Kassel

5. Gastransport Nord GmbH
   Cloppenburger Straße 363
   26133 Oldenburg

6. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
   Pasteurallee 1
   30634 Hannover

7. LWLcom GmbH
   Ladestraße 35a
   28197 Bremen

8. PLEdoc
   Gladbecker Straße 404
   45326 Essen

9. Equinor Deutschland GmbH
   Molkereistraße 1
   26427 Esens

10. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
    Vahrenwalder Straße 236
    30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für
   Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

3. Landesamt für Geoinformation und
   Landesvermessung Niedersachsen
   Regionaldirektion Hameln-Hannover
   Kampfmittelbeseitigungsdienst
   Dorfstraße 19
   30519 Hannover

4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Ofener Straße 15
   26121 Oldenburg

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg-Nord
   Hermann Ehlers Straße 15
   26160 Bad Zwischenahn

6. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
   Willy-Brandt-Platz 7
   28215 Bremen

7. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

8. EWE Wasser GmbH
   Humphry-Davy-Straße 41
   27472 Cuxhaven

9. Ammerländer-Wasseracht
   An der Krömerei 6a
   26655 Westerstede

10. Deutsche Telekom Technik GmbH
    Hannoversche Straße 6-8
    49084 Osnabrück

11. Gemeinde Wiefelstede
    FD Straßen, Wege, Plätze
    Kirchstraße 10

26215 Wiefelstede

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Die städtebauliche Erforderlichkeit für diese Bauleitplanung mit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist noch herzuleiten (s. §§ 1 Absatz 3, 1 Absatz 5 Satz 3 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).		Anlass der Planung ist die konstant hohe Baulandnachfrage, die nicht mehr in den bestehenden Gebieten gedeckt werden kann und der akute Mangel an Wohnbauflächen. Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren. Der laut Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung zwar deutlich überschritten, die Gemeinde Wiefelstede ist jedoch dynamischer gewachsen, als 2012 prognostiziert. Die Bertelsmannstudie, die Grundlage der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung des Zielkonzeptes war, ging noch von einem relativen Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 von 8,1 % aus. Die Demographieberichte der Bertelsmann-Stiftung von 2016 und 2018 sagen nunmehr einen Zuwachs von 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus resultiert ein Anstieg des Bedarfs an Bruttowohnbauland um 61 % auf 75,04 ha. Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede einen Neubaubedarf im Zeitraum 2017 – 2035 von insgesamt 990 Wohneinheiten. In der Gemeinde Wiefelstede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor. Die Eignung des Plangebietes für Wohnzwecke ergibt sich insbesondere durch die Nähe zum Ortskern, in dem sich die wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zahlreiche Versorgungseinrichtungen befinden. Zudem grenzen nordwestlich großzügige Wohnsiedlungen an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Die Flächen südlich des Plangebietes sind durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dem entsprechend ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Wiefelstede für die Flächen entlang der Hauptstraße als Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Hinsichtlich der derzeit noch betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass der Bestandsschutz aufgegeben ist. Insoweit bitte ich auch um Übersendung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bitte um Übersendung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wurde nachgekommen.
	Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage die Entwicklung großzügiger Wohnbauflächen im Hauptort Wiefelstede und stellt zu diesem Zweck diesen Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Die Begründung führt unter Punkt 5.1 - Art der baulichen Nutzung aus, dass es zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen bedarf.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Entlang der Hauptstraße werden im Bebauungsplan Mischgebiete festgesetzt. Eine weitere Gliederung erfolgt jedoch nicht. Es werden neben den Gartenbaubetrieben lediglich die Vergnügungsstätten, die nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 allgemein bzw. nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Eine weitere Steuerung der zulässigen Nutzungen wird nicht durchgeführt.		
	Im weiteren westlichen Verlauf der Hauptstraße befindet sich auf der südlichen Seite dieser Hauptverkehrsstraße in der Gemeinde Wiefelstede der Bebauungsplan Nr. 74 mit Änderungen, der ebenfalls straßenrandseitig ein Mischgebiet festsetzt. Hier ist u. a. auch durch eine horizontale Gliederung der Nutzungen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO entstanden. Um eine ähnliche Bebauung auch in diesem Bereich zu erhalten und die Steuerung nicht auf das folgende Baugenehmigungsverfahren zu verlagern, wird dringend auch die horizontale Gliederung der Mischgebiete im Ortseingangsbereich der Gemeinde Wiefelstede empfohlen; dieses insbesondere auch vor dem Hintergrund des sich auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befindlichen Gewerbegebietes.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Die städtebauliche Situation in dem nebenstehend genannten Bereich ist mit der innerhalb des Plangebietes nicht vergleichbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst eine Bebauung, die deutlich zentraler gelegen ist als das Plangebiet. Über Regelung nach § 1 (7) BauNVO soll sichergestellt werden, dass sich die straßenseitige Bebauung im Ortskern durch belebte Erdgeschosszonen auszeichnet. Die städtebauliche Erforderlichkeit für derartige Regelungen ist aus Sicht des Plangebers innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 147 nicht gegeben. Darüber hinaus führt die Forderung eine Durchmischung im Gebäude herzustellen in Ortsrandlagen erfahrungsgemäß häufig dazu, dass Leerstände in den Erdgeschosszonen entstehen oder Flächen nicht bebaut werden. Eine solche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert und soll daher nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 soll die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt werden. Satz 3 dieser textlichen Festsetzung führt aus, dass je Baukörper maximal eine Wohnung zulässig ist, sofern ein Baukörper aus zwei oder mehr selbstständig benutzbaren Gebäuden (Doppel- oder Reihenhäuser) besteht. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Rechtsgrundlage § 18 Absatz 1 Nr. 6 BauGB. Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung ist § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB.		Der Hinweis wird berücksichtigt und die Rechtsgrundlage entsprechend korrigiert.
	Auch bitte ich, den Satz 3 dieser Festsetzung wie folgt zu formulieren, da ansonsten das Planungsziel nicht erreicht werden kann: Besteht ein Baukörper aus zwei oder mehr selbstständig benutzbaren Gebäuden (Doppel- oder Reihenhäuser), ist je Gebäude maximal eine Wohnung zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB).		Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung entsprechend angepasst.
	Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 sollen Höhenbezugspunkte nach § 18 Absatz 1 BauNVO festgelegt werden. Zunächst empfehle ich, diese Festsetzungen zusammenzufassen. Die textliche Festsetzung Nr. 6 c führt eine Gebäudehöhe (GH) an. Hiermit ist die obere Gebäudekante gemeint. Nach Nr. 2 der Planzeichenverordnung zum Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nur die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) zu bestimmen. Auch die Kommentierung Fickert-Fieseler führt unter Randnummer 4 zu § 18 BauNVO aus, dass als obere Bezugspunkte die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) oder allgemein die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen oder bestimmter Teile der baulichen Anlagen in Betracht kommen (s. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV 1990). Um entsprechende Korrektur wird gebeten.		Der Anregung wird gefolgt. Die Regelungen zu den Höhenbezugspunkten werden entsprechend angepasst.
	Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird empfohlen, das entsprechende Planzeichen zur besseren Übersichtlichkeit der Festsetzung anzuhängen.		Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichenerklärung entsprechend ergänzt.
	Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist zu unbestimmt, da nicht deutlich wird, wie die Aufwertung des Wallkörpers im Einzelnen erfolgen soll. Es wird empfohlen, entsprechende Ausführungen in die Begründung aufzunehmen und hierauf zu verweisen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden textlichen Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass eine Aufwertung der entsprechenden Wallhecken durch Bepflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial erfolgt. Dies erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die vorliegende textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Die textliche Festsetzung Nr. 12 - Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist unzulässig. Es handelt sich hierbei nicht um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass die artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten als Hinweis aufgenommen werden.
	Nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Es handelt sich bei den beabsichtigten Regelungen um Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB bezüglich der Beschneidung der Gehölze und Bäume bzw. der Röhrichte. Bezüglich der Anbringung eines artspezifischen Nistkastens für die Schleiereule und der Anbringung von mindestens 20 Fledermauskästen ist der Adressat nicht ersichtlich. Sofern es der ursprüngliche Eigentümer dieser Flächen sein soll, empfehle ich, dieses im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln oder die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung in die Kaufverträge und auch als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.		Die Ausführungen werden berücksichtigt.
	Bei der textlichen Festsetzung Nr. 14 empfehle ich, auf die Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu verweisen bzw. diese bezüglich der standortgerechten Gehölzanpflanzungen aufzunehmen. Das Wort Eingriffsverursacher kann aus dieser textlichen Festsetzung entfallen, da nach § 79 NBauO immer der jeweilige Verursacher bzw. Eigentümer in Anspruch genommen wird.		Der Anregung wird gefolgt.
	Nach der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist bezüglich eines Abgangs eines als zu erhaltenen Einzelbaumes nur aufgrund einer Befreiung eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Ich verweise hier auf mein Schreiben vom 15.07.2015 und empfehle daher, grundsätzlich entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzusehen.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.
	Bezüglich der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes wird auf die Stellungnahmen aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht hingewiesen. Folgendes wird hierzu ausgeführt:		
	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet soll Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete umfassen. Da sich gegenüberliegend Gewerbegebiete befinden und das Gebiet entlang der "Hauptstraße - L 824"		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	gelegen ist, ist zur schallimmissionsfachlichen Beurteilung eine Immissionsprognose erstellt worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte aus dem Gewerbelärm eingehalten werden können, so dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind allerdings passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich.		
	Zum schalltechnischen Gutachten wird angemerkt, dass in der Tabelle 3 für die Fläche F1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 eine Fläche von 28.925 m² angegeben ist. Gemäß der Planzeichnung des VBP112 weist die Fläche F1 eine Größe von nur 25.925 m² auf. Der Vollständigkeit halber sollte dies in den Berechnungsprotokollen geprüft und ggf. korrigiert werden.		Der Hinweis wird berücksichtigt und das schalltechnische Gutachten entsprechend angepasst.
	Anmerkung zur Planzeichnung/Begründung:		
	In der Planzeichnung innerhalb des Mischgebietes nordöstlich der ehemaligen Hofstelle ist im Bereich des Lärmpegelbereiches III eine Zuweisungskennzeichnung zum Lärmpegelbereich IV enthalten, die zu entfernen ist. Innerhalb der Mischgebietsflächen fehlt die Ausweisung des Lärmpegelbereiches III.		Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.
	Die textlichen Festsetzungen: TF 16: In der textlichen Festsetzung Nr. 16 werden die Anforderungen der DIN 4109 aufgeführt. In der aktuellen Fassung bezieht sich die DIN 4109 auf das gesamt bewertete Schalldämmmaß R`w,ges und nicht auf das resultierende Schalldämmmaß R`w,res. Dieses bitte ich in der Planzeichnung zu korrigieren.		Der Hinweis wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung entsprechend angepasst.
	TF 17: Innerhalb der Beurteilungspegel zur Tageszeit (s. Beikarte) von > 55 - 60 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie von > 60 - 65 dB(A) in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zukünftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite zu planen bzw. auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu		Die textlichen Festsetzungen Nr. 17 - 20 werden entsprechend der Empfehlungen redaktionell angepasst.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. TF 18: Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Tageszeit (s. Beikarte) von > 60 - 65 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie > 65 - 70 dB(A) in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zu künftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. TF 19: Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 45 - 50 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder alternativ schallgedämmte Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen. TF 20: Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 50 - 55 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen. TF 21: Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 55 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB Schlafräume möglichst zu vermeiden. Alternativ sind die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht		Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Formulierung „Schlafräume sind möglichst zu vermeiden“ ist aus Sicht des Plangebers nicht hinreichend bestimmt. Daher wird diesbezüglich an der ursprünglichen Formulierung festgehalten.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.		
	In der Begründung wird unter Kapitel 3.5 für den nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108 I - Thienkamp ausgeführt, dass es dort Flächen für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete gibt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017 ist jedoch das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt worden. Dieses bitte ich redaktionell anzupassen.		Der Anregung wird gefolgt.
	Im Beurteilungsgebiet gemäß Ziffer 4.4.2 der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) - Umkreis mit 600 m im Radius zum Plangebiet - befinden sich die Hofstellen Jan-Gerd Kuck (Rasteder Straße 1) sowie Heinz Bruns (Rasteder Straße 2). Es fehlt eine Darlegung, weshalb aufgrund entstehender Geruchsimmissionen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Hofstellen, die Immissionsgrenzwerte der GIRL im Plangebiet von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden können.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ermittlung der derzeitigen Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt. Für die Berechnungen wurden die aktuell genehmigten Tierplatzzahlen von insgesamt zwei Hofstellen mit landwirtschaftlicher Tierhaltung sowie einer alleinstehenden Stallanlage zugrunde gelegt. Bestehende Entwicklungsabsichten wurden abgefragt und entsprechend berücksichtigt. Gemäß den Berechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 % und 12 % als Gesamtbelastung. Der Immissionswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete wird im östlichen Randbereich überschritten. Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der (GIRL) bzw. (EXP GIRL 2017) jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der (GIRL) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der [GIRL] zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist im gesamten Gemeindegebiet besonders hoch und kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden. Was dazu führt, dass starke Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien zu verzeichnen sind. Alternativflächen für die Neuerschließung von Wohnbaugrundstücken stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht zur Verfügung. Die Erschließung von zusätzlichen Bauplätzen in der Ortschaft Wiefelstede entspricht somit der aktuellen Bedarfslage. Dabei eignet sich die Fläche am südlichen Ortseingang aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Darüber hinaus können über die unmittelbar angrenzende Landesstraße die zusätzlichen Verkehre bestmöglich abgeleitet werden. Aufgrund der Bedarfslage, der besonderen Eignung der Fläche für Wohnzwecke und der Tatsache, dass der Immissionswert für Wohngebiete lediglich in den Randbereichen geringfügig überschritten wird, hat sich die Gemeinde dazu entschieden von nutzungseinschränkenden Regelungen abzusehen.
	Dieser Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Absatz 3 NBauO. Regelungen nach § 84 Absatz 1 NBauO sind aus den Bauvorschriften nicht ersichtlich. Um entsprechende Prüfung und Korrektur der auf der Planzeichnung dargestellten Rechtsgrundlage wird gebeten.		Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend redaktionell angepasst.
	Diese örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Absatz 3 NBauO sollen jedoch nur für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 gelten. Keine Gültigkeit haben diese örtlichen Bauvorschriften demnach für das straßenrandseitige und das Bild des Bebauungsplangebietes in diesem Bereich nach außen prägende Mischgebiet sowie für das dahinterliegende allgemeine Wohngebiet WA1. Es wird daher um Prüfung gebeten, inwieweit diese örtlichen Bauvorschriften auch für diese Bereiche Gültigkeit haben sollen.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen auch moderne Bauformen ermöglicht werden. Das Orts- und Straßenbild im Bereich des Plangebietes ist bereits heute durch die gewerblichen Nutzungen mit den entsprechenden Bauformen südwestlich der Landesstraße vorgeprägt. Architekturhistorisch wertvolle Bebauungsstrukturen mit traditionellen Bauformen, in die sich die neue Bebauung einfügen müsste, finden sich in diesem Bereich nicht. Somit kann im Bereich der festgesetzten Mischgebiete auf weitergehende gestalterische Vorgaben verzichtet werden. Die Gebäude im festgesetzten WA 1 werden zukünftig von

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			neuer Bebauung umgeben sein und somit keine Fernwirkung besitzen. Somit ist auch hier keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten.
	Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 Satz 2 bitte ich auszuführen, dass Garagen und Nebenanlagen als Gebäude von diesen örtlichen Bauvorschriften ausgenommen sind.		Die örtliche Bauvorschrift enthält bereits einen Hinweis, dass Garagen und Nebenanlagen von den Vorgaben zur Dachgestaltung ausgenommen sind.
	Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 bitte ich um Prüfung, ob diese Einfriedungen gemäß § 84 Absatz 3 Nr. 3 NBauO vorgeschrieben werden sollen.		An der Regelung wird festgehalten.
	Nr. 4 der örtlichen Bauvorschrift ist in dieser Form nicht nachvollziehbar. Gemäß § 9 Absatz 2 NBauO müssen die nicht überbauten (nicht überbaubaren) Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um einen reinen Hinweis auf die Rechtslage.		Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 durch einen Hinweis auf § 9 (2) NBauO ersetzt wird.
	Sofern die Anlage von Vorgärten vorgeschrieben werden soll, handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nr. 6 NBauO. Die Kommentierung Große-Suchsdorf zu Rd.-Nr. 77 zu § 84 NBauO führt hierzu aus, dass § 84 Absatz 3 Nr. 6 NBauO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke betrifft. Diese Flächen müssen stets den Anforderungen des § 9 NBauO genügen. Danach sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zudem können die Gemeinden nach Nr. 6 eine bestimmte Gestaltung dieser Flächen festsetzen, beispielsweise die Art der Bepflanzung und die Wahl der Gehölze sowie das Anlegen von Wegen, Stützmauern und Böschungen regeln oder fordern, dass Werks- oder Lagergebäude oder dergleichen auf bestimmte Weise in Grünpflanzungen eingebettet werden.		
	Auch können Vorgärten vorgeschrieben werden. Dies betrifft den nicht überbauten Grundstücksstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderfront des Gebäudes liegt. Hier wiederum ist zu beachten, dass örtliche Bauvorschriften kein "Bodenrecht im Gewande des Bauordnungsrechtes" erlassen dürfen. Durch die örtliche Bauvorschrift kann daher nur die Ausgestaltung der (nicht anderweitig genutzten)		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Vorgärtenfläche, beispielsweise die Anordnung, Größe und Form von Hecken und ähnliche Einzelheiten geregelt werden.		
	Aus der Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB geht nicht hervor, dass diesem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung beigefügt sind. Die Vorschriften über die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB gelten auch für örtliche Bauvorschriften nach § 84 Absatz 3 NBauO. Die Gemeinde soll daher das Gespräch mit dem Bürger suchen, bevor sich die Überlegungen zu einem auslegungsfähigen Entwurf verfestigt haben. Da diese aufgrund des fehlenden Hinweises in der Bekanntmachung nicht an der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung teilnehmen, ist zu erläutern, aus welchen Gründen ein Verzicht auf diese nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB hier in Betracht gekommen ist. In diesem Zusammenhang bitte ich dringend darauf zu achten, dass die örtlichen Bauvorschriften an der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB teilnehmen. Daher ist auch in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hierauf hinzuweisen. In der Sache muss die Auslegungsbekanntmachung daher hinreichende Anstoßwirkung entfalten.		Die örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen der Bürgerversammlung vorgestellt. Die zu diesem Zeitpunkt an den Planungen interessierte Bevölkerung wurde somit über die vorgesehenen Regelungen in Kenntnis gesetzt und hatte Gelegenheit, hierzu Stellung zu nehmen. Weitere Gespräche mit den Bürgern sind aus Sicht der Gemeinde daher nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren wird in den Bekanntmachungen darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen werden.
	Da gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 Niedersächsische Bauordnung die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die örtlichen Bauvorschriften entsprechend gelten, empfehle ich darauf zu achten, dass in ortsüblichen Bekanntmachungen und Beteiligungsschreiben örtliche Bauvorschriften separat in der Überschrift genannt werden, um die Anstoßwirkung auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zu bewirken.		Der Hinweis wird berücksichtigt.
	Hinsichtlich der in der örtlichen Bauvorschrift aufgeführten Hinweise zu den Ordnungswidrigkeiten weise ich darauf hin, dass gemäß § 80 Absatz 5 NBauO die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 3 (Zuwiderhandlung einer örtlichen Bauvorschrift) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden kann.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ich empfehle, das Kapitel 7.0 der Begründung - Fernmeldetechnische Versorgung - um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung des § 77 i Abs. 7 TKG sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende		Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung des § 77 i Abs. 7 TKG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.		
	Allgemein bitte ich, die Vermaßung dieses Bebauungsplanes zu ergänzen. Insbesondere im Bereich des Regenrückhaltebeckens/der Maßnahmenfläche nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und Abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind, ist diese Vermaßung nicht ausreichend bzw. gut erkennbar.		Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend ergänzt.
	Auch ist die Begründung zu den einzelnen textlichen Festsetzungen zu ergänzen. So wird z. B. nicht deutlich, aus welchen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt ist bzw. welche städtebaulichen Ziele hinter dieser Festsetzung stehen.		Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.
	Das verwendete Planzeichen für das RRB entspricht nicht der Planzeichenverordnung. Ich empfehle eine überlagernde Festsetzung als öffentliche Grünfläche anstelle einer Fläche für die Abwasserbeseitigung.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB. Diese ist gemäß Punkt 7 der Planzeichenverordnung in der gewählten Weise darzustellen. Unter Punkt 7 wird ebenfalls ausgeführt, dass die aufgeführten Zeichen bei Bedarf durch Buchstaben ergänzt werden können. Aus Sicht der Gemeinde ist die Zweckbestimmung somit ausreichend bestimmt. Eine Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit ist zwar durch das Anlegen eines Weges in begrenztem Maße vorgesehen. Diese Nutzung ist der eigentlichen Nutzung als Fläche für die Regenrückhaltung allerdings deutlich untergeordnet und kann daher nicht maßgeblich sein.
	Die Gemeinde Wiefelstede befindet sich aktuell im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken". Das geplante Baugebiet befindet sich unmittelbar an der L 824 "Hauptstraße" sowie dem bereits bestehenden Wohngebiet "Thienkamp".		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Aus <u>verkehrsbehördlicher Sicht</u> sind die nachfolgenden verkehrlichen Belange im Bebauungsplan noch nicht abschließend berücksichtigt worden.		
	1. Kreuzungsvereinbarung und Anbindung an die Landesstraße: Hinsichtlich der Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße 824 ist von der Gemeinde Wiefelstede mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.		Der Hinweis wird berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	2. Abbiegespur in das Plangebiet Mit der Entwicklung des Plangebiets wird das Verkehrsaufkommen in dem Bereich in einem nicht unerheblichen Umfang zunehmen. Hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist deshalb im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu prüfen, ob eine separate Abbiegespur (Linksabbiegespur) verkehrlich notwendig ist.		Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde erstellt.
	3. Verlegung der Ortsdurchfahrt Im Hinblick auf die Verlegung der Ortsdurchfahrt wurde für die Versetzung des OD-Steins bereits ein entsprechender Antrag gestellt. Die Verlegung des OD Steins und der OD-Tafel wurden bereits grundsätzlich mit der Gemeinde Wiefelstede abgestimmt. Dabei wurde seinerzeit vereinbart, dass zumindest einzelne Grundstücke direkt an die L 824 anschließen, damit ein Ortscharakter entsteht. Die formale Anordnung der neuen OD-Grenze erfolgt nach dem tatsächlichen Baufortschritt.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	4. Verlegung der Bushaltestelle In Höhe des Einmündungsbereichs der östlichen Planstraße befindet sich sowohl auf der nördlichen als auch auf der südlichen Fahrbahnseite jeweils die Bushaltestelle "Abzw. Dingsfelder Weg, Nuttel". Diese Haltestellen sind bislang als sogenannte Busbucht ausgebaut. Gemäß der Planzeichnung befinden sich die Haltestellen im unmittelbaren Einmündungsbereich der Planstraße. Aus verkehrsbehördlicher Sicht erfordert dies eine Verlegung der Haltestellen. Hierzu sind weitere Überlegungen der Gemeinde erforderlich.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechende Planungen hierzu liegen vor und werden derzeit abgestimmt.
	5. Auswirkungen auf die mittelbar angrenzende Landesstraße 826 Die bauliche Entwicklung kann neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die L 824 "Hauptstraße" auch Auswirkungen auf die L 826 "Rasteder Straße" haben. Hierzu ist von der Gemeinde Wiefelstede ggf. ein Verkehrsgutachten zu erstellen.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde erstellt.
	6. Sichtdreiecke Die Planzeichnung ist aus verkehrlicher Sicht auf die erforderlichen Sichtdreiecke, insbesondere in den Einmündungsbereichen zur L 824 hin, zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.		Der Anregung wird gefolgt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ich bitte um Beachtung der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 03.07.2020.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde in enger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde erstellt. Hierzu haben mehrere Abstimmungstermine stattgefunden.
	Zu dem vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Anregungen und Bedenken:		
	Grundsätzlich ist die im Bebauungsplan vorgeschlagene Kompensation für die Beeinträchtigung der Wallhecken geeignet. Zu diesem Zeitpunkt stehen dem Landkreis Ammerland aber keine Standorte für die Neuanlage, bzw. die Instandsetzung von Wallhecken zur Verfügung, sodass die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecke nicht im Wallheckenprogramm des Landkreises kompensiert werden können.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden dahingehend geändert, dass die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken durch neu anzulegende Wallhecken entlang der äußeren Grenzen der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kompensiert werden. Die vorliegenden Planunterlagen werden bis zur öffentlichen Auslegung dahingehend ergänzt. Zwischenzeitlich konnten vom Landkreis wieder Standorte für die Neuanlage, bzw. die Aufwertung von Wallhecken gefunden werden. Bei zukünftigen Planungen kann somit wieder auf das Wallheckenprogramm des Landkreises zurückgegriffen werden.
	Durch die Gemeinde Wiefelstede ist sicherzustellen, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 12 genannten artspezifischen Maßnahmen für die streng geschützte Schleiereule und die streng geschützten Fledermäuse durch eine fachkundige Person vor der Baufeldräumung durchgeführt werden.		Dem Hinweis wird gefolgt und die Planunterlagen werden dahingehend konkretisiert.
	Das Kompensationsdefizit von 203.193 Wertpunkten wird im Flächenpool Horstbüsche nachgewiesen. Wir bitten hierzu dem Landkreis Ammerland vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über diesen Flächenpool zu übersenden.		Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gemeinde wird dem Landkreis Ammerland rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende Übersicht zukommen lassen.
	Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes 147.		
	Folgende Anmerkungen bestehen jedoch: – Es fehlen einige Maßketten in der Planzeichnung (Flächen mit Bindung für Bepflanzung)		Die Anmerkung wird berücksichtigt und die Planzeichnung sofern möglich ergänzt. In einigen Bereichen werden die Flächen mit Bindung für

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Bepflanzungen allerdings entsprechend der örtlichen Gegebenheiten festgesetzt. Eine Vermaßung ist hier nicht möglich.
	– Festsetzung Nr. 16: Im Genehmigungsverfahren wird kein Schallschutznachweis geprüft (nicht vorgesehen gem. § 65 NBauO)		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Da es in der Umgebung durchaus archäologische Fundstellen gibt, ist die Stellungnahme der Archäologen vom NLD zu beachten.		Der Hinweis wird berücksichtigt.
	Dem Bebauungsplan Nr. 147 stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen. Auf folgende Punkte wird jedoch hingewiesen: Ich bitte um folgende Korrekturen in Kapitel 3.2 (Seite 5) der Begründung: – "Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist den südlichen gesamten Bereich des Plangebietes." – „Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung aus." Das Plangebiet ist im Landes-Raumordnungsprogramm nicht als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegte, da dort nur die nicht bereits wasserrechtlich geschützten Einzugsgebiete festgelegt werden. Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet Nethen, in der Schutzzone IIIB. Diese Entnahmeflächen sind vor besonderen Verunreinigungen geschützt. Dies steht einer Bebauung jedoch nicht entgegen. Vor diesem Hintergrund bitte ich um Überarbeitung des folgenden Satzes auf S. 6 der Begründung: "Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren wohnbaulichen und gemischten Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet." In Kapitel 3.3 auf Seite 6 der Begründung ist ausgeführt: "Der laut des Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung deutlich überschritten." Tatsächlich umfasst das Plangebiet 21,8 ha, wobei im Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung von einem noch zu deckenden Bedarf von 26,12 ha bis zum Jahr 2030 für beide Grundzentren zusammen (Wiefelstede und		Die Hinweise werden berücksichtigt und die entsprechenden Ausführungen in der Begrünung korrigiert.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Metjendorf) ausgegangen wurde. Aus raumordnerischer Sicht ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Wiefelstede durchaus zu begrüßen. Es wird jedoch angeregt das Plangebiet stufenweise in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln. Die Entwicklung kann so an den Flächenbedarf angepasst werden und die kommunale Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindergärten, Schulen) wird bei einem geschätzten Zuwachs von knapp 300 Haushalten nicht überlastet.		Eine abschnittweise Entwicklung des Plangebietes ist vorgesehen.
	Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass im Mischgebiet keine Agglomerationen ermöglicht werden, die auch durch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können. Solche Vorhaben würden ansonsten den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3) widersprechen.		Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden dem Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede entsprechende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels aufgenommen.
	Gegen den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" werden seitens des <u>Abfallwirtschaftsbetriebes</u> folgende Bedenken geäußert:		
	Die Stichstraße im nördlichen Bereich des Gebietes hat keinen Wendehammer. Hier sind die Papier-, Bio-, Restmülltonnen an die nächste, für das Müllsammelfahrzeug vorwärts zu befahrende Straße zu stellen. In diesem Bereich ist ein Tonnenaufstellplatz zu errichten und planerisch festzuschreiben. Auch gilt dieses für die kleine Stichstraße, im Anschluss an den Wendehammer im nordöstlichen Bereich. Hier sind die Tonnen der Anwohner nach Absprache mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb im Wendehammer bereitzustellen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Mülltonnen können im Bereich der Verkehrsflächen abgestellt werden. Entsprechende Flächen werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
	Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5 m und ein Wendeplatzradius von mindestens 11 m zu beachten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Ausführungen der DGUV Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung" von Oktober 2016 sind Rückwärtsfahrten nicht grundsätzlich verboten. Sie sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden. Nicht als Rückwärtsfahren gilt ein Zurücksetzen in Wendeeinrichtungen. Da sich ein Durchmesser von 20 m in der Praxis als tauglich erwiesen hat und seitens des Landkreises bisher auch akzeptiert wurde, bleibt die Gemeinde bei der Festsetzung eines Durchmessers von 20 m. Durch die Forderung des Einsatzes technischer Maßnahmen (z. B. im Rahmen der Ausschreibung), z. B. von Fahrer-Assistenz-Systemen, die z. B. mit aktiven Sensoren gekoppelt sind und aktiv in die Bremse eingreifen, kann bei Rückwärtsfahrten eine Gefährdung von Personen allgemein ausgeschlossen werden.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg		
	Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt nordöstlich an der Landesstraße L 824 "Hauptstraße" außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Mischgebietsflächen (MI) und Wohngebietsflächen (WA). Die Neuerschließung soll über die Planstraße A und die Planstraße B an die Landesstraße L 824 "Hauptstraße" erfolgen. Die Planstraße C und die Planstraße D sollen mittels zweier Stichstraßen über die Gemeindestraße "Thienkamp" erschlossen werden. Grundlage hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan 108/1 "Wiefelstede, Thienkamp". Die Einmündung "Thienkamp" mündet an der Landesstraße L 824 "Hauptstraße" innerhalb der festgelegten OD. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV -OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 824 "Hauptstraße" direkt betroffen. Folgende Punkte müssen beachtet werden: <u>1. Bauverbotszone:</u> Der § 24 "Bauliche Anlagen an Straßen, NStrG", regelt die Anbauverbotszone an Landesstraßen. Der Abstand vom Fahrbahnrand muss laut Gesetz bei 20 m liegen. Innerhalb der Zone dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Bei jeder Maßnahme nach der Definition größeren Umfangs ist ein statischer Nachweis erforderlich. <u>2. Bushaltestelle "Dingsfelder Weg":</u> Die Haltestelle "Dingsfelder Weg" liegt unmittelbar im neuen Einmündungsbereich der Panstraße B. Siehe Anlage 7. Die Haltestelle bedient die Linien 330, 333, 334, 349 und 370. Für diesen Konfliktpunkt muss eine richtlinienkonforme Entwurfsplanung nach RAL 2012 mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) abgestimmt werden. Generelle Vorgaben für die		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Unter der Voraussetzung, dass entlang der Ostseite der L 824 von der Einmündung Thienkamp bis zur Überquerungshilfe an der Nutteler Kreuzung eine neue Nebenanlage mit Bord und Rinne sowie eine Beleuchtungsanlage hergestellt wird und die Erschließung der unmittelbar an die Landesstraße angrenzenden Grundstücke über diese erfolgt, hat der Landkreis Ammerland nach Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Mai 2018 der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zugestimmt. Diesen Forderungen soll im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Grote Placken“ nachgekommen werden, sodass sich das Plangebiet zukünftig innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt befinden wird. Die Anbauverbotszone gilt lediglich außerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Wie oben bereits erläutert, ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Grote Placken“ vorgesehen. Die Gemeinde plant den barrierefreien Ausbau und die Verlegung der nebenstehend genannten Haltestelle. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um die Maßnahme umzusetzen. Die detaillierte Ausarbeitung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Neueinrichtung der Haltestelle bestehen in der Abstimmung mit dem ZVBN und der kritische Abstand der Fahrgastunterstände ist nach der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) neu zu bemessen. Es ist ein Sicherheitsaudit für die Haltestelle nach der RSAS 2019 zu erstellen.		wird frühzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.
	<u>3. Schallemissionen:</u> Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung ist u. a. durch die vom Verkehr auf der Landesstraße L 824 "Hauptstraße" ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße L 824 "Hauptstraße" ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.		Der Anregung wird gefolgt.
	<u>4. Rad- und Fußweg:</u> Für die neue Trasse werden die Flurstücke 79/22, 80/24 und 14/4 beplant. In der Bauleitplanung ist auch der Punkt des Anschlusses des neuen Rad- und Fußweges am Bestand zu berücksichtigen.		Der Hinweis wird berücksichtigt.
	<u>5. Abstand Einmündung Planstraße A zur Straße "Thienkamp", Bebauungsplan 108/1 "Wiefelstede, Thienkamp":</u> Der BP 108/1 "Wiefelstede, Thienkamp" berücksichtigt schon eine weitere Erschließung mittels ausgebauter Stichstraßen für den Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grate Placken" und der Plan ermöglicht eine rückwärtige Erschließung. Siehe Anlage 3 und Anlage 8. Die Notwendigkeit muss nachgewiesen werden für den Anschluss der neuen Planstraße A an die L 824 "Hauptstraße". Aus Sicht der NLStBV- OL verursacht eine weitere Einmündung eine Verschlechterung der Verkehrsqualität auf der Landesstraße 824 "Hauptstraße" und die Reisegeschwindigkeit verringert sich. Siehe Anlage 2. Den Anschluss stimmt die NLStBV- OL nicht zu.		Es soll eine neue Großsiedlung am Ortsrand entstehen, die durch Wohnstraßen (Tempo-30-Zonen) und Wohnwege (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen werden soll. Charakteristisch für eine Wohnstraße ist gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ u. a. die geringe Längenentwicklung bis ca. 300 m. Besondere Nutzungsansprüche sind Aufenthalt und Parken. Die Realisierung lediglich einer Zufahrt würde dazu führen, dass zum Teil unverhältnismäßig lange Wege in diesen Straßenkategorien zurückgelegt werden müssen. Unnötige Verkehre sollen innerhalb des Wohngebietes auch zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer - insbesondere Kinder und Senioren - vermieden werden. Planung und Entwurf von Gemeindestraßen müssen sich an Zielsetzungen orientieren, die eine ausgewogene Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche an den Straßenraum verfolgen. Das Hauptziel ist die Verträglichkeit der Nutzungsansprüche untereinander und mit den Umfeldnutzungen, die auch die Verbesserung der Verkehrssicherheit einschließt. Diese Verträglichkeit muss unter Wahrung der städtebaulichen Zusammenhänge und unter Berücksichtigung gestalterischer und ökologischer Belange angestrebt werden.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Die L 824 befindet sich somit in einem besonderen Spannungsfeld zwischen den überörtlichen Funktionen aus dem Verbindungsbedarf auf der einen Seite und den örtlichen Funktionen aus dem städtebaulichen Zusammenhang, den angrenzenden baulichen und sonstigen Umfeldnutzungen und den sich ergebenden Anforderungen an Umfeldqualität, Aufenthalt und Erschließung auf der anderen. Die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre über lediglich eine Anbindung würde zudem dazu führen, dass entlang der Hauptachse Bereiche mit erheblichen Verkehrsbewegungen entstehen. Der gewünschte Charakter eines allgemeinen Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität kann in diesen Bereichen somit nicht erreicht werden. Außerdem kann die Erschließung der im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Mischgebietsflächen nur über eine zweite Anbindung adäquat sichergestellt werden. Alternativ müsste hier ein Wendehammer angelegt werden, der für das Wenden von LKW geeignet ist, das Flächenverhältnis zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche wäre in diesem Fall unverhältnismäßig. Darüber hinaus sind die Stiche im Bereich Thienkamp in ihrer Dimensionierung nicht dafür ausgelegt, die durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehre aufzunehmen. Aus Sicht der Gemeinde wäre eine zusätzliche Belastung der Anwohner des Thienkamp durch die Verkehrsbewegungen aus dem geplanten Wohngebiet „Grote Placken“ erheblich und sollte daher vermieden werden. Über den Thienkamp wird bereits jetzt ein Wohngebiet in einer Größe von rd. 25 ha erschlossen. Zudem befindet sich direkt am Knotenpunkt Thienkamp/Hauptstraße das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wiefelstede. Im Übrigen wird auf das Verkehrsgutachten zur vorliegenden Bauleitplanung verwiesen. Auch dieses empfiehlt die Erschließung des Plangebietes über zwei Planstraßen.
	<u>6. Sichtdreiecke:</u> Mit Bezug auf die in den Planunterlagen dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche weise ich darauf hin, dass die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) bzgl. der freizuhaltenden		Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung um die erforderlichen Sichtdreiecke ergänzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Sichtdreiecke einmündender Straßen und Zufahrten zu beachten sind. Ich bitte um nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Sichtdreiecke in den Planunterlagen.		
	7. Einmündung der Landesstraße 826 "Rasteder Straße" in die Landesstraße 824 „Hauptstraße": Siehe Punkt 10 und Anlage 4.		Es wird auf die unter Punkt 10 gemachten Ausführungen verwiesen.
	8. Bäume an der Landesstraße 824 „Hauptstraße": Gemäß der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 15 sollen die vorhandenen Straßenbäume im Zuge der Landesstraße 824 "Hauptstraße" als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt werden. Da von Seiten des Straßenbaulastträgers aufgrund § 15 BNatSchG ohnehin die Verpflichtung zur Kompensation abgängiger Straßenbäume besteht, wird keine Notwendigkeit für die beabsichtigte Festsetzung gesehen. Die Planzeichnung ist einschließlich der textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bäume entlang der Hauptstraße sind aus Sicht des Plangebers orts- und landschaftsbildprägend und sollen daher in den Bereichen, in denen es möglich ist, erhalten werden.
	9. Abstand Einmündungsbereich Planstraße B zur Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 138 „Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede. Hauptstraße": Gemäß dem vorgelegten Bebauungsplan liegt die neue Einmündung der Planstraße B in einen sehr kurzen Abstand zur Einmündung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede, Hauptstraße". Durch die Anordnung der neuen Einmündung verschlechtert sich die Verkehrsqualität auf der L 824 „Hauptstraße" und die Einmündung wird Auswirkungen auf den Verkehrsfluss hervorrufen. Der vorgelegten Planunterlage in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche kann nicht zugestimmt werden, da der Nachweis in Hinsicht auf den regelkonformen und verkehrssicherheitstechnischen Ausbau nicht erkennbar ist. Den Anschluss stimmt die NLStBV- OL nicht zu.		Grundlage für die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 138 war, dass die Anbindung gemäß der Richtlinie zur Anlage von Landesstraßen herzustellen ist. Durch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Rahmen der Erschließung des Plangebietes „Grote Placken“ kann die Planung entsprechend angepasst werden. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hier keine Konflikte zu erwarten sind. Im Übrigen wird auf die Ausführungsplanung verwiesen. Diese wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erstellt und frühzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.
	10. Verkehrsqualität RIN 2008, Verkehrsgutachten: Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Verkehrsgutachtens nach der HBS 2015 notwendig. Das Ergebnis des Gutachtens muss die neue Gesamtverkehrssituation für die einzelnen Verkehrsströme in den einzelnen Knotenpunkten an der L 824 „Hauptstraße" wiedergeben. Anhand der Aussagen des Verkehrsgutachtens für die zukünftige Verkehrsentwicklung (Prognose 2035) sind die notwendigen verkehrlichen und straßenbautechnischen Maßnahmen zur Erstellung der Knotenpunkte abzuleiten. Ein weiterer		Der Hinweis wurde berücksichtigt. In enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde vom Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm, Varel ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt. Dieses wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Punkt im Gutachten muss die verkehrliche Folgewirkung auf die Einmündung L 824 I L 826 beschreiben und der Punkt muss Angaben für die Festlegung der neue Aufstelllänge des jetzigen Linksabbiegestreifen auf der Landesstraße L 824 definieren. Das Gutachten ist die qualifizierte Grundlage für die mögliche Erschließung des neuen Plangebietes. Die Untersuchung muss folgende Punkte beinhalten: • Einmündung Thienkamp- L 824 "Hauptstraße" • Einmündung Planstraße A- L 824 "Hauptstraße" • Einmündung BP 138 "Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede, Hauptstraße": - L 824 "Hauptstraße" • Einmündung Planstraße B - L 824 "Hauptstraße" • Einmündung L 826 "Rasteder Straße" - L 824 "Hauptstraße"		
	<u>11. Baugrundgutachten:</u> Für Ausbaumaßnahmen auf der Landesstraße 824 "Hauptstraße" muss ein qualifiziertes Baugrundgutachten erstellt werden. Für einen möglichen Ausbau der Einmündungsbereiche an der Landesstraße 824 "Hauptstraße" muss mittels Bohrkerne der Straßenaufbau überprüft werden, um einen richtlinienkonformen Straßenaufbau nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 2012) sicherzustellen.		Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	<u>12. Vorentwurfsplanung:</u> Auf der Landesstraße 824 "Hauptstraße" soll gemäß vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Es lässt sich derzeit nicht bestimmen, ob die dargestellte Verkehrsfläche für die geplanten und notwendigen Ausbauten der vorhandenen Verkehrsanlage ausreichend dimensioniert ist. In Bezug auf den Bebauungsplan kann der festgesetzten Verkehrsfläche für die L 824 nicht zugestimmt werden. Die Dimensionierung ist eindeutig fehlerhaft und nicht ausreichend. Für die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist der NLStBV-OL ein aktueller Entwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) und nach RE 2012 zur Überprüfung und Abstimmung vorzulegen. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit nach RSAS 2019 von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. In den RE- Entwurf sind Punkte wie die Trassierungsparameter der Verkehrsanlagen, die Sichtdreiecke, die		Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Knotenpunkte Hauptstraße / Planstraßen eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend bemessen. Im Übrigen wird auf die Ausführungsplanung verwiesen. Diese wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erstellt und frühzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Wie oben bereits beschrieben wurde einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zugestimmt. Somit ist zukünftig die RASt 06 als maßgebende Richtlinie für die Bewertung der Ausgestaltung der Anbindung zu Grund zu legen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Oberflächenentwässerung, die Schleppkurven, die Abbiegeradien, die Abbiegestreifen und die Nebenanlage parallel zur L 824 "Hauptstraße" einzuplanen. In der Planunterlage muss die Verziehungslänge überprüft werden mit den Vorgaben aus der RAL 2012 und es muss die neue Aufstelllänge der jeweiligen Linksabbiegestreifen grafisch dargestellt werden. Der Entwurf ist die qualifizierte Grundlage für die mögliche Erschließung des neuen Plangebietes. Die Planung muss folgende Punkte beinhalten: • Einmündung Thienkamp - L 824 "Hauptstraße" • Einmündung Planstraße A - L 824 "Hauptstraße" • Einmündung BP 138 "Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede, Hauptstraße": - L 824 "Hauptstraße" • Einmündung Planstraße B - L 824 "Hauptstraße" • Einmündung L 826 "Rasteder Straße" - L 824 "Hauptstraße"		
	<u>13. Freie Strecke, Zufahrten:</u> An der freien Strecke sind Zufahrten nicht erlaubt. Die Erschließung muss rückwärtig erfolgen.		Wie oben bereits erläutert, wird einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nur zugestimmt, wenn die Erschließung der unmittelbar an die Landesstraße angrenzenden Grundstücke über diese erfolgt.
	<u>14. Vereinbarungen:</u> Für alle neuen Einmündungen ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Wiefelstede und der NLStBV - OL jeweils eine Vereinbarung gem. NStrG abzuschließen. Eine Voraussetzung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan und der Bebauungsplan muss der NLStBV- OL vorliegen. Ohne diese Grundlage dürfen keine baulichen Aktivitäten an der L 824 "Hauptstraße" durchgeführt werden. Der NLStBV-OL ist hierfür ein aktueller und abgestimmter Ausführungsentwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) und nach RE 2012 zur Überprüfung vorzulegen, der dann anschließend Bestandteil dieser Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit nach RSAS 2019 von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.		Der Ausführungen werden berücksichtigt.
	<u>15. Regenrückhaltebecken (RRB) und Drosselbauwerk:</u> Durch die Höhenschichtlinien und den natürlichen Verlauf des Gewässers "Meesje- Graben 5 13 01 befindet sich der Tiefpunkt im Seitengraben der Landesstraße 824 "Hauptstraße". Siehe Anlage 9. Die Ableitung aus dem RRB über einen Notüberlauf (Drosselbauwerk) erfolgt immer im Tiefpunkt. Der NLStBV-OL ist hierfür ein aktueller und abgestimmter		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ausführungsentwurf zur Überprüfung vorzulegen. Ein Ortstermin mit der Straßenmeisterei Westerstede ist vor Ausführung durch eine Baufirma zwingend erforderlich. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. 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 Bitte wird nachgekommen. Der Bitte um Übersendung von Ausfertigungen wird nachgekommen.
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover		
	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für das Plangebiet nicht notwendig, da hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/ startseite/ kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/ kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.		
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:		Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird berücksichtigt. Die denkmalpflegerischen Notwendigkeiten werden in die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147 aufgenommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Das etwa. 21,8 ha große Plangebiet weist insbesondere im Nordwesten aufgrund seiner erhöhten Lage oberhalb des Meesje-Grabens ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der weiteren Umgebung sind bereits denkmalgeschützte archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt (Wiefelstede, FStNr. 89, 90, 107). Besonders im Nordwesten des Plangebietes muss mit weiteren, bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich zunächst für die beiden nördlichen Flurstücke (54/53 sowie den höher gelegenen Teil von 199/48) folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten: • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.		Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde die entsprechenden Untersuchungen veranlasst.
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen **Bezirksstelle Oldenburg-Nord** **Hermann Ehlers Straße 15** **26160 Bad Zwischenahn**		
	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 sollen in der Gemeinde Wiefelstede Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet zur Größe von ca. 22 ha befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Wiefelstede.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Ralf Ahlers, Hauptstraße 51, 26215 Wiefelstede. Nach Angaben des Landwirtes Ralf Ahlers soll der eigene ldw. Betrieb einschließlich der Tierhaltung im Zuge der Bauleitplanung aufgegeben werden. Etwa 250 m östlich des Plangebietes liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Jan-Gerd und Dirk Kuck GbR, Rasteder Str. 1, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden des Betriebes Kuck GbR wird Schweinemast und Milchviehhaltung betrieben. Im Fall des Betriebes Kuck GbR stellt sich die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen als heranrückende Wohnbebauung dar. Nach Angaben der Betriebsleiter ist eine künftige Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes zu berücksichtigen. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von 400 m die landwirtschaftliche Hofstelle Heinz Bruns, Rasteder Str. 2, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden des Betriebes Bruns werden Rinder gehalten. Etwa 550 m nordöstlich des Geltungsbereiches ist ein Hähnchenmaststall des Landwirtes Heinz-Gerd Claußen, Wemkenstraße 5, 26215 Wiefelstede, vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe können in Teilbereichen des Plangebietes erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartende Geruchsimmissionssituation ist daher mittels Ausbreitungsrechnung nach Maßgabe der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) zu beurteilen. Hierbei sind gegebenenfalls beabsichtigte und aus immissionsschutzfachlicher Sicht realisierbare Erweiterungen der Tierhaltung der zu beurteilenden landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen.		Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ermittlung der derzeitigen Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt. Für die Berechnungen wurden die aktuell genehmigten Tierplatzzahlen von insgesamt zwei Hofstellen mit landwirtschaftlicher Tierhaltung sowie einer alleinstehenden Stallanlage zugrunde gelegt. Bestehende Entwicklungsabsichten wurden abgefragt und entsprechend berücksichtigt. Gemäß den Berechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 % und 12 % als Gesamtbelastung. Der Immissionswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete wird im östlichen Randbereich überschritten.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der (GIRL) bzw. (EXP GIRL 2017) jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der (GIRL) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der [GIRL] zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist im gesamten Gemeindegebiet besonders hoch und kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden. Was dazu führt, dass starke Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien zu verzeichnen sind. Alternativflächen für die Neuerschließung von Wohnbaugrundstücken stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht zur Verfügung. Die Erschließung von zusätzlichen Bauplätzen in der Ortschaft Wiefelstede entspricht somit der aktuellen Bedarfslage. Dabei eignet sich die Fläche am südlichen Ortseingang aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Darüber hinaus können über die unmittelbar angrenzende Landesstraße die zusätzlichen Verkehre bestmöglich abgeleitet werden. Aufgrund der Bedarfslage, der besonderen Eignung der Fläche für Wohnzwecke und der Tatsache, dass der Immissionswert für Wohngebiete lediglich in den Randbereichen geringfügig überschritten wird, hat sich die Gemeinde dazu entschieden von nutzungseinschränkenden Regelungen abzusehen. Anlass der Planung ist die konstant hohe Baulandnachfrage, die nicht mehr in den bestehenden Gebieten gedeckt werden kann und der akute Mangel an Wohnbauflächen. Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Der durch die Planung bekannte und durch die notwendige externe Kompensation zusätzlich zu erwartender Flächenverbrauch beträgt laut Planunterlagen insgesamt bis zu 40 ha. Im Rahmen eines Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Wiefelstede im Jahr 2013 zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. In der Begründung wird ausgeführt, dass der laut des Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede durch die vorliegende Bauleitplanung deutlich überschritten wird. Die Bauleitplanung soll aber aufgrund der hohen Nachfrage von Bauflächen dennoch realisiert werden. Der vorgenannte Flächenverbrauch stellt sich in dieser Größenordnung aus landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund der vorrangig zu erfolgenden Innenbereichs- und Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen als nicht nachhaltig dar und ist somit grundsätzlich kritisch zu betrachten.		2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren. Der laut Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung zwar deutlich überschritten, die Gemeinde Wiefelstede ist jedoch dynamischer gewachsen, als 2012 prognostiziert. Die Bertelsmannstudie, die Grundlage der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung des Zielkonzeptes war, ging noch von einem relativen Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 von 8,1 % aus. Die Demographieberichte der Bertelsmann-Stiftung von 2016 und 2018 sagen nunmehr einen Zuwachs von 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus resultiert ein Anstieg des Bedarfs an Bruttowohnbauland um 61 % auf 75,04 ha. Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede einen Neubaubedarf im Zeitraum 2017 – 2035 von insgesamt 990 Wohneinheiten. In der Gemeinde Wiefelstede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor.
	In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Eine aus landwirtschaftlicher Sicht abschließende Bewertung der externen Kompensation kann noch nicht vorgenommen werden, da noch keine Nennung der Lage der Kompensationsflächen erfolgt ist.		Der externe Kompensationsbedarf wird über den anerkannten Kompensationsflächenpool Horstbüsche der Nds. Landesforsten ausgeglichen.
	In der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" sind Aussagen zu landwirtschaftlichen Belangen nicht aufgeführt, was hinsichtlich des geplanten Flächenverbrauchs verwundert. Im Gliederungspunkt 4.2 "Belange des Immissionsschutzes" fehlen darüber hinaus Aussagen zur Geruchsimmissionssituation. Wir bitten daher, die Begründung dahingehend zu ergänzen, da sich die vorliegenden Planungsunterlagen aus landwirtschaftlicher Sicht als nicht vollständig und daher unzureichend darstellen. Entsprechendes gilt hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der in den Planunterlagen enthaltenen Umweltprüfung.		Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht werden auf Grundlage der bislang zu Verfügung gestellten Planungsunterlagen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 geltend gemacht.		
	Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen **Willy-Brandt-Platz 7** **28215 Bremen**		
	Wir möchten darauf hinweisen, dass die Haltestelle "Nuttel, Abzw. Dingsfelder Weg" innerhalb des Bebauungsplanes liegt. In Kapitel.4.5.2 wird erläutert, dass in Absprache mit der Straßenbaubehörde ein durchgängiger Geh- und Radweg angelegt wird. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, dass die beiden Haltestellenbereiche berücksichtigt werden und barrierefrei auszubauen sind. Ergänzend dazu möchten wir Sie bitten, Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen zu ergänzen. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Nuttel, Abzw. Dingsfelder Weg", die von den Linien 330, 333, 334, 349 und 370 bedient wird. Die Linie 330 verkehrt im Halbstunden- Takt in Richtung Oldenburg. Die Linien 333, 334 und 349 sind ausschließlich und die 370 ist vor- wiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. 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.		Die Ausführungen werden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband **Georgstraße 4** **26919 Brake**		
	Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab: Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich z. Zt. eine Versorgungsleitung DN 150 des OOWV.		In Abstimmung mit dem OOWV erfolgt eine Erneuerung und Verlegung der Leitung im Rahmen der Baumaßnahmen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.		Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt 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 berücksichtigt. Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Hauptversorgungsleitung wird im Zuge der Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem OOWV erneuert und verlegt.
	Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für		Die nebenstehend folgenden Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld und neue Hydranten im Plangebiet können je nach Lage 48 m^3/h, 72m^3/h oder 96 m^3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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. 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. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.		Die nebenstehend folgenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.		Der Bitte um Übersendung einer Ausfertigung wird nachgekommen.
	<u>GRUNDWASSERSCHUTZ:</u> Aufgrund der hohen Baulandnachfrage plant die Gemeinde Wiefelstede ein 21,8 ha großes Gelände am südöstlichen Gemeinderand als Wohn- und Mischgebiet auszuweisen. Der B-Plan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" schafft hierfür die planerische Grundlage. Da zurzeit die betroffenen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, soll parallel zum B- Plan Verfahren der aktuelle Flächennutzungsplan geändert werden. Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen muss noch das Oberflächenentwässerungskonzeptes erarbeitet werden.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Der räumliche Geltungsbereich des o.g. B- Plans liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca. 2,2 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.		
	Die Schutzgebietsgrenzen sind in der zeichnerischen Darstellung des B-Plans zu übernehmen und können unter folgendem Link von der Seite des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz heruntergeladen werden: http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/daten_karten/wasserbuch/downloadseite_wsg/downloadseite-schutz--und-gewinnungsgebiete-fuer-trink--und-grundwasser-sggw-46101.html		Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet und die entsprechende Schutzgebietsverordnung aufgenommen.
	Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Bewirtschaftung der Grundwasserressource bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die weitere Ausweisung von Bebauungsflächen innerhalb des bestehenden		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem genannten Bereich stehen keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Trinkwasserschutzgebietes Nethen. Eine Gemeindeentwicklung in südwestlicher Richtung aus dem Trinkwasserschutzgebiet heraus wäre hier wünschenswert.		
	Es ist zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit dem Abführen der Niederschlagswässer aus dem B- Plan Gebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Von daher ist in dem noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten).		Aus dem im September 2020 erstellten Bodengutachten geht hervor, dass das Grundwasser in großen Teilen des Plangebietes oberflächennah ansteht (1,6 bis 3 m unter Oberkante Gelände). Zusätzlich wurde bei mehreren Bohrungen schon nach einem Meter Geschiebelehm angetroffen, welcher als wassersperrend anzusehen ist. Der geotechnische Bericht kommt daher zu dem Fazit, dass von Versickerungsanlagen möglichst Abstand zu nehmen ist.
	Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohn- und Mischgebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen. a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumen- anstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollte der Bebauungsplan -wie geplant- umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden.		Die Ausführungen werden berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen. b) während der Nutzung: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung, • erhöhtes Verkehrsaufkommen zum einen durch Bring- und Abholfahrten bei der Kindertagesstätte und zum anderen durch die neuen Anwohner kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Kraftstoffe), • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6- 10% des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,		Der Neubau einer Kindertagesstätte ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Mischgebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101"Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die "Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und		Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um entsprechende Ausführungen ergänzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003)		
	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven		
	Grundsätzlich hat die EWE Wasser keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans. In der Hauptstraße verläuft eine DN125 Schmutzwasserdruckrohrleitung aus PVC. Zum jetzigen Zeitpunkt können wir nicht beurteilen, ob ein Anschluss an die Druckrohrleitung problemlos erfolgen kann. Daher bitten wir, in die weitere Planung miteingebunden zu werden.		Die Stellungnahme der EWE Wasser GmbH wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
	Ammerländer-Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede		
	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.13.01 und II. Ordnung Meesje-Graben (Wzg.-Nr. 5.13). Das Verbandsgewässer III. Ordnung verläuft unmittelbar entlang der östlichen Bebauungsplangrenze. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der von der Planung betroffenen Verbandsgewässer, sind äußerst begrenzt, zudem besteht nur eine geringe Entwässerungstiefe. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist vor Fortführung der Bauleitplanung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet o.g. Verbandsgewässer ist zu		Die Ausführungen werden berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	vermeiden. Auf Grundlage des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 147 im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer/ Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen. Erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.		
	Die Ammerländer Wasseracht empfiehlt, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Reduzierung bzw. Förderung eines verzögerten Abflusses von Oberflächenwasser von den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, sowie von Maßnahmen zur Versickerung und eines vorsorgenden Grundwasserschutzes (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Materialien, Versickerungsflächen) zu treffen.		Aus dem im September 2020 erstellten Bodengutachten geht hervor, dass das Grundwasser in großen Teilen des Plangebietes oberflächennah ansteht (1,6 bis 3 m unter Oberkante Gelände). Zusätzlich wurde bei mehreren Bohrungen schon nach einem Meter Geschiebelehm angetroffen, welcher als wassersperrend anzusehen ist. Der geotechnische Bericht kommt daher zu dem Fazit, dass von Versickerungsanlagen möglichst Abstand zu nehmen ist. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 (2) NBauO die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Grünflächen zu gestalten sind.
	Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt neben dem Eingriff in den Wasserhaushalt auch eine stoffliche Belastung der Gewässer dar. Es wird empfohlen, aus Gründen des Gewässerschutzes eine nach dem Stand der Technik mögliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Das Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Meesje-Graben (Wzg.-Nr. 5.13) entwässert über die Halfsteder Bäke in das Zwischenahner Meer. Vor dem Hintergrund der hohen Belastung des Zwischenahner Meeres mit Nährstoffen, sollten entspr. Maßnahmen zu dessen Reduzierung geprüft werden. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 147 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.		Die nebenstehend folgenden Hinweise werden berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Bei Beachtung o.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 147 - Wiefelstede, Grote Placken - der Gemeinde Wiefelstede seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken.		
	Deutsche Telekom Technik GmbH **Hannoversche Straße 6-8** **49084 Osnabrück**		
	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: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“		Der Bitte wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.
	Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.		Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.		
	Gemeinde Wiefelstede **FD Straßen, Wege, Plätze** **Kirchstraße 10** **26215 Wiefelstede**		
	Der Fachdienst Straßen, Wege, Plätze der Gemeinde Wiefelstede bittet um Aufnahme der Baumart (Winterlinde - Tilia Cordata Greenspire) in die örtlichen Bauvorschriften unter der Rubrik (zu verwendende Pflanzen). Der Fachdienst Straßen, Wege, Plätze hat sich ein Stück weit gegenüber der Politik verpflichtet eine ökologische Grünflächenbewirtschaftung voranzutreiben und der Artenvielfalt (Tier und Pflanze) neuen Raum zu geben. In Anlehnung an die Artenvielfalt gilt die Winterlinde als Bienennährpflanze und als wertvoller Baum für Schmetterlinge und Falter. Ferner wurden in den Erschließungsgebieten der letzten 10 - 12 Jahre nur Feldahornbäume (Acer Campestre) gepflanzt - daher macht es aus Sicht des FD Straßen, Wege, Plätze Sinn in den neuen Erschließungsgebieten andere Baumarten als bislang zu pflanzen. Die Winterlinde verträgt die Trockenheit sehr gut und ist bei der Standortfrage grundsätzlich anspruchslos. In Bezug auf die trockenen, sehr heißen Sommer der letzten Jahre ist diese Eigenschaft positiv hervorzuheben, da viele andere Baumarten diese heißen Sommer zum Teil nicht überstehen. Auch als Straßenbegleitgrün eignet sich die Winterlinde hervorragend. Dies kann entlang der Wiefelsteder Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) beobachtet werden. Auf Fahrbahn und Nebenanlage sind keinerlei Schäden vorzufinden, die auf die Baumwurzeln zurückzuführen sind.		Der Anregung wird gefolgt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niederschrift Bürgerversammlung vom 17.06.2020
2. Anliegergemeinschaft Bäkekamp 35, 37, 39, 41, 43, 45
3. Bürger 2
4. Bürger 3 & 4

Hinweis
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bürgerversammlung		
	BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Es handele sich hier um eine große Fläche, die nicht auf einmal sondern in den nächsten Jahren nach und nach entwickelt werden solle. Anschließend erläutert er kurz das Verfahren. Frau große Austing, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. Bürger 1 erklärt, dass es sich bei der Fläche Bürger um eine große Senke handele. Dieser Umstand wurde seiner Meinung nach bei der Planung bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Der Graben entlang der Wallanlage sollte bestehen bleiben. BM Pieper erklärt, dass dieser Punkt im Rahmen der Erschließung und des Entwässerungskonzepts noch geprüft werde. Hierzu würden noch Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Bürger 2 bittet um Auskunft, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück vorgesehen sei. BM Pieper erklärt, dass dies wegen der im Untergrund vermuteten Lehmschichten wohl technisch nicht möglich sei. Die Verwaltung habe einen Auftrag dieses zu prüfen. Er verweist auf das noch zu erstellende Entwässerungskonzept. FDL Quathamer fügt hinzu, dass eine Neubildung des Grundwassers vor Ort auch durch das große Regenrückhaltebecken gewährleistet werde. Bürger 3 befürchtet „abzusaufen“, da die Ackerfläche bereits jetzt höher liege als ihr Grundstück und die Baugrundstücke möglicherweise noch weiter aufgefüllt würden. Sie bestätigt, dass der vorhandene Graben bei der Entwässerung derzeit eine wichtige Funktion erfülle. BM Pieper verweist auf das Entwässerungskonzept. Es würden zudem Höhenbezugspunkte festgelegt, an die sich die Bauherren zu halten hätten.		Die Hinweise werden mit Verweis auf die nebenstehenden Ausführungen von Frau große Austing, Herrn BM Pieper und Herrn FDL Quathamer zur Kenntnis genommen. Der nebenstehend genannte Graben wird über die Ausweisung einer Wasserfläche im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert. Aus dem zwischenzeitlich erstellten Bodengutachten geht hervor, dass das Grundwasser in großen Teilen des Plangebietes oberflächennah ansteht (1,6 bis 3 m unter Oberkante Gelände). Zusätzlich wurde bei mehreren Bohrungen schon nach einem Meter Geschiebelehm angetroffen, welcher als wassersperrend anzusehen ist. Der geotechnische Bericht kommt daher zu dem Fazit, dass von Versickerungsanlagen möglichst Abstand zu nehmen ist. Die Hinweise werden mit Verweis auf die nebenstehenden Ausführungen von Herrn BM Pieper und Herrn FDL Quathamer zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	FDL Quathamer fügt hinzu, dass zu jedem Bauantrag ein Entwässerungsantrag zu stellen sei.		
	Bürger 2 vermisst Festsetzungen zu den Einfamilien- und Doppelhäusern, die die angestrebte Qualität des Wohngebietes sicherstellen. Er bittet um Auskunft, ob die Vermarktung durch einen Investor erfolgen wird. Frau große Austing erklärt, dass die Planung noch ganz am Anfang stehe und noch Mindestgrundstücksgrößen festgelegt werden würden. Außerdem werde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt. BM Pieper fügt hinzu, dass die Festsetzung der Grundflächenzahl das Maß der Bebauung des Grundstückes deutlich begrenze. Die Vermarktung erfolge zum überwiegenden Teil durch die Gemeinde. Auch hierdurch habe man Einfluss auf das Maß der Bebauung.		Der Hinweis wird mit Verweis auf die nebenstehenden Ausführungen von Frau große Austing und Herrn BM Pieper zur Kenntnis genommen.
	Bürger 4 befürchtet eine Zunahme der Verkehrsbelastung auf dem Thienkamp. Dieser werde schon jetzt als Umgehungsstraße genutzt. Die seinerzeit am Thienkamp eingeplanten Stichstraßen seien nicht für ein so großes Wohngebiet gedacht gewesen. Die Stichstraßen sollten daher für Pkw gesperrt werden. Er schlägt eine Verkehrszählung auf dem Thienkamp und eine Verkehrsuntersuchung vor und fragt, ob bei der Anbindung an die Hauptstraße eine Ampelanlage oder ein Kreisverkehr vorgesehen sei. BM Pieper erklärt, dass dies bisher nicht geplant sei.		Zwischenzeitlich hat man sich dazu entschieden die genannten Stichstraßen für Kraftfahrzeuge zu sperren.
	Bürger 5 fragt, ob an der Hauptstraße eine Nebenanlage geplant sei und wie das Mischgebiet an die Hauptstraße angebunden werde. Weiter möchte er wissen, ob eine Gestaltungssatzung vorgesehen sei, um Blechhallen an der Hauptstraße zu verhindern. BM Pieper erklärt, dass eine Gestaltungssatzung nicht vorgesehen sei. Man habe bei der Vermarktung der Grundstücke genügend Einfluss. Eine OD-Verschiebung bis zum Dingsfelder Weg sei bereits mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Die Nebenanlage werde bis zum Nutteler Weg führen. Bürger 5 hält eine Linksabbiegespur zum neuen Baugebiet für sinnvoll.		Die Hinweise werden mit Verweis auf die nebenstehenden Ausführungen von Frau große Austing Herrn BM Pieper zur Kenntnis genommen. Aus dem zwischenzeitlich erstellten Verkehrsgutachten geht hervor, dass die zusätzlichen Verkehre über Aufweitungen an den geplanten Einmündungen leistungsfähig abgewickelt werden können.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	BM Pieper erklärt, dass hierzu eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dessen Genehmigung notwendig sei. Frau große Austing fügt hinzu, dass die Hauptstraße aus diesen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. BM Pieper erklärt, dass das allgemeine Wohngebiet durch die Bebauung im Mischgebiet vor dem Lärm des Fensterbaubetriebes abgeschirmt werde. Frau große Austing macht deutlich, dass in einem Mischgebiet nur nicht störendes Gewerbe zulässig sei.		
	Bürger 6 möchte wissen, wie ihr Wohnhaus bei den Lärmimmissionen berücksichtigt wurde. FDL Quathamer erklärt, dass sich das Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Baugebietes im Außenbereich befinde. Dort habe man nur den Schutzanspruch eines Mischgebietes.		Es wird auf die nebenstehenden Ausführungen von Herrn FDL Quathamer verwiesen.
	BM Pieper erklärt, dass ca. 170 Wohnbaugrundstücke entstehen werden. Die Planung sei eine Perspektive für die nächsten Jahre. Die Frage, wann und wo mit der Erschließung und Vermarktung begonnen werde, könne er noch nicht beantworten. Hierbei sei die vorhandene Infrastruktur zu berücksichtigen. Die Entscheidung liege letztendlich beim Gemeinderat.		
	Bürger 4 möchte wissen, ob Flächen für seniorengerechtes Bauen vorgesehen seien. BM Pieper erklärt, dass hierzu Anträge vorliegen würden, die jedoch wegen der damit verbundenen hohen Kosten zunächst zurückgestellt wurden. FDL Quathamer fügt hinzu, dass dies eher eine Frage der Vermarktung sei.		Es wird auf die nebenstehenden Ausführungen von Herrn BM Pieper und Herrn FDL Quathamer verwiesen.
	Bürger 2 regt an, innerhalb des Baugebietes und zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet fußläufige Verbindungen zu schaffen.		Der Anregung wird gefolgt.
	Bürger 7 möchte wissen, ob ein Verkauf der Grundstücke an junge Familien geplant sei.		Es wird auf die nebenstehenden Ausführungen von Herrn BM Pieper verwiesen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	BM Pieper erklärt, dass die Vergabe nach den Richtlinien erfolge. Ziel sei eine generationenübergreifende Durchmischung. Ein Satzungsbeschluss sei frühestens Ende des Jahres zu erwarten. Ein Schwerpunkt liege jedoch nach wie vor bei den jungen Familien.		
	Anliegergemeinschaft Bäkekamp		
	Die o. g. Anliegergemeinschaft hat die ersten Vorplanungen der Gemeinde bezüglich des zukünftigen Bebauungsplans „Grote Placken“ teilweise mit Sorge zur Kenntnis genommen. Unsere Wohngrundstücke grenzen unmittelbar an das geplante Neubaugebiet. Diese Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum und in Bewirtschaftung des Landwirts Bürger. Zwischen unseren Grundstücken und dem bestellten Ackerland verläuft eine mit heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen seit vielen Jahrzehnten gewachsene und gesetzlich geschützte Wallhecke. Von uns aus hinter der Wallhecke befindet sich noch ein Wassergraben. Die Grundstücksgrenze der Grundstücke Bäkekamp 41,43 und 45 verlaufen derzeit auf der Mitte der Wallhecke. Die Grundstücke 35, 37 und 39 waren ursprünglich nach hinten durch die Gemeindestraße „Im Grund“ abgegrenzt. Die Straßensackgasse wurde seitens der Gemeinde vor wenigen Jahren im Bereich dieser Grundstücke zurück gebaut und den jeweiligen Grundstückseigentümern übereignet. Die Grundstücksgrenze verläuft hier nun allerdings bereits am Fuße der Wallhecke. Wir Anlieger halten die Beibehaltung dieser Grundstücksgrenze und damit der Grenze des geplanten Baugebiets für bedenklich. Wir sind auch der Meinung, dass die Wallhecke in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben sollte. Ferner möchten wir anregen, auch den genannten Graben hinter der Wallhecke bestehen zu lassen und in den Planungen „Grote Placken“ aufzunehmen. Weiteres sollte so bald wie möglich bei einem vor-Ort-Termin mit Vertretern der Gemeinde und den betroffenen Anliegern besprochen werden.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wallhecke und der Graben werden im Rahmen der Bauleitplanung in ihrem Bestand gesichert.
	Bürger 2		
	Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum B-Plan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ bitte ich folgende Bedenken und Anregungen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:		

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	• In der Begründung zum Bebauungsplan wird mehrfach darauf hingewiesen, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Siedlungsstrukturen orientieren. Dieser Leitgedanke wird bei der festgesetzten Bauweise leider nicht fortgeführt. Festgesetzt ist in den allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise, die neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen von 50 m erlaubt. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 108 I setzt dagegen ausdrücklich eine Einzel- und Doppelhausbebauung fest. In einer Übergangszone zum vorhandenen Baugebiet Thienkamp sollten ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden.		Der Anregung wird gefolgt.
	• Das vorhandene Baugebiet Thienkamp ist geprägt von fußläufigen Verbindungen zwischen den Wohnquartieren, die auch sehr gut angenommen werden. Im geplanten Baugebiet „Grote Placken“ fehlen diese fußläufigen Verbindungen weitgehend.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht an diversen Stellen fußläufige Verbindungen vor.
	• Der bestehende Bebauungsplan setzt zum Siedlungsrand hin eine nicht überbaubare Fläche von 5 m und eine Pflanzgebotsfläche von 3 m fest. Entsprechende Festsetzungen sollten im Hinblick auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auch für den B-Plan Nr. 147, zumindest für einen Übergangsbereich, geprüft werden.		Im Bebauungsplan Nr. 147 werden in den Randbereichen im Übergang zum Außenbereich Wallhecken und Pflanzstreifen neu angelegt. Im östlichen Teil werden hieran angrenzend großzügige Flächen für die Regenwasserrückhaltung angeordnet. Entlang der Pflanzstreifen im westlichen Teil des Plangebietes wird eine 3 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zusätzliche Pflanzgebote zwischen dem bestehenden Gebiet und der Neubebauung sind aus Sicht des Plangebers nicht sinnvoll, da die entsprechenden Pflanzgebote erfahrungsgemäß ohnehin nicht umgesetzt oder entsprechend gepflegt werden. Dies zeigt sich besonders gut auch in den nebenstehend genannten Bereichen.
	• Die verkehrliche Anbindung ist über zwei Haupterschließungsachsen zur Landesstraße vorgesehen. Daneben ist über zwei Stichstraßen auch eine Anbindung an die Straße „Thienkamp“ geplant. Hierbei sollte bedacht werden, dass bereits heute der Thienkamp, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten, als „Schleichweg“ in den Ort genutzt wird. Vermehrt wird der Thienkamp auch als Umgehungsstraße genutzt, um die Verkehrsampeln bzw. den Rückstau im Ortskern zu umgehen. Die Verkehrsbelastung des Thienkamps wird durch das Neubaugebiet weiter zunehmen, zumal die Straße auch als Zufahrt zum Kindergarten dient. Es sollte durch ein Verkehrsgutachten (Verkehrszählung und Prüfung der Verkehrsströme) geklärt werden, ob der		Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass die Stichstraßen für Kraftfahrzeuge gesperrt werden.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Thienkamp tatsächlich als Zu- und Abfahrt für das Neubaugebiet genutzt werden sollte oder ob eine fußläufige Anbindung zielführender ist. • Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von fast 22 ha und ist von grundsätzlicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Ortes Wiefelstede. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob ein Baugebiet dieser Größenordnung überhaupt rechtssicher aus einem über 30 Jahre alten Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.		Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde im sogenannten Parallelverfahren geändert werden. Dies erfolgt bei der vorliegenden Bauleitplanung. Im Rahmen der 123. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus der konstant hohen Baulandnachfrage, die nicht mehr in den Bestandsgebieten gedeckt werden kann.
	Bürger 3 & 4		
	Zum B-Plan Nr. 147 möchte ich folgende Anregungen und Hinweise geben: Aktuell ist in der Planung eine Verkehrsanbindung über zwei Verbindungsstraßen zum Thienkamp vorgesehen. Jetzt schon ist die Verkehrsbelastung extrem hoch, weil diese auch als "Umgehungsstraße" als Ersatz zur Ortsdurchfahrt und Zufahrt in den Ort genutzt wird. Weiter gehe ich davon aus, dass in der damaligen Planung nicht von der weiteren Anbindung eines Baugebietes in der Größe ausgegangen wurde. Beinaheunfälle können fast täglich beobachtet werden, auch ist die Straße Thienkamp eine Hauptzuwegung für den Kindergarten. Da die vorgesehene verkehrliche Anbindung über 2 Achsen an die Landesstraße völlig ausreichend erscheint, wäre es sinnvoll die Anbindung an den Thienkamp nur für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen.		Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass die Stichstraßen für Kraftfahrzeuge gesperrt werden.
	Laut einem Hinweis vom Kreis haben die Kinder aus dem zukünftigen Baugebiet einen Anspruch mit dem Bus zur Schule gefahren zu werden.		Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle, die zeitnah erneuert und barrierefrei ausgebaut wird.
	Jetzt schon laufen bei kurzen Starkregenereignissen die Regenwassergullys über.		Die Belange der Wasserwirtschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung umfassend abgearbeitet.
	Wäre es nicht sinnvoll, diese und weitere Fragestellungen in einen neuen Flächennutzungsplan- gut geklärt und zukunftsfähig- abzubilden? Der alte Flächennutzungsplan kann das nicht leisten.		Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde im sogenannten Parallelverfahren geändert werden. Dies erfolgt bei der vorliegenden Bauleitplanung. Im Rahmen der 123. Flächennutzungsplanänderung werden

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus der konstant hohen Baulandnachfrage, die nicht mehr in den Bestandsgebieten gedeckt werden kann.
	Reicht die Kapazität der Kläranlage für die zukünftigen Bedarfe aus bzw. wie soll diese ohne Geruchsbelästigung des Umfeldes erweitert werden?		Gemäß Auskunft der EWE Wasser GmbH ist die Abwasserreinigungsanlage bereits heute ausgelastet. Der Standort ist allerdings grundsätzlich erweiterungsfähig. Die EWE Wasser GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Bedenken gegen die Planung wurden in der Stellungnahme vom 03.07.2020 nicht geäußert.
	In dem Baugebiet ist komplett die offene Bauweise zugelassen. Eine Beschränkung auf Einzel und Doppelhäuser mindestens im Übergangsbereich zu angrenzenden vorhandenen Baugebieten wäre wichtig, um sich an die vorhandenen Strukturen anzugleichen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist notwendig.		Der Bebauungsplan sieht Gebäudelängenbegrenzungen vor, durch die eine ortstypische Bebauung sichergestellt wird.
	Insbesondere in den Wallhecken und angrenzenden Grünflächen und Baumbeständen hat sich eine üppige Artenvielfalt angesiedelt. U. a.: Bunt- und Grünspechte, Sperber, Dompfaff, diverse Finken und Meisenarten, Fledermäuse sowie Reptilien. Ein ausreichender Grünstreifen zwischen den Baugebieten würde zum Erhalt dieser Arten in diesem Bereich beitragen.		Der überwiegende Teil der innerhalb des Plangebietes befindlichen wertvollen Grünstrukturen wird im Rahmen der Bauleitplanung in seinem Bestand gesichert.