

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---

### 123. Änderung des Flächennutzungsplans

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

und

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

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

12.04.2021



**Träger öffentlicher Belange****von folgenden Stellen wurden keine 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. Ammerländer-Wasseracht  
An der Krömerei 6a  
26655 Westerstede
9. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Das städtebauliche Erfordernis für diese Planung mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ist noch herzuleiten (s. §§ 1 Absatz 3, 1 Absatz 5 Satz 3 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 21,8 ha nördlich der Hauptstraße und unterliegt derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.</p>	<p>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 gesamtträumliches 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.</p> <p>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 Bruttowohnbau-land 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.</p> <p>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.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Hinsichtlich der derzeit noch betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist sicherzustellen, dass der Bestandsschutz aufgegeben ist. Insoweit bitte ich auch um Übersendung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Aufgrund der vorgeprägten und verkehrsgünstigen Lage soll zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen der vorliegende Änderungsbereich entsprechend erschlossen werden.</p> <p>Wie unter 1.1 der Begründung - städtebaulicher Bedarf ausgeführt, hat die Gemeinde im Rahmen eines Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung 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.</p> <p>Nach dieser Prognose ist für die Gemeinde eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der obengenannten Parameter ergibt sich für die Gemeinde Wiefelstede ein Wohnbauflächenbedarf von 46,64 ha bis zum Jahr 2030, welche hauptsächlich über eine Entwicklung in den Hauptsiedlungsgebieten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll. Für diese beiden Ortschaften wurde ein Gesamtbedarf von insgesamt 36,2 ha ermittelt.</p> <p>In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass in den letzten Jahren ein Teil dieses Bedarfs im Hauptort Wiefelstede bereits durch die Entwicklung von entsprechenden Wohnbauflächen gedeckt werden konnte. Der laut Zielkonzept zur Wohnbauentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort wird durch die vorliegende Bauleitplanung nach Angaben der Begründung deutlich überschritten.</p> <p>Es sollte daher nachvollziehbarer dargestellt werden, aus welchen Gründen diese neuen Wohnbauflächen dennoch in der vorliegenden Form und in dieser Größenordnung zur Verfügung gestellt und damit vom Zielkonzept abgewichen werden soll, welches der Rat der Gemeinde Wiefelstede am 28.07.2014 für sich bindend beschlossen hat.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte um Übersendung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wurde nachgekommen.</p> <p>Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden mit Verweis auf die obenstehenden Erläuterungen zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>



<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Grundsätzlich ist die im Umweltbericht 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. Das Kompensationsdefizit von 203.193 Wertpunkten wird im Flächenpool Horstbüsche nachgewiesen.</p> <p>Ich bitte hierzu dem Landkreis Ammerland vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über diesen Flächenpool zu übersenden.</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Da es in der Umgebung archäologische Fundstellen gibt, ist die Stellungnahme der Archäologen vom NLD zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden dahingehend geändert, dass die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken durch neu anzulegende Wallhecken im östlichen Teil des Plangebietes kompensiert werden. Die vorliegenden Planunterlagen werden bis zur öffentlichen Auslegung dahingehend ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen. Die Gemeinde wird dem Landkreis Ammerland rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende Übersicht zukommen lassen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>	
<p>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.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die verbindliche Bauleitplanung und die Ausführungsplanung. Es wird daher auf die Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 147 verwiesen.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro Roelcke &amp; Schwerdhelm, Varel wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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.</p> <p>Folgende Punkte müssen beachtet werden:</p> <p><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.</p> <p><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 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.</p> <p><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.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><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.</p> <p><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.</p> <p><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 freizuhaltenen Sichtdreiecke einmündender Straßen und Zufahrten zu beachten sind. Ich bitte um nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Sichtdreiecke in den Planunterlagen.</p> <p><u>7. Einmündung der Landesstraße 826 "Rasteder Straße" in die Landesstraße 824 „Hauptstraße“:</u> Siehe Punkt 10 und Anlage 4.</p> <p><u>8. Bäume an der Landesstraße 824 „Hauptstraße“:</u> 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.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>9. Abstand Einmündungsbereich Planstraße B zur Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 138 „Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede, Hauptstraße“:</u> 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.</p> <p><u>10. Verkehrsqualität RIN 2008, Verkehrsgutachten:</u> 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 Punkt im Gutachten muss die verkehrliche Folgewirkung auf die Einmündung L 824   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.</p> <p>Die Untersuchung muss folgende Punkte beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einmündung Thienkamp- L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung Planstraße A- L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung BP 138 "Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede, Hauptstraße": - L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung Planstraße B - L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung L 826 "Rasteder Straße" - L 824 "Hauptstraße"</li> </ul> <p><u>11. Baugrundgutachten:</u> Für Ausbaumaßnahmen auf der Landesstraße 824 "Hauptstraße" muss ein qualifiziertes Baugrundgutachten erstellt werden. Für einen möglichen</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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.</p> <p><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.</p> <p>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 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einmündung Thienkamp - L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung Planstraße A - L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung BP 138 "Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede, Hauptstraße": - L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung Planstraße B - L 824 "Hauptstraße"</li> <li>• Einmündung L 826 "Rasteder Straße" - L 824 "Hauptstraße"</li> </ul>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>13. Freie Strecke, Zufahrten:</u> An der freien Strecke sind Zufahrten nicht erlaubt. Die Erschließung muss rückwärtig erfolgen.</p> <p><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.</p> <p><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 Ausführungsentwurf zur Überprüfung vorzulegen. Ein Ortstermin mit der Straßenmeisterei Westerstede ist vor Ausführung durch eine Baufirma zwingend erforderlich.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</b></p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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: <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p>	<p>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.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage)</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A  <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.  <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>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.</p>	
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege                  Abteilung Archäologie                  Ofener Straße 15                  26121 Oldenburg</b></p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>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).</p> <p>Besonders im Nordwesten des Plangebietes muss mit weiteren, bisher unbekanntem 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.</p>	<p>Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird berücksichtigt. Die denkmalpflegerischen Notwendigkeiten werden in die Begründung zur 123. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde die entsprechenden Untersuchungen veranlasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Daraus ergeben sich zunächst für die beiden nördlichen Flurstücke (54/53 sowie den höher gelegenen Teil von 199/48) folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.</li> <li>• Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</li> <li>• Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</li> </ul>	
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>  <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b>  <b>Hermann Ehlers Straße 15</b>  <b>26160 Bad Zwischenahn</b></p>	
<p>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.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Ralf Ahlers, Hauptstraße 51, 26215 Wiefelstede. Nach Angaben des Landwirtes Ralf Ahlers soll der eigene Idw. Betrieb einschließlich der Tierhaltung im Zuge der Bauleitplanung aufgegeben werden.</p> <p>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</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Betriebsleiter ist eine künftige Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>Etwa 550 m nordöstlich des Geltungsbereiches ist ein Hähnchenmaststall des Landwirtes Heinz-Gerd Claußen, Wemkenstraße 5, 26215 Wiefelstede, vorzufinden.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Beurteilungsf lächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall.</p> <p>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</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 gesamtträumliches 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.</p> <p>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</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen als nicht nachhaltig dar und ist somit grundsätzlich kritisch zu betrachten.</p> <p>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.</p> <p>In der Begründung zur 123. Flächennutzungsplanänderung 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 Geruchsmissionssituation. 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 Umfangs und Detaillierungsgrades der in den Planunterlagen enthaltenen Umweltprüfung.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht werden auf Grundlage der bislang zu Verfügung gestellten Planungsunterlagen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 geltend gemacht.</p>	<p>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 Bruttowohnbau-land 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 fest-zustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Baugrundstücke im Bebauungspl-anangebot „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor.</p> <p>Der externe Kompensationsbedarf wird über den anerkannten Kompensationsflächenpool Horstbüsche der Nds. Landesforsten ausgeglichen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen</b>  <b>Willy-Brandt-Platz 7</b>  <b>28215 Bremen</b></p>	
<p>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</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>notwendig, dass die beiden Haltestellenbereiche berücksichtigt werden und barrierefrei auszubauen sind.</p> <p>Ergänzend dazu möchten wir Sie bitten, Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen zu ergänzen.</p> <p>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 vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>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.</p>		
<p><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		
<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen</p>		<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	
<p><b>Ammerländer-Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>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 Bebauungspiangrenze.</p> <p>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.</p> <p>Die schadloسة 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 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.</p> <p>Erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.</p> <p>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</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 147 verwiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Maßnahmen zur Versickerung und eines vorsorgenden Grundwasserschutzes (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Materialien, Versickerungsflächen) zu treffen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 147 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</p> <p>Bei Beachtung o.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 147 - Wiefelstede, Grote Placken - der Gemeinde Wiefelstede seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Straße 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>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</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 147 verwiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„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.“</p> <p>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.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	

## **Anregungen von Bürgern**

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niederschrift Bürgerversammlung vom 17.06.2020

### **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.

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<b>Bürgerversammlung</b>	
<p>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.</p> <p>Frau große Austing, Planungsbüro Diekmann, Mosebach &amp; Partner, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation.</p> <p>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.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass dieser Punkt im Rahmen der Erschließung und des Entwässerungskonzepts noch geprüft werde. Hierzu würden noch Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.</p> <p>Bürger 2 bittet um Auskunft, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück vorgesehen sei.</p> <p>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.</p> <p>FDL Quathamer fügt hinzu, dass eine Neubildung des Grundwassers vor Ort auch durch das große Regenrückhaltebecken gewährleistet werde.</p> <p>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.</p> <p>BM Pieper verweist auf das Entwässerungskonzept. Es würden zudem Höhenbezugspunkte festgelegt, an die sich die Bauherren zu halten hätten.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die verbindliche Bauleitplanung. Es wird daher auf die Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 147 verwiesen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>FDL Quathamer fügt hinzu, dass zu jedem Bauantrag ein Entwässerungsantrag zu stellen sei.</p> <p>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.</p> <p>Frau große Austing erklärt, dass die Planung noch ganz am Anfang stehe und noch Mindestgrundstücksgößen festgelegt werden würden. Außerdem werde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass dies bisher nicht geplant sei.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bürger 5 hält eine Linksabbiegespur zum neuen Baugebiet für sinnvoll.</p>	

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>BM Pieper erklärt, dass hierzu eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dessen Genehmigung notwendig sei.</p> <p>Frau große Austing fügt hinzu, dass die Hauptstraße aus diesen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass das allgemeine Wohngebiet durch die Bebauung im Mischgebiet vor dem Lärm des Fensterbaubetriebes abgeschirmt werde.</p> <p>Frau große Austing macht deutlich, dass in einem Mischgebiet nur nicht störendes Gewerbe zulässig sei.</p> <p>Bürger 6 möchte wissen, wie ihr Wohnhaus bei den Lärmimmissionen berücksichtigt wurde.</p> <p>FDL Quathamer erklärt, dass sich das Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Baugebietes im Außenbereich befinde. Dort habe man nur den Schutzanspruch eines Mischgebietes.</p> <p>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.</p> <p>Bürger 4 möchte wissen, ob Flächen für seniorenrechtliches Bauen vorgesehen seien.</p> <p>BM Pieper erklärt, dass hierzu Anträge vorliegen würden, die jedoch wegen der damit verbundenen hohen Kosten zunächst zurückgestellt wurden.</p> <p>FDL Quathamer fügt hinzu, dass dies eher eine Frage der Vermarktung sei.</p> <p>Bürger 2 regt an, innerhalb des Baugebietes und zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet fußläufige Verbindungen zu schaffen.</p> <p>Bürger 7 möchte wissen, ob ein Verkauf der Grundstücke an junge Familien geplant sei.</p>	

	<b>Anregungen von Bürgern</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
	<p>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.</p>		