Gemeinde Wiefelstede

132. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	132. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung"); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
	31.03.2021	Der Geltungsbereich auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist richtigerweise etwas kleiner festgelegt worden als der Geltungsbereich der parallelen verbindlichen Bauleitplanung; allerdings ist er nördlich der Gemeindestraße Ammerskamp marginal in Richtung Nordwesten zu erweitern, um einen nahtlosen Anschluss an die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede bereits dargestellten Wohnbauflächen zu gewährleisten (die Abgrenzung der Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan orientiert sich am Abschluss des gegenüberliegenden Gebäudes Ammerskamp 28, nicht an der Grenze des Grundstücks 199/28 der Flur 18, Gemarkung Wiefelstede, auf dem jenes Gebäude steht).	Der Hinweis wird beachtet, der Geltungsbereich wird ergänzt.
		Der Geltungsbereich auf dem Deckblatt der Begründung entspricht derzeit dem des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 91 I und ist noch entsprechend dem kleineren Geltungsbereich der 132. Flächennutzungsplanänderung zu verringern.	Der Hinweis wird beachtet, das Deckblatt wird angepasst.
		In ortsüblichen Bekanntmachungen sind die unterschiedlichen Geltungsbereiche differenziert zu kennzeichnen (dies ist in der Bekanntmachung in der NWZ am 26.02.2021 nicht erfolgt).	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und den Umweltbericht ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung mehr Flächen für Wald (2.619 m2) dargestellt als auf Ebene der parallelen verbindlichen Bauleitplanung (1.997 m2) festgesetzt werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.
		Die Kapitel 3.1.1 bis 3.1.9 der Begründung sind falsch nummeriert (müssten 3.2.1 bis 3.2.9 lauten).	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Die zweite Seite des Inhaltsverzeichnisses enthält eine falsche Kopfleiste ("Bebauungsplan Nr. 91 I").	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Meine untere Landesplanungsbehörde bittet darum, die Sätze 3 und 4 des 2. Absatzes des Kapitels 1.5 der Begründung - Regionales Raumordnungsprogramm - wie folgt zu überarbeiten (neue Sätze 3 bis 5): "Das Plangebiet im Ortsteil Nuttel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen und befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Zudem befindet es sich nach dem RROP in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, in einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet Nethen grenzt jedoch tatsächlich nur an das Plangebiet an."	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 1.5 der Begründung - Unterabschnitt Bebauungspläne auf Seite 3 - sollten die Himmelsrichtungen überprüft werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Zur Einschätzung der Verkehrslärmsituation (Kapitel 3.1.4 der Begründung, Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts) wird auf die Anregungen meiner unteren Bauaufsichtsbehörde zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung") verwiesen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Änderungsbereiches (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	Mit Schreiben vom 22.03.2021 hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Dem Landkreis wurde die Stellungnahme zwischenzeitlich zugestellt.
		Der erste Satz des zweiten Absatzes des Kapitels 3.1.9 der Begründung sollte inhaltlich überarbeitet werden. Wahrscheinlich wurden hinsichtlich der dort getroffenen Aussage die Planungsebenen vertauscht.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Kapitel 5.3 der Begründung ist zu korrigieren (Feststellungsbeschluss statt "Satzungsbeschluss"), denn Flächennutzungsplanänderungen sind keine Satzungen.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Aussage, das Plangebiet befinde sich im Trinkwasserschutzgebiet, dahingehend zu korrigieren, dass es daran angrenzt (daher bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken).	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird angepasst.
		Ich empfehle, die Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts) rechnerisch zu überprüfen.	Der Hinweis wird beachtet, der Ausgleichsbedarf wird überprüft.
		Das Wappen in der Abbildung zum Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts (Seite 34) kann meines Erachtens nicht der Gemeinde Wiefelstede zugeordnet werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Abbildung im Umweltbericht wird überprüft.
		Kapitel 3 des Umweltberichts (Zusätzliche Angaben) ist noch um eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entsprechend Ziffer 3 b) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird ergänzt.
		Ich empfehle eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Datums der Bekanntmachung in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 26.02.2021.	Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensvermerke werden angepasst.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich empfehle, die Signaturen auf der Planzeichnung neben der farblichen auch in schwarz/weiß anzubringen, um die Planzeichnung später für Abschriften auch in schwarz-weiß kopieren zu können.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt.
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 31.03.2021	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12). Das Verbandsgewässer II. Ordnung verläuft nordwestlich des Bebauungsplangebietes. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers ist äußerst begrenzt. Innerhalb der bebauten Ortslage Nuttel besteht in Teilabschnitten nur ein geringes Abflussprofil, zudem ist vielfach die Zugänglichkeit des Gewässers im Abschnitt Ammerskamp - Nutteler Weg nicht gegeben. Die Durchführung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gestaltet sich sehr aufwendig und wird durch die vorh. Bebauung und Nutzung erheblich beeinträchtigt.	Die Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Verbandsgewässers und zu den Auswirkungen zusätzlicher Bebauung werden zur Kenntnis genommen.

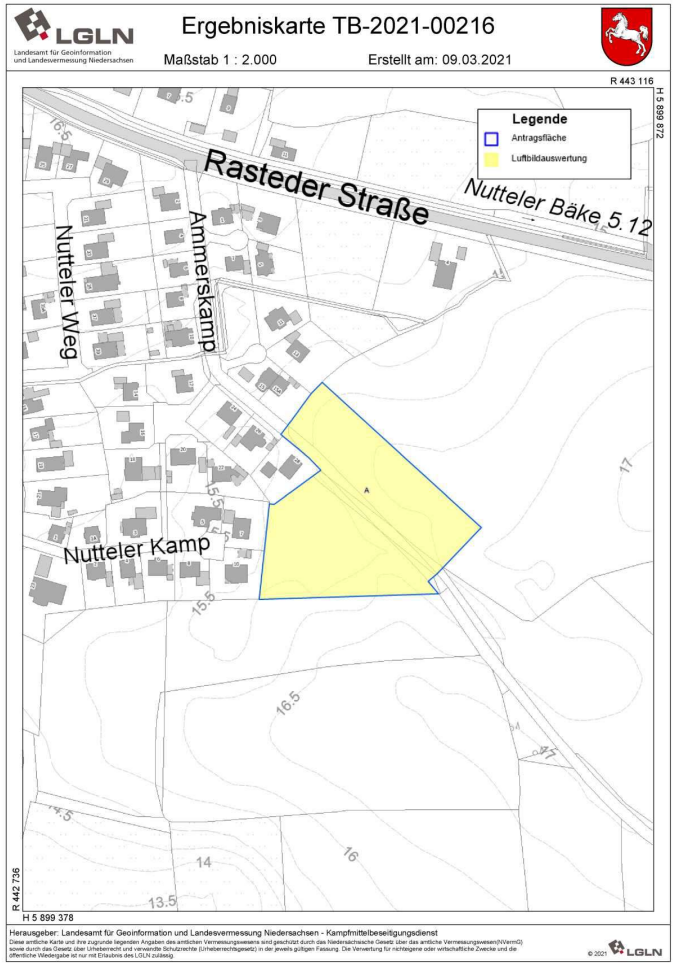
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 91 I ist eine Verrieselung des Oberflächenwasser über Rigolensysteme auf den Baugrundstücken vorgesehen. Dennoch können bei Starkregen- bzw. Regenereignissen außerhalb der Bemessungsansätze zur Erschließung des Baugebietes, Hochwasserereignisse in den Gewässern auftreten (z.B. Notabfluss über die Hochwasserentlastung), die zu Überschwemmungen bzw. Hochwasserschäden in vorhandenen bebauten Bereichen und auf den übrig genutzten Flächen führen können. Insbesondere dann, wenn wie im Fall der Nutteler Bäke, nur ein eingeschränktes Abflussprofil zur Verfügung steht. Eine Verschärfung des Abflusses in Gewässern mit geringer hydraulischer Leistungsfähigkeit wie der Nutteler Bäke ist zu vermeiden. Bei einer weiteren Versiegelung von Flächen und damit verbundener Verschärfung des Abflusses in der Nutteler Bäke, ist ein Gesamtentwässerungskonzept zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses im Ortsbereich Nuttel aufzustellen und umzusetzen.	Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten. Demnach wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 I kein Entwässerungskonzept für die gesamte Ortschaft Nuttel gefordert. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist jedoch erforderlich, wenn eine über diesen Bebauungsplan hinausgehenden Entwicklung in nordöstlicher Richtung erfolgen sollte, die eine weitere Versiegelung von Flächen im Einzugsbereich der Nutteler Bäke mit sich bringt. Im Falle einer weiteren Entwicklung über die geplante Bebauung hinaus sind aufgrund der angespannten Situation der Oberflächenentwässerung rechtzeitig Überlegungen und Planungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz und Oberflächenentwässerung der Ortschaft Nuttel anzustellen. In einem Gesamtentwässerungskonzept sind der Einfluss der Bebauung aus der Ortschaft Nuttel auf die Nutteler Bäke (Einleitungsstellen, hydraulische Belastung etc.) und sich daraus ergebende Maßnahmen aufzuzeigen. Das Konzept bzw. der Nachweis ist von der Gemeinde Wiefelstede aufzustellen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen. Die Anregung zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes wird damit zur Kenntnis genommen.

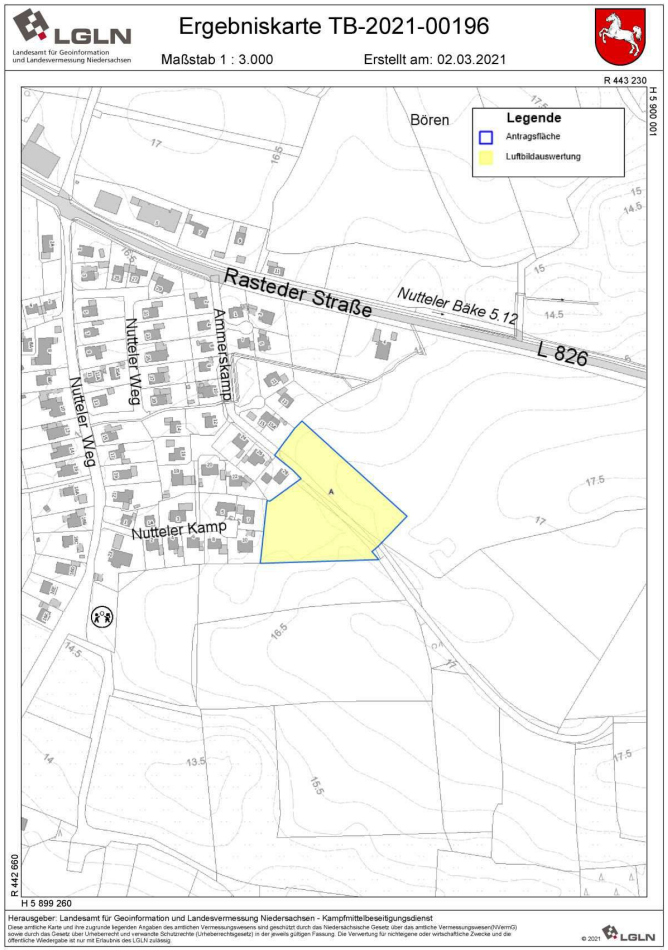
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Heinzelmann vom 23.02.2021 zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 91 I ist im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig einzureichen. Die erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben des Entwässerungskonzeptes (Ing.-Büro Heinzelmann vom 23.02.2021) sind den Bauantragstellern verbindlich aufzuerlegen. Die Umsetzung der Maßnahmen gem. dem v.g. Entwässerungskonzept sind jeweils für das einzelne Bauvorhaben nachzuweisen und vorzulegen. Einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke stimmt die Ammerländer Wasseracht nicht zu. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 91 I entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.	Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde wird entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufnehmen. Zudem wird ein Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.
3	Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle OL-Nord, Hermann-Ehlers-Straße-15, 26160 Bad Zwischenahn 22.03.2021	im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich in Entfernungen von ca. 350 m bis 550 m die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Grote, Nutteler Weg 16d, Kuck, Rasteder Str. 1, Bruns, Rasteder Str. 2 und Bürger, Hülsenweg 6, 26215 Wiefelstede. Bedingt durch die große Entfernung der vorgenannten Hofstellen zum Plangebiet sind im Geltungsbereich der 132. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten. Die Entwicklungsmöglichkeit der genannten Betriebe in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung wird durch die zu beurteilende Bauleitplanung nicht erstlimitierend eingeschränkt. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 122. Flächennutzplanänderung keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 29.03.2021	seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (**BK50**) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 für den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich nordöstlich der Straße „Ammerskamp“ folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten: • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand 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 der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.	Die Hinweise werden beachtet. Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 02.03. + 09.03.2021	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.
		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 Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 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):	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	**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. **Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**	Siehe oben Der Hinweis wird beachtet.

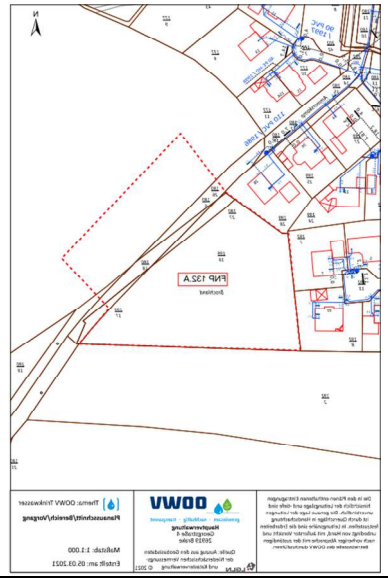
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Sweco GmbH, stellvertr. für die EWE Wasser GmbH Altenwalder Chaussee 100 27472 Cuxhaven 31.03.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am betreffenden Vorhaben. Stellvertretend für die EWE Wasser GmbH haben wir die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen angesehen und fachtechnisch geprüft. Nach Rücksprache mit Herrn Gremmel von der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden. Die Ausführung ist im weiteren Verfahrensverlauf mit Herrn Michael Gremmel abzustimmen: michael.gremmel@ewe.de; Tel.: 04488 52 32 121 Für Rückfragenstehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird hierzu ergänzt.
7	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 12.03.2021	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.	Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Abstimmung mit dem Versorgungsträger werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 02.03.2021	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
9	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 19.03.2021	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 hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 01.04.2021	wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. 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. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel 31.03.2021	ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, insbesondere der Begründung mit Umweltbericht, des Bebauungsplanes, des Biotoptyp- und Nutzungsplanes, eines Luftbildes vom 19.04.2020 und der mir vorliegenden Ortsbegang-Protokolle vom 29. Und (Frau Wellmann, LK Ammerland und Herr Krause, NFA Neuenburg) geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung: Auf dem FSt. 18/199/19 stockt derzeit Wald i.S. des § 2 (3) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in einer Größe von ca. 4.800 qm auf. Die Planung sieht auf dem Flurstück vor, im Südwesten und Süden denn vorhandenen Wald auf einer Größe von ca. 2.000 qm zu erhalten. Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird, Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten	Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines allg. Wohngebietes vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). Die Bewertung der Waldbestände erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016- 406-64002-136). Danach wird, lt. Ortsbegang vom die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als durchschnittlich, die Schutzfunktion als durchschnittlich eingestuft. Der Kompensationsfaktor wurde bereits damals mit 1,0 festgestellt. Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,28 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,0 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 0,28 ha den waldrechtlichen Vorgaben genügen. Durch die in der Planung bereits vorgesehene Ersatzaufforstung aus standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Größe von ca. 0,30 ha ist den waldrechtlichen Vorgaben somit bereits genüge getan.	In der Begründung ist das Erfordernis nach einer Waldumwandlung hinreichend ausgeführt. Der Hinweis, dass die Kompensation zur Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung ausreichend ist, wird zur Kenntnis genommen.
		Für die südöstliche Grenze zwischen Wald und Bebauung erlauben Sie mir vorsorglich den Hinweis, dass bezügl. der Verkehrssicherheit und weiteren Bewirtschaftung der verbleibenden Waldfläche ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert ist. Bei ungenügenden Abständen zwischen Wald und Gebäuden entsteht ansonsten in der Zukunft wohlmöglich ein erhebliches Konfliktpotential. Es könnte empfohlen werden, dies bei unveränderter Planung ggf. mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer zu regeln.	Der Abstand der Waldfläche von der überbaubaren Fläche beträgt ca 16 m. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren. Bei Rücknahme der Waldfläche um die Baumlänge bleibt nur noch eine geringe Waldfläche übrig. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig, um eine Gefährdung durch zu hohe Bäume auszuschließen. Hierdurch wird die heranrückende Bebauung und Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt, eine Grunddienstbarkeit ist dann nicht mehr erforderlich. Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Der nördliche Bereich dieses Flurstücks wird auf 3.000 m² im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 29.03.2021
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 05.03.2021
3. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
4. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 09.03.2021
5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 03.03. + 10.03.2021
6. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2021
9. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.04.2021

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.