

Gemeinde Wiefelstede

TOP 8 und TOP 9

123. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede - Grote Placken“

hier:

- a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite gem. § 3 (2) & § 4 (2) BauGB

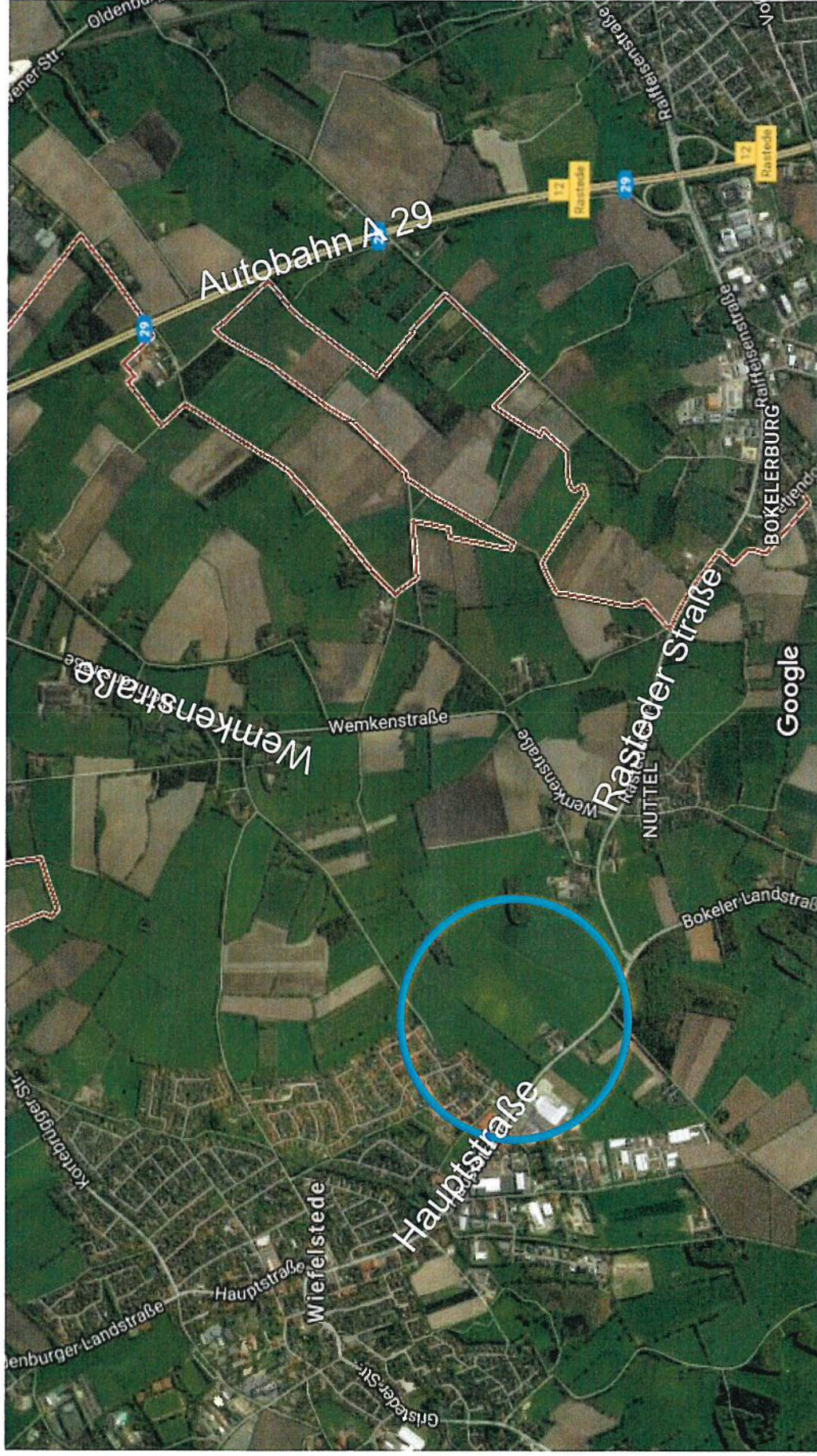
- b) Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Vorlage: B/1818/2021 & B/1814/2021

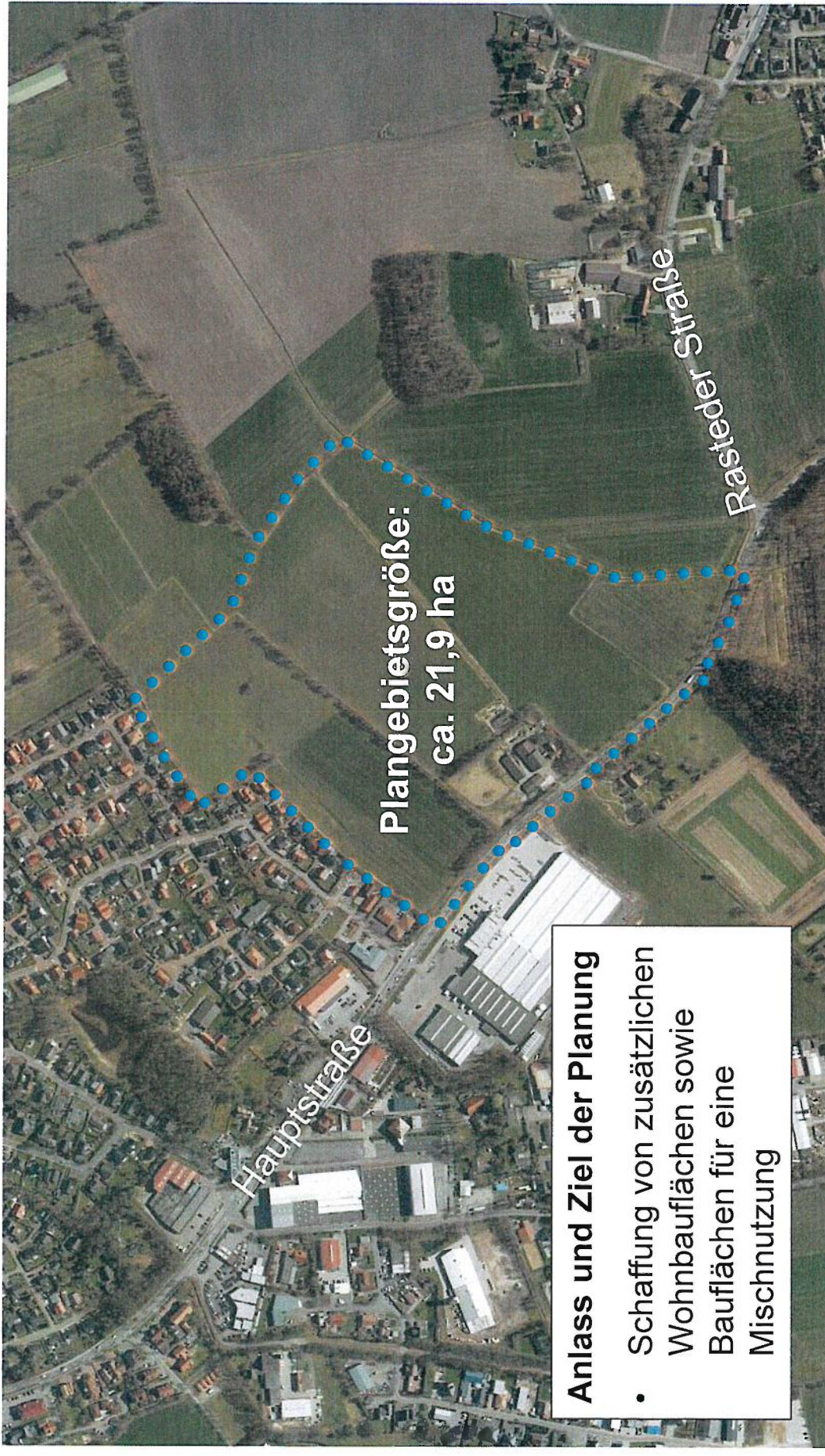
Bau- und Umweltausschuss

13.07.2021

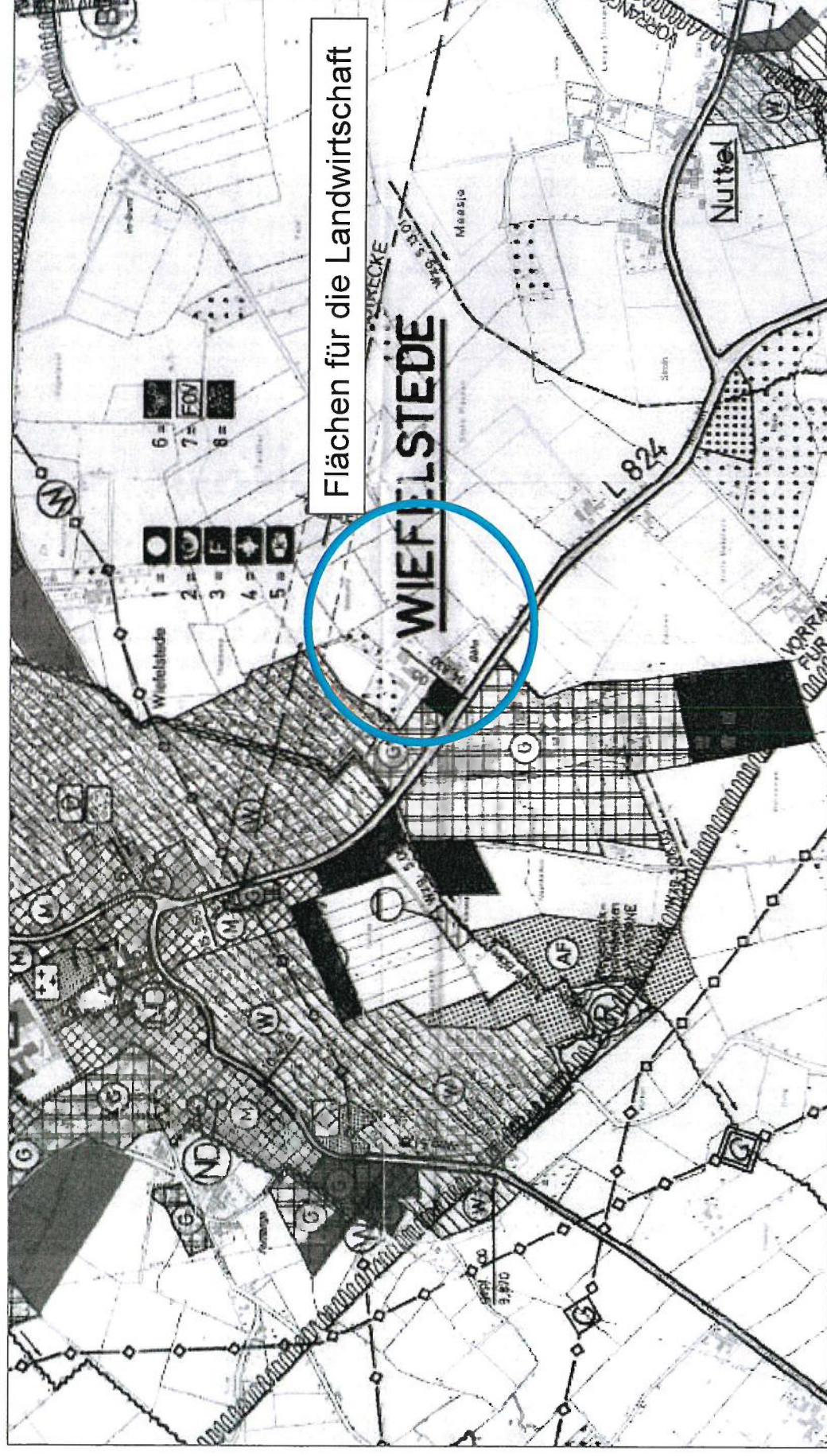
Luftbild mit Lage im Raum



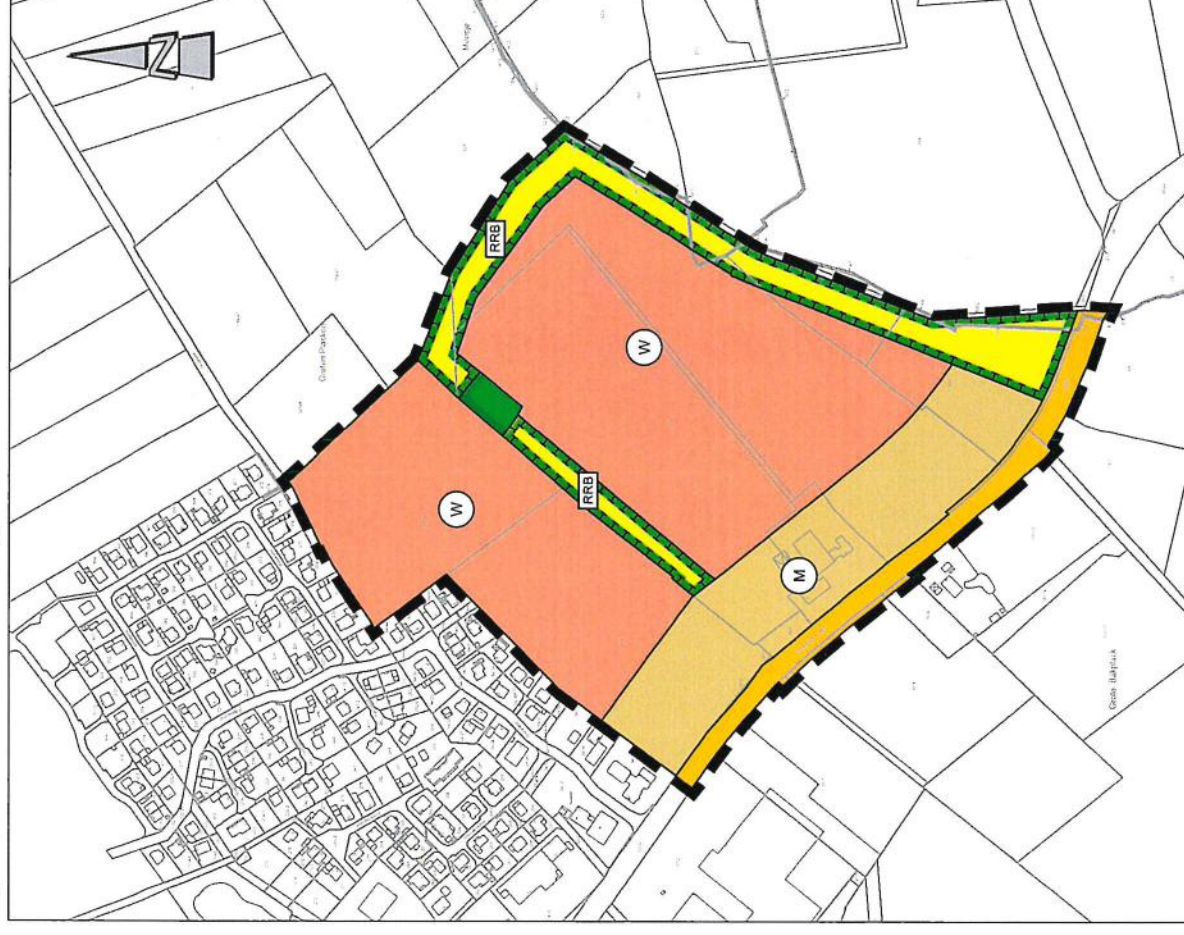
Luftbild mit Geltungsbereich



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



123. Flächennutzungsplanänderung - Entwurf



Städtebauliches Entwicklungskonzept



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:

218.209 m²

Wohnbauflächen (WA):

110.872 m²

Mischgebietsflächen (MI):

33.895 m²

Gebäude Bestand:

3.782 m²

geplante Verkehrsfläche:

22.452 m²

Verkehrsfläche Bestand:

11.179 m²

Grünfläche:

36.029 m²

davon Regenrückhaltebecken (RRB)

13.397 m²

Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:

113

davon durchschnittliche Grundstücksgröße:

677 m²

Anzahl Grundstücke Doppelhäuser:

24

davon durchschnittliche Grundstücksgröße:

558 m²

Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ Kettenhäuser:

44

durchschnittliche Grundstücksgröße:

361 m²

Anzahl Grundstücke Mehrfamilienhäuser:

5

davon durchschnittliche Grundstücksgröße:

998 m²

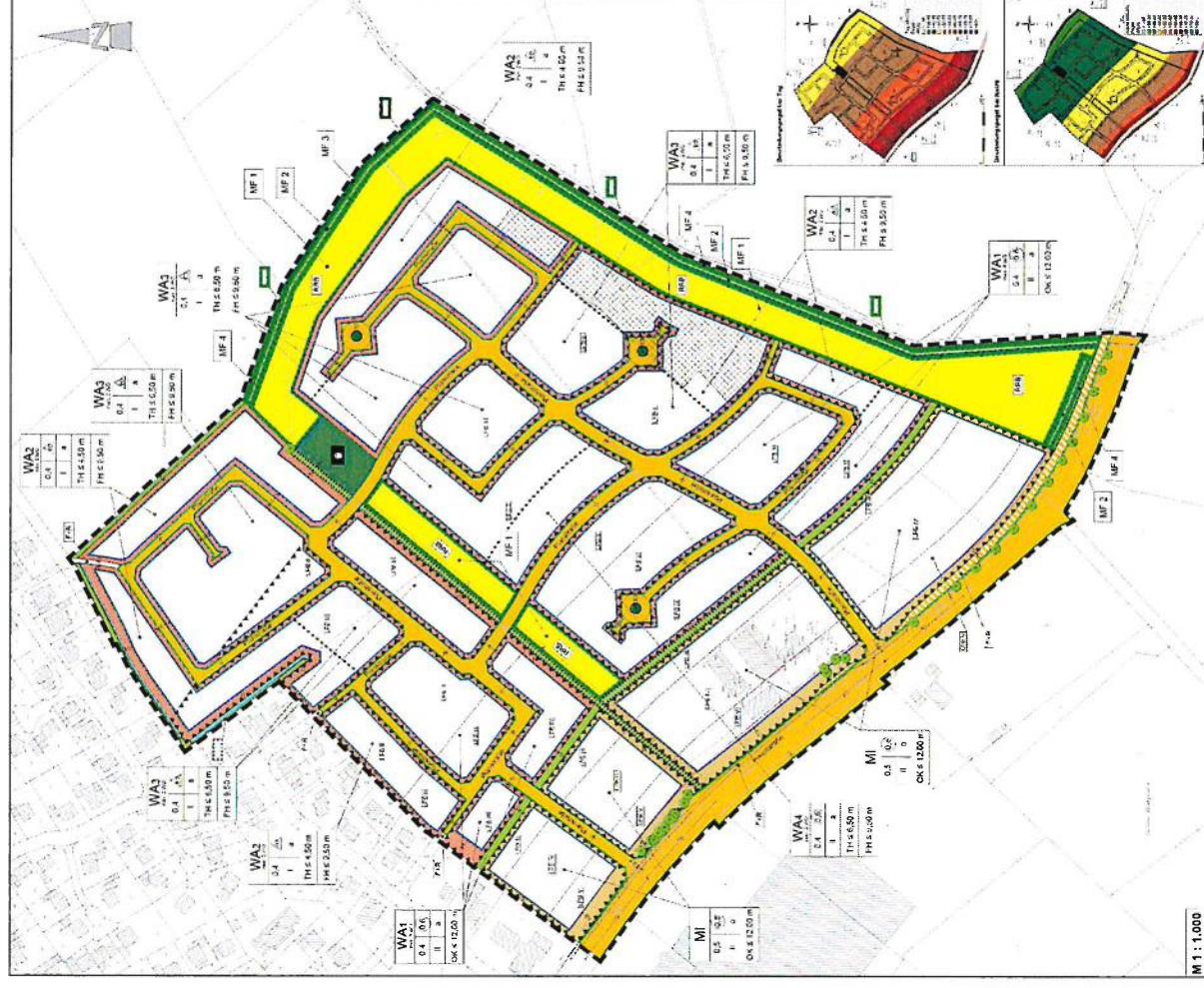
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:

9

davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:

3766 m²

Bebauungsplan Nr. 147 - Entwurf



ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland - Die Planung ist nicht mit den Inhalten des Zielkonzeptes „Wohnbauflächenentwicklung“ vereinbar. - Es wird empfohlen, Regelungen nach § 1 (7) BauNVO (horizontale Gliederung) aufzunehmen, vgl. B Plan Nr. 74.	→ Die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur städtebaulichen Erforderlichkeit wurden im Vorfeld mit dem Landkreis abgestimmt. → Die Aussagen im Zielkonzept sind nicht bindend. Das Zielkonzept definiert keine Obergrenzen. → Es erfolgte eine erneute Abstimmung mit dem Landkreis. → In einer erneuten Stellungnahme vom 18.06.2021 teilte der Landkreis mit, dass die Recherche gründlich erfolgt ist und dass die Verantwortung hierfür bei der Gemeinde liegt. → Der Anregung wird nicht gefolgt. – städtebauliche Lage nicht vergleichbar – städtebauliche Erforderlichkeit innerhalb des Plangebietes nicht gegeben – Leerstände in den Erdgeschosszonen sollten nicht durch die Bauleitplanung vorbereitet werden



Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Redaktionelle Anmerkungen • Anmerkungen zum Geruchsimmissionsgutachten • Hinweis zur Eingriffsbilanzierung • Der Wendeplatzradius sollte mindestens 11 m betragen.	→ Die Hinweise werden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend angepasst. → Die zugrunde gelegten Messdaten sind gemäß VDI Richtlinie 3783 ausreichend. → Die Differenz zwischen der Flächengröße im Ist-Zustand und im Planungszustand ergibt sich durch die Einzelbaumpflanzungen. → Der Anregung wird nicht gefolgt. – Rückwärtsfahrten sind nicht verboten sondern sollten nur vermieden werden (DGUV Regel 114-601) – zurücksetzen in Wenderichtung gilt nicht als Rückwärtsfahren – durch Fahrer-Assistenz-Systeme kann eine Gefährdung von Personen ausgeschlossen werden – In Bestandsgebieten sind die Wendemöglichkeiten zum Teil deutlich kleiner bemessen – hier muss auch zukünftig die Müllentsorgung sichergestellt werden



Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Anschluss des neuen Fuß- und Radweges an den Bestand ist zu berücksichtigen • Die Bäume an der Landesstraße sollen nicht zum Erhalt festgesetzt werden. • Für alle neuen Einmündungen sind entsprechende Vereinbarungen mit der Straßenbaubehörde abzuschließen. • Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.	→ Die Anbindung wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt. → Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Bäume aus Sicht des Plangebers ortsbildprägend sind. → Der Hinweis wird berücksichtigt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.



TÖBS

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landwirtschaftskammer • Es bestehen Bedenken hinsichtlich des hohen Flächenverbrauchs	→ Es besteht eine anhaltend hohe Baulandnachfrage, die nicht in den bestehenden Gebieten gedeckt werden kann (Innenverdichtungspotenziale wurden geprüft). → Nur über die Schaffung von zusätzlichen Bauland kann zur Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen werden. → Vergaberichtlinien der Gemeinde können nur bei kommunalen Planungen angewendet werden.
Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband • Erschließungstechnische Hinweise • Hinweis zum Grundwasserschutz EWE Wasser GmbH / EWE Netz GmbH Deutsche Telekom Technik GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH • Erschließungstechnische Hinweise	→ Die Hinweise werden berücksichtigt.
	→ Die Hinweise werden berücksichtigt.



ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung
(gem. § 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
BUND Kreisgruppe Ammerland • Es sollten Anreize für CO₂-neutrales Bauen geschaffen werden • Ausrichtung der Dächer sollte vorgeschrieben werden, um effizienten Einsatz von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen • Belange des Artenschutzes sollten bei der Beleuchtung berücksichtigt werden • Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze um Versiegelung zu minimieren, stattdessen z.B. Car Sharing, Autofreie Nutzungen realisieren	→ Die Umsetzung der Forderung kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden. → Über die Vorgaben zur Gebäudestellung kann nicht sichergestellt werden, dass Photovoltaik eingesetzt wird. → Ziel ist eine möglichst ressourcenschonende Energieversorgung. Daher wurde ein Wärmekonzept erarbeitet. → Eine übermäßige Einschränkung der Bauherren ist nicht gewünscht. → Die Gemeinde hat ein Beleuchtungskonzept erstellen lassen. → Eine Reduzierung der geforderten Einstellplätze führt im ländlichen Raum dazu, dass im Straßenraum geparkt wird. Dies ist nicht gewünscht.



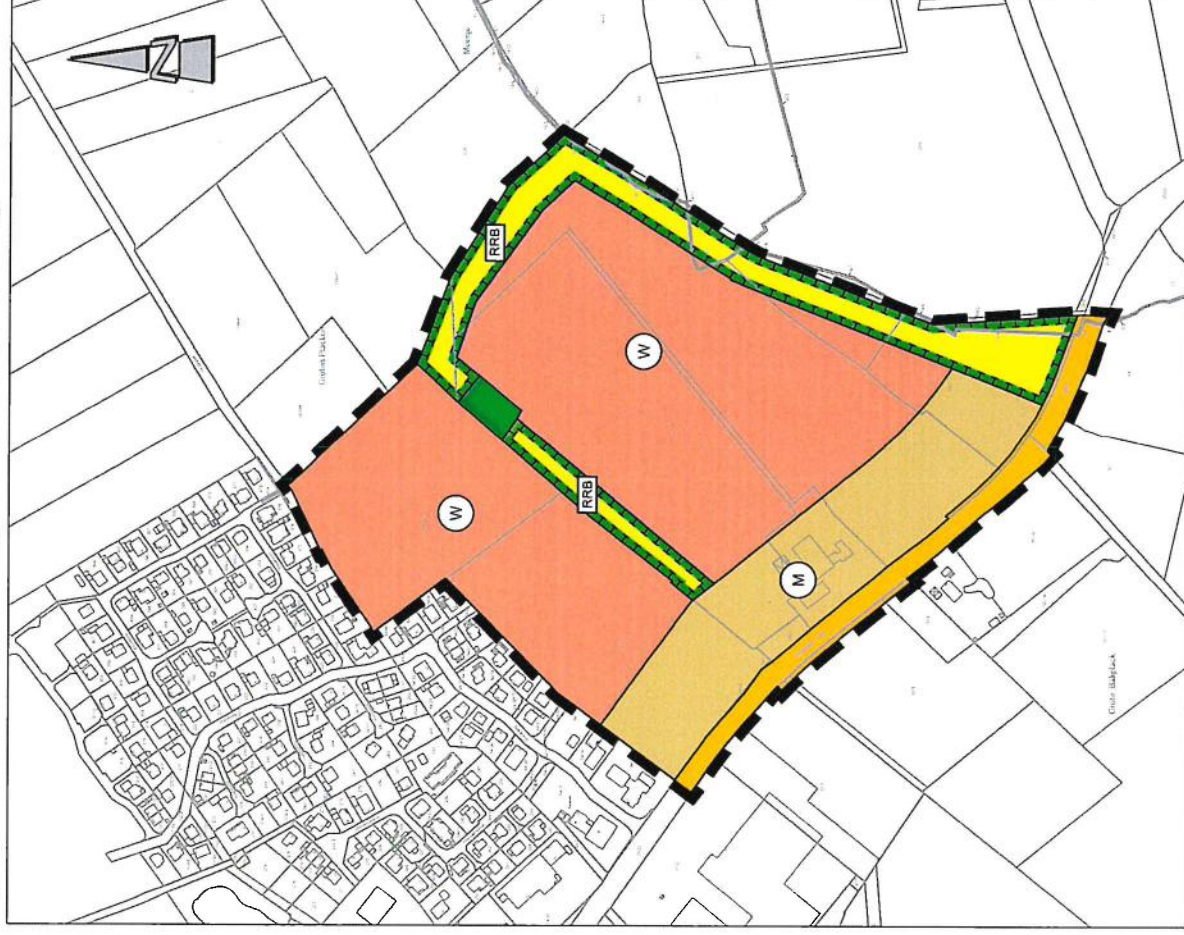
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1 • Grunddienstbarkeit Flurstück 98/8 – Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 68 besitzen ein Dauernutzungsrecht (Vertrag August 2017) – Auf dem Grundstück befinden sich derzeit Gehölze, diese sollten erhalten werden • Schmutzwasserableitung Hauptstraße 68 • Verlegung Bushaltestelle Abzw. Dingsfelder Weg • Immissionen durch das geplante Mischgebiet • Hausnummer 68 Ammerländer Baustil	→ Die Fläche war bereits im Bebauungsplan Nr. 138 als Verkehrsfläche ausgewiesen, dieser ist am 31.01.2014 in Kraft getreten. → Zudem besteht ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Firma Siems Fenster + Türen. Demnach verpflichtet sich die Firma zur Herstellung der Erschließungsanlagen und Übertragung der Fläche an die Gemeinde. → Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. → Die Hinweise werden berücksichtigt. → Mischgebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. → Es wird daran festgehalten, dass entlang der Hauptstraße keine Vorgaben zur Dachgestaltung aufgenommen werden.



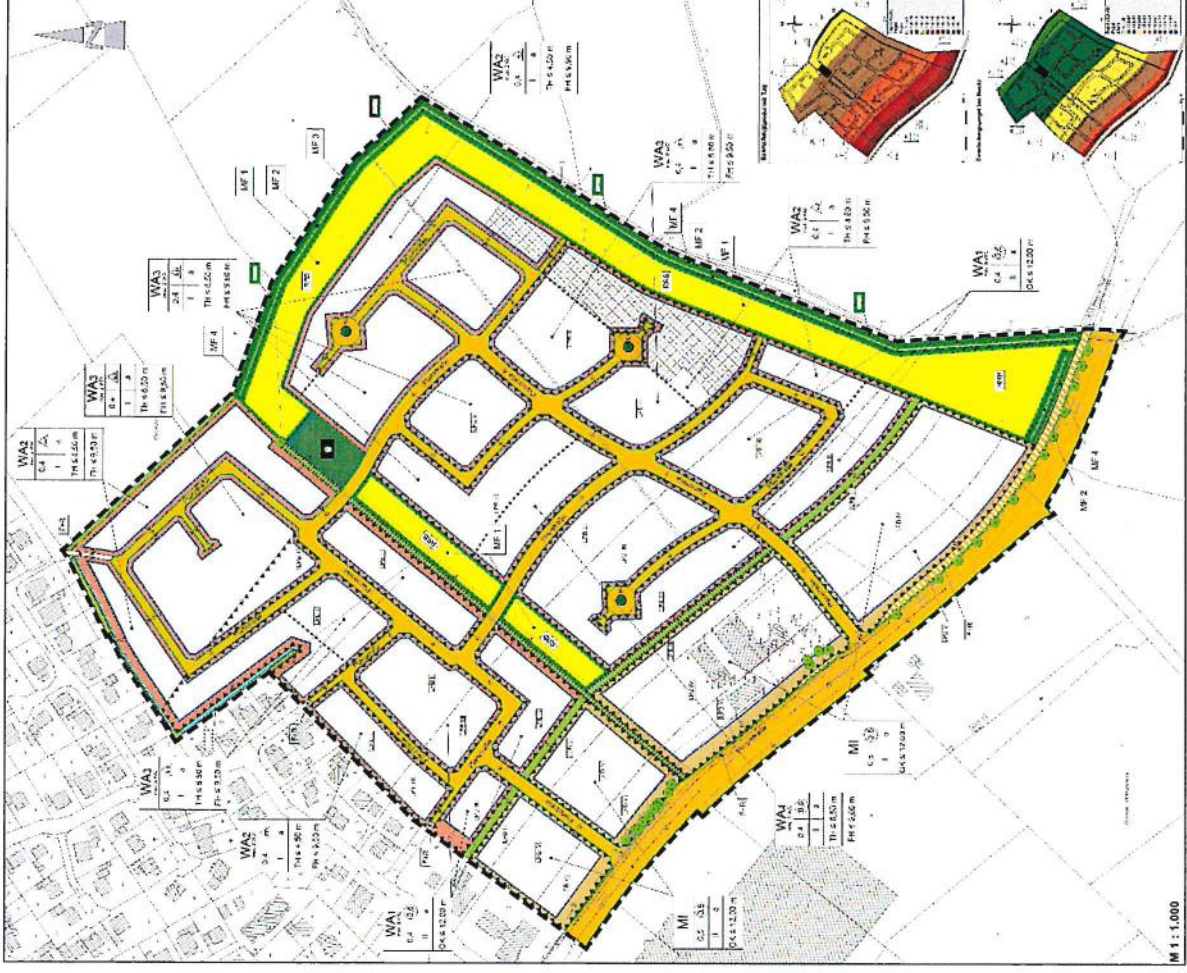
ENDFASSUNG



123. Flächennutzungsplanänderung - Endfassung



Bebauungsplan Nr. 147 - Endfassung



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

