

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.12.2021	<p>Diese Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung im Grundzentrum Wiefelstede ist grundsätzlich begrüßenswert. Sie bedarf jedoch noch einer Überarbeitung.</p> <p>Die untere Landesplanungsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Es wird darum gebeten, im Kapitel 1.5 der Begründung den vorletzten Absatz zum Abschnitt "Regionales Raumordnungsprogramm zu streichen, den bislang letzten Satz wie folgt umzuformulieren und einen neuen letzten Satz wie folgt anzufügen: "In der Umgebung verlaufen nördlich und süd-östlich je eine Fernwasserleitung sowie ein regional bedeutsamer Radweg. Östlich des Plangebiets befindet sich eine zentrale Kläranlage."</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>An der östlichen Seite des Plangebiets ist eine Waldfläche vorhanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Bäume des Waldrandbereiches geschützt eingetragen, bzw. sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 Schutzmaßnahmen für diese Bäume festgelegt. Dieser Schutz sollte auch bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweis wird beachtet, die Begründung wird redaktionell geändert.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 hat die Pflanzung eines Erdwalles mit Schutzpflanzung festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung war laut Begründung keine Ausgleichsmaßnahme oder Schutzmaßnahme für den Wald, sondern eine Abschirmung von Immissionen durch die 200 m entfernte Kläranlage. Der Wall sollte mit Kriech-, Strauch- und Baumbewuchs bepflanzt werden. Der Wall wurde überwiegend nicht umgesetzt. Nach Aussage des Landkreises (Schreiben vom 30.12.2022) wird in Bezug auf die Kläranlage der Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden aktuell deutlich unterschritten. Damit ist ein zusätzlicher Schutz nicht mehr erforderlich. Daher wird die Festsetzung eines bepflanzen Walles bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht übernommen. Auch wenn die Überplanung des Pflanzgebotes formal einen Eingriff in Natur und Landschaft hervorrufen könnte, wird vor dem Hintergrund, dass der bepflanzen Wall keine Ausgleichsmaßnahme darstellt und auch keine Umsetzung erfolgte, zugunsten der Innenentwicklung auf eine Kompensation des planerischen Eingriffs verzichtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 der Gemeinde Wiefelstede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>Geräuschimmissionen:</p> <p>Verkehrslärm:</p> <p>Wie in der Begründung richtig aufgeführt, besteht im westlichen Plangebiet eine Vorbelastung durch die "Gristeder Straße - L825".</p> <p>Im Kapitel 3.2.4 wird in Absatz 2 beschrieben, dass es eine Maßnahme ist, die straßenseitigen allgemeinen Wohngebiete in Mischgebiete umzuwandeln, um dadurch den Schutzanspruch zu senken. Im Plangebiet werden jedoch ausweislich der Planzeichnung keine Mischgebiete ausgewiesen.</p> <p>Im dritten Absatz wird dargelegt, dass passive Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgen sollen; dabei wird auf die Verkehrsbelastungen der "Hauptstraße - L824" Bezug genommen. Diese befindet sich mindestens 330 m vom Plangebiet entfernt und übt hierauf keinen Einfluss auf.</p> <p>Aus der Planzeichnung geht hervor, dass Lärmpegelbereiche parallel entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt werden sollen. Es steht zu vermuten, dass diese aufgrund des ehemals geplanten Verlaufs der Südostumgehung der L825 so angelegt worden sind. Die Umgehung wird jedoch nicht realisiert werden, sodass diese Ausweisung zu hinterfragen ist. Lediglich im Bereich "Kuhhornsweg"/Hörner Esch" ist zu erwarten, dass die "Gristeder Straße - L825" - in der bestehenden Form - einen Einfluss auf das Plangebiet ausüben wird.</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird redaktionell geändert. Zielsetzung ist die Beibehaltung der allgemeinen Wohngebiete. Die Umwandlung in Mischgebiete ist nicht beabsichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine höheren Schutzansprüche als bisher. Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht besteht daher keine Verschlechterung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wird wie folgt geändert:</p> <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der „Gristeder Straße“ (L 825) vorbelastet. Das nächstgelegene Grundstück liegt in ca. 40 m Entfernung zur Landesstraße. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten werden. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gemeinde nimmt die Vorbelastung zugunsten der Siedungsentwicklung in Kauf.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Hierzu ist eine Schallimmissionsprognose für Verkehrslärm zu erstellen, um darauf basierend die Lärmpegelbereiche und ggf. weitere schalltechnischen Anforderungen festlegen zu können. In diesem Zuge ist auch die textliche Festsetzung Nr. 8 anzupassen. Diese sollte sich auf diese Bebauungsplanänderung beziehen und Angaben über die Schalldämmung der Außenbauteile, mögliche schallgedämmte Lüftungsanlagen und zu Außenwohnbereichen aufweisen. In Summe scheinen die Textpassagen aus den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 übernommen worden zu sein.</p>	<p>Aufgrund der abschirmenden Bebauung und der überwiegend größeren Abstände zur L 825 wird eine Schallprognose nicht für erforderlich gehalten und auf Erkenntnisse aus einer umliegenden Bauleitplanung zurückgegriffen.</p> <p>In Anlehnung an die Lärmuntersuchung zum B-Plan 139 „Hörne-West“, dessen Geltungsbereich südwestlich des Plangebietes an der L 825 liegt, ergeben sich im Abstand zur Immissionsquelle folgende Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109:</p> <p>Lärmpegelbereich IV in rd. 30 m Abstand Lärmpegelbereich III in rd. 30 bis 55 m Abstand Lärmpegelbereich II in rd. 55 bis 130 m Abstand</p> <p>Damit liegen die von den Lärmüberschreitungen betroffenen Teilbereiche des Plangebietes überwiegend im Lärmpegelbereich II, nur ein kleiner Teilbereich liegt im Lärmpegelbereich III. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst, dabei werden die Lärmpegelbereiche vorsorglich um jeweils 10 m vergrößert. In den gekennzeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, die für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, gelten. Hier sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenfassaden in den Lärmpegelbereichen II und III sowie im Lärmpegelbereich III Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 825 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Im Lärmpegelbereichen III sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich. Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01. - Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 825 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. - Im Lärmpegelbereich III ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. <p>Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Gewerbelärm:</p> <p>Im relevanten Umfeld des Plangebiets sind keine gewerblichen Geräuschquellen bekannt, die einen negativen Einfluss auf das Plangebiet haben würden.</p> <p>Geruchsimmissionen:</p> <p>Im relevanten Umfeld des Plangebiets befindet sich die Kläranlage Wiefelstede. Durch diese Bebauungsplanänderung wird das Plangebiet nicht geringfügig durch Ausweisung neuer überbaubarer Flächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle in diese Richtung erweitert. Gemäß einer Ausbreitungsberechnung zur Kläranlage aus dem Jahr 2018 ergeben sich in dem betroffenen Teil des Plangebiets belästigungsrelevante Kenngrößen von bis zu 4 % der Jahresstunden. Der Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden wird deutlich unterschritten. Die höchste Belastung tritt im nordöstlichen Teil des Plangebiets mit 7 % der Jahresstunden auf. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist somit gegeben.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 1 sollte die Formulierung "in den allgemeinen Wohngebieten" gewählt werden, da 4 allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt werden sollen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell geändert.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Es wird empfohlen, zu überprüfen, ob die Begrenzung "1 Wohnung je 600 qm" im WA 4 in der textlichen Festsetzung Nr. 5 im Gesamtzusammenhang der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 plausibel erscheint und dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht.</p> <p>Zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sollten im ersten Satz die nur für das WA 1 geltende Festsetzung gestrichen und durch eine allgemeine Formulierung ("mit folgenden Längenbeschränkungen") ersetzt werden, da es laut nachfolgender Tabelle differenzierende Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 geben soll.</p> <p>Es wird empfohlen, die Tabelle um eine Spalte zu erweitern und die Längenbeschränkungen für Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben separat festzusetzen und darüber hinaus zu überprüfen, ob eine maximale Länge von 8 m pro Doppelhaushälfte in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 im Vergleich zu den dort für Einzelhäuser angegebenen Längenbeschränkungen eventuell unterdimensioniert sein könnten.</p> <p>Um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, sollten in der textlichen Festsetzung Nr. 8 die Worte "im Genehmigungsverfahren" gestrichen werden.</p>	<p>Im WA 4 soll der bestehende Gebäudebestand erhalten und dort zwei Wohnungen je Gebäude zugelassen werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit für zusätzliche Grundstücke mit Neubauten geschaffen werden. Ziel ist hier eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit ca. 6 neuen Gebäuden und jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude. Damit sind nach Prüfung der Verdichtung ca. 14 Wohnungen im WA 4 angedacht. Bezogen auf die jetzige Baugrundstücksfläche (ohne Anrechnung der Grünflächen) ergeben sich damit 2 Wohnungen je 600 qm Baugrundstücksfläche.</p> <p>Die Festsetzungen wurden jedoch im Hinblick auf eine mögliche Grundstücksaufteilung überprüft. Bei einer randlichen Abteilung mit 6 Grundstücken und privaten Erschließungsstraßen ergeben sich Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 qm und 700 qm. Es ist daher sinnvoll, die baugrundstücksbezogene Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Randbereichen auf eine Wohnung je 300 qm anzupassen.</p> <p>Das WA 4 wird in die Bereiche WA 4a (Neubau) und WA 4b (Bestand) gegliedert. Im WA 4b wird auf die baugrundstücksbezogene Festsetzung der Anzahl der Wohnungen und die Begrenzung der Gebäudelänge verzichtet. Durch die Gliederung und Anpassung der Anzahl der Wohnungen je qm Baugrundstücksfläche wird der planerische Wille und die Grundzüge der Planung nicht verändert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell geändert.</p> <p>Die Empfehlung wird berücksichtigt, die Tabelle wird um eine Spalte ergänzt. Zudem erfolgt folgende Klarstellung:</p> <p><i>Die in der Tabelle genannte Längenbeschränkung für Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben gilt für die Gebäudeseiten der aneinanderggebauten Gebäude ohne Grenzabstand. Für die übrigen Seiten der Gebäude gilt die zulässige Gebäudelänge für Einzelhäuser.</i></p> <p>Die Gebäudelänge im WA 2 für Doppelhäuser wird bestandsorientiert auf 9 m erhöht.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell geändert (siehe oben).</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Es fehlen die Planzeichenerklärungen für die zeichnerischen Festsetzungen "nur Einzelhäuser zulässig" sowie "nur Doppelhäuser zulässig" (Planzeichen entsprechend Ziffern 3.1.1 sowie 3.1.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung). Die Planzeichenerklärung für die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sollte entsprechend der einheitlich beabsichtigten Festsetzung "I" statt "II" lauten.</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung ist mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen.</p> <p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Die im Kapitel 5.2 der Begründung genannte Rechtsgrundlage ist seit dem 01.12.2021 nicht mehr aktuell.</p> <p>Den örtlichen Bauvorschriften ist als erster Satz die Definition des Geltungsbereiches voranzustellen. Im zweiten Satz der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 fehlen die in der Begründung enthaltenen Worte " außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzungen benötigten Bereiche ". Zu den örtlichen Bauvorschriften fehlt noch eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), um Verstöße auch ahnden zu können.</p> <p>Es wird empfohlen, die farblichen Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweise werden beachtet, die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Ammerländer Wasseracht wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, der Hinweis in der Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.</p> <p>Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften</p> <p><i>Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.</i></p> <p>Eine Ergänzung von Nr. 2 ist nicht erforderlich, da der 2. Absatz dieser Vorschrift folgende Regelung enthält:</p> <p><i>Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Signaturen werden bei Bedarf ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Es fällt aber ins Auge, dass im Inhaltsverzeichnis der Begründung die Karte 3 doppelt genannt ist, im Kapitel 1.5 der Begründung auf Seite 3 von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 aus dem Jahre 1983 die Rede ist (es war die 1. Änderung), der zweite Absatz des Kapitels 3.2.4 keinen Bezug zu dieser Bebauungsplanänderung hat, der zweite Absatz des Kapitels 3.2.6, der Absatz zum Grundwasserschutz im Kapitel 3.2.7 sowie der erste Absatz des Kapitels 4.1 dringend sprachlich überarbeitet werden müssen und der erste Absatz des Kapitels 4.2 nicht nachvollziehbar ist, da bislang keine Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt war.	Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst. Insbesondere wird richtiggestellt, dass bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist und diese bisher noch nicht ausgenutzt ist. Zur Sicherung der Innenentwicklung bleibt die bisher noch nicht ausgenutzte Grundflächenzahl von 0,4 bestehen.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 03.12.2021	<p>Das Plangebiet liegt östlich an der Landesstraße 825 „Gristeder Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 sowie eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Hörner Esch“.</p> <p>Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulasträger der Landesstraße 825 „Gristeder Straße“ unmittelbar betroffen.</p> <p>1. Zustimmung der NLStBV - OL zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede - Hörne, Kuhhornsweg“ - mit örtlichen Bauvorschriften:</p> <p>Die planrechtliche Absicherung liegt bei der Gemeinde Wiefelstede und die Gemeinde Wiefelstede muss die folgenden Punkte erfüllen, um die Zustimmung der NLStBV - OL im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 4 a BauGB (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) zu erhalten.</p> <p>Der Forderungskatalog besteht aus den unten aufgelisteten Bedingungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird richtiggestellt, dass bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist und diese bisher noch nicht ausgenutzt ist. Zur Sicherung der Innenentwicklung bleibt die bisher noch nicht ausgenutzte Grundflächenzahl von 0,4 bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>1.1 <u>Sichtdreiecke:</u> Ich weise mit Bezug auf die Straßenverkehrsfläche an der Landesstraße 825 „Gristeder Straße“ darauf hin, dass die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten sind. Ich bitte um die nachrichtliche Übernahme und die Darstellung der Sichtdreiecke in der Planunterlage.</p> <p>1.2 <u>Schallemissionen:</u> Der Geltungsbereich ist u.a. durch die vom Verkehr auf der Landesstraße 825 „Gristeder Straße“ ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße 825 „Gristeder Straße“ ausgehenden Emissionen bestehen und ich bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Forderungen vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Anschlusspunkt an die Gristeder Straße nicht im Plangebiet liegt, wird auf die Übernahme der Sichtdreiecke verzichtet.</p> <p>Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
3	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 25.11.2021	<p>Mit Schreiben vom 19.11.2021 bitten Sie um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede. Dieser Bitte kommt die Ammerländer Wasseracht wie folgt gerne nach:</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kuhhornsweg“ in Wiefelstede ist vorgesehen, im Rahmen der Innenentwicklung des Grundzentrums Wiefelstede die Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Durch diese Nachverdichtung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, die zu einer stärkeren hydraulischen und stofflichen Belastung der kommunalen Oberflächenentwässerungsanlagen und im weiteren Verlauf des Verbandsgewässers Nr. 5.08 „Halfsteder Bäke“ führt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Das B-Plangebiet liegt im Einzugsbereich der vor einiger Zeit durchgeführten Gesamtüberprüfung der Oberflächenentwässerung und Rückhalt/Drosselung über die inzwischen fertig gestellten Anlagen Hörner Dieck. Bei dieser Überprüfung dürfte die bisherige Versiegelung des B-Plan Nr. 51 mit Grundflächenzahl 0,4 in die Betrachtung eingeflossen sein (ohne die theoretisch mögliche Erweiterung nach BauNVO), so dass sich die Leistungsfähigkeit der Rückhalteanlagen Hörner Dieck durch die geplanten 2. Änderung des B-Plans Nr. 51 nicht verändern dürfte.</p> <p>Geändert hat sich aber - vor dem Hintergrund der hinreichend bekannten und diskutierten Belastung der Zwischenahner Meeres mit eutroph wirkenden Stoffen - die Erkenntnis nach Notwendigkeit der qualitativen Behandlung von Oberflächenwasser auch aus kommunalen Bereichen. Insofern sollten im Zuge der nunmehr angedachten 2. Änderungen des B-Plangebietes neben dem quantitativen Wasserrückhalt auch dieser Aspekt berücksichtigt werden.</p> <p>Die Begründung zur 2. Änderung des B-Plans 51 in Wiefelstede enthält keine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet und zur Leistungsfähigkeit der betroffenen kommunalen Oberflächenentwässerungsanlagen. Vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen mit einhergehender, größerer Wahrscheinlichkeit für Häufigkeit und Intensität von Starkniederschlagsereignissen wird empfohlen, diese Fragestellung in die Planung aufzunehmen.</p> <p>In Anbetracht der Tatsache, dass im Zuge der klimatischen Veränderungen zunehmend auch mit trockenen Sommermonaten und einhergehender Wasserknappheit zu rechnen ist, wird ebenfalls empfohlen, die Thematik des dezentralen Wasserrückhalts im B-Plangebiet in den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Beachtung der o.g. Hinweise bestehen gegen die geplante 2. Änderung des B-Plans Nr. 51 „Kuhhornsweg“ keine Bedenken.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die schadhlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzlmann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Dieck im Grundsatz ausreichend bemessen. Vor dem Hintergrund, dass im Planbereich nur wenige zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden und die Versiegelungsrate nicht erhöht wird, ist die Festsetzung von Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung nicht für erforderlich.</p> <p>Die Möglichkeit einer Versickerung besteht nicht, da im Plangebiet Geschiebelehm und hohe Grundwasserstände vorherrschen.</p> <p>Im Plangebiet werden zur Nachverdichtung die überbaubaren Flächen in Teilbereichen vergrößert. Hierdurch werden jedoch nur wenige zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Lediglich auf den Grundstücken im WA 4A können mehrere Bauplätze realisiert werden. Hier könnte ggf. eine dezentrale Rückhaltung erfolgen. Die Regelung erfolgt in den jeweiligen Zulassungsverfahren. Hierzu sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:</p> <p><i>Eine Neuversiegelung auf den jeweiligen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 4A ist nur zulässig, wenn in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises der Nachweis der schadhlosen Oberflächenentwässerung erfolgt.</i></p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.12.2021</p>	<p>Der o.g. Bereich befindet sich im WSG. Mein Kollege, der die Stellungnahme zum vorsorgenden Grundwasserschutz gibt, befindet sich erst am 05.01.2022 wieder im Hause.</p> <p>Darum bitten wir um Fristverlängerung bis zum 10. Januar 2022.</p>	<p>Der Fristverlängerung wurde seitens der Gemeinde bis zum 10.01.2022 zugestimmt.</p>
4	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 06.01.2022</p>	<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Schutz der Leitungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und bei beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Grundwasserschutz:</p> <p>Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, im Rahmen der Innenentwicklung im Grundzentrum Wiefelstede Nachverdichtungen an der Straße „Hörner Esch“ zu ermöglichen und plant dafür, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede - Hörne, Kuhhornsweg“ durchzuführen.</p> <p>Die nordöstliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs des oben genannten Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca. 2,8 km südwestlich der nächstgelegenen Förderbrunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die am 14.11.2003 im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	<p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Bewirtschaftung der Grundwasserressource bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die weitere Ausweisung von Bebauungsflächen innerhalb des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Nethen.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit dem Abführen der Niederschlagswässer aus dem B-Plan Gebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. Das heißt, es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen.</p> <p>Auf Seite 14 der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird im Kapitel 3.2.7 „Belange der Wasserwirtschaft“ erwähnt, dass „nach derzeitigem Kenntnisstand die Versickerung bzw. Ableitung der Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken möglich“ ist.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Daher soll nach den Zielen des Gesetzgebers die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung in erschlossenen Siedlungsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung. Daher bleibt die Gemeinde bei ihrer Entscheidung, im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf einigen Grundstücken zusätzliche Bauplätze zu schaffen.</p> <p>Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet derzeit der BauNVO 1968, die eine Versiegelung bis zu 100 % ermöglicht. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt die BauNVO 2017 zur Anwendung. Hier ist die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 50 vom Hundert beschränkt, sodass sich mit der gleichbleibenden Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Versiegelung von 60 % ergibt. Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ergibt sich daher rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate. Dennoch ist der Gemeinde bewusst, dass die mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Baumöglichkeiten in Teilbereichen gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung herbeiführen werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf die schadhlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzelmann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Diek im Grundsatz ausreichend bemessen.</p> <p>Die Möglichkeit einer Versickerung besteht nicht, da im Plangebiet Geschiebelehm und hohe Grundwasserstände vorherrschen. Die Begründung wird korrigiert.</p>

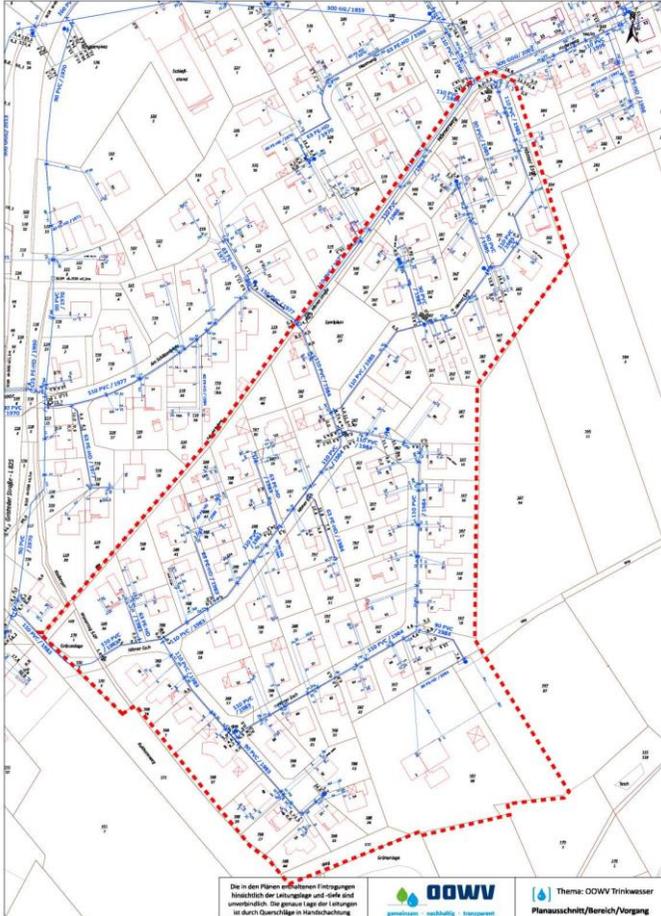
Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	<p>Wir würden es sehr begrüßen, wenn das bei den geplanten Baumaßnahmen umgesetzt werden würde. Denn, wenn das nicht verunreinigte Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen für Niederschläge zur Grundwasserneubildung beitragen könnte (hier sind die Vorgaben des DWA- Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten), würden die Auswirkungen der Flächenversiegelung erheblich verringert.</p> <p>Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase für Wohnhäuser mitsamt den zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Kfz-Stellplätzen usw. als auch aus der späteren Nutzung der Häuser und Grundstücke.</p> <p>a) während der Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb, • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.); es sollten keine biozidhaltigen Baustoffe verwendet werden, • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. <p>Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden.</p>	<p>Die Möglichkeit einer Versickerung besteht nicht, da im Plangebiet Geschiebelehm und hohe Grundwasserstände vorherrschen. Im Plangebiet werden jedoch nur wenige zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, sodass die Auswirkungen auf das Grundwasser als gering eingestuft werden.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	<p>Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.</p> <p>b) während der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung, • erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz- Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Kraftstoffe), • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Autowäsche), • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden. <p>Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Baugebieten in Wasserschutz- und - gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, 	Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen.

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	 <p data-bbox="779 1257 913 1292">Die in den Plänen enthaltenen Entwürfe hinsichtlich der Leitungslage und -stärke sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handzeichnung.</p> <p data-bbox="936 1257 1055 1292">  ODWV <small>Öffentliches Dienstleistungsunternehmen</small> </p> <p data-bbox="1077 1257 1211 1292">  <small>Thema: ODWV Trinkwasser</small> <small>Planausschnitt/Bereich/Vorgang</small> </p>	Die Anlage wird beachtet.

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>HanseWasser Bremen GmbH Birkenfelsstraße 5 28217 Bremen</p> <p>stellvertretend für die EWE Wasser GmbH</p> <p>14.12.2021</p>	<p>Bezüglich des Planfalls "2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede - Hörne, Kuhhornsweg"" haben wir stellvertretend für die EWE Wasser GmbH die zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß der Begründung ist es vorgesehen, dass das anfallende Schmutzwasser in dem Plangebiet über die Bestandskanäle abgeleitet werden soll. Seitens der EWE Wasser GmbH bestehen hierzu keine abwassertechnischen Einwände.</p> <p>Allerdings möchten wir im Auftrag der EWE Wasser GmbH darauf hinweisen, dass in der Bestandskanalisation aktuell zwar Kapazitäten vorhanden sind, diese aber mit einer zukünftig und eventuell zunehmenden Anzahl an neuen, zusätzlichen Einleitungen perspektivisch aufgebraucht werden. Dies würde dann langfristig gesehen eine bauliche Vergrößerung der Kapazitäten der Bestandskanalisation erforderlich machen.</p> <p>Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet werden nur wenige zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass vorhandenen Kapazitäten für die Abwasserbeseitigung noch ausreichend sind.</p>
6	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>25.11.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere</p> <p>Internetseite:https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>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.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 10.12.2021	<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 hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>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.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhhornsweg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 15.12.2021	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 22.12.2021

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Einwender 1 30.12.2021	<p>zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>- Die Vorsorgemaßnahmen zum Lärmschutz sind nicht nachvollziehbar. Es fehlen entsprechende Berechnungen im Text oder im Anhang. Sie erscheinen überzogen in Bezug die Emissionssorte Gristeder Straße und Aug.-Hirn- Straße,</p> <p>- eine Berücksichtigung und Beurteilung von schutzwürdigen, größeren Einzelbäumen erfolgt nicht, Waldabstände werden sicherlich nachgetragen,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wird wie folgt geändert:</p> <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der „Gristeder Straße“ (L 825) vorbelastet. Das nächstgelegene Grundstück liegt in ca. 40 m Entfernung zur Landesstraße. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten werden. Aufgrund der abschirmenden Bebauung und der überwiegend größeren Abstände zur L 825 wird eine Schallprognose nicht für erforderlich gehalten und auf Erkenntnisse aus einer umliegenden Bauleitplanung zurückgegriffen.</p> <p>In Anlehnung an die Lärmuntersuchung zum B-Plan 139 „Hörne-West“, dessen Geltungsbereich südwestlich des Plangebietes an der L 825 liegt, ergeben sich im Abstand zur Immissionsquelle der Lärmpegelbereich III in rd. 30 bis 55 m Abstand und der Lärmpegelbereich II in rd. 55 bis 130 m Abstand. Damit liegen die von den Lärmüberschreitungen betroffenen Teilbereiche des Plangebietes überwiegend im Lärmpegelbereich II, nur ein kleiner Teilbereich liegt im Lärmpegelbereich III. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Aus Vorsorgegründen werden Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, die für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, gelten. Hier gelten passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenfassaden in den Lärmpegelbereichen II und III sowie im Lärmpegelbereich III Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen.</p> <p>Die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzten Baumbestände sind durch Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern oder durch Einzelbaumfestsetzungen gesichert worden. Das Erhaltungsgebot für eine Kastanie wird noch ergänzt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 hat die Pflanzung eines Erdwalles mit Schutzpflanzung festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung war laut Begründung keine Ausgleichsmaßnahme oder Schutzmaßnahme für den Wald, sondern eine Abschirmung von Immissionen durch die 200 m entfernte Kläranlage. Der Wall wurde überwiegend nicht umgesetzt. Nach Aussage des Landkreises (Schreiben vom 30.12.2022) wird in Bezug auf die Kläranlage der Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden aktuell deutlich unterschritten. Damit ist ein zusätzlicher Schutz nicht mehr erforderlich. Daher wird die Festsetzung eines bepflanzten Walles bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht übernommen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Einwender 1	<p>- die Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen sind zu unbestimmt (z.B. für Eckgrundstücke),</p> <p>die gewählten First- und Traufhöhen erscheinen willkürlich gewählt und nicht städtebaulich begründet,</p> <p>- desgleichen gilt für die Mindestgrößen der Baugrundstücke.</p>	<p>Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Hörner Esch“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).</p> <p>Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich für den Bezug, der die Hausnummer zugeordnet ist. Diese Ergänzung wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Trauf- und Firsthöhen entsprechen den ortsüblichen Höhenfestsetzungen für Gebäude mit einem Vollgeschoss. Die zulässige Firsthöhe von 9 m ermöglicht ein ortsübliches Einfamilienhaus mit einem geneigten Dach.</p> <p>Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Hörner Esch“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zu 60 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen darf. Zuzüglich des ersten Geschosses (ca. 3,0 m inkl. Deckenaufbau) verbleiben 90 cm, die als Drempeel zur Verfügung stehen. Bei geringerer Fußbodenhöhe kann der Drempeel entsprechend höher sein. Die Traufhöhe von 4,50 m sichert somit einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses unter Berücksichtigung einer eingeschossigen Bebauung.</p> <p>Die Mindestgrößen der Baugrundstücke orientieren sich an dem Ziel der Nachverdichtung. Hierdurch besteht zunächst die Möglichkeit ein bisher unbebautes und erschlossenes Grundstück in einer Größe von ca. 420 qm einer Einzelhausbebauung zuzuführen.</p> <p>Darüber hinaus sollen größere Grundstücke die Möglichkeit erhalten, ein kleines Grundstück für einen Neubau abzutheilen. Bei einer Grundstücksgröße von 400qm für Einzelhäuser und einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Grundfläche von bis zu 160 qm für das Hauptgebäude zulässig. Die in Karte 4 symbolisch gekennzeichneten Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen diesen Grad der Nachverdichtung aufgrund der Ursprungsgröße der Grundstücke in der Regel zu. In den Fällen, wo die Ursprungsgröße eine Teilung des Grundstücks nicht zulässt, sind Maßnahmen der Nachverdichtung als Anbau oder zusätzlicher Neubau ohne Teilung möglich.</p> <p>Eine Nachverdichtung durch Doppelhäuser mit einer Mindestgrundstücksgröße von 2x275 qm = 550 qm erfordert eine entsprechend große Ursprungsgröße, dieses ist ein Einzelfällen möglich.</p> <p>Im WA 4 wird ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße von 400/275 qm festgesetzt, um die Nachverdichtung in den Randbereichen zu steuern.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Einwender 1	<p>Abschließend ist zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzumerken, dass die gepflasterten Straßenflächen innerhalb dieser Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie ?) liegen. Die Randbereiche (Grünflächen) der Straßen wurden 1985/1986 den anliegenden Grundstücken zur Pflege und Nutzung empfohlen und in großen Teile so auch angenommen. Die Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" suggeriert nun, dass die Pflege der bepflanzten Flächen und der Parkplätze von der Gemeinde übernommen wird. Wäre es hier nicht besser, den eigentlichen gepflasterten Straßenverlauf, die begrünten Randbereiche und die Verkehrsinseln einzumessen und entsprechend festzusetzen.</p>	<p>Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den Parzellierungen der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen und wurde im Grundsatz aus dem Ursprungsplan übernommen. Die begrünten Randbereiche sind Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche, können aber weiter privat gepflegt werden. Eine weitere Differenzierung in Verkehrsfläche und Verkehrsgrün ist nicht erforderlich.</p>