

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ Gemeinde Wiefelstede

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	09.02.2022
2. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	22.02.2022
3. Landkreis Ammerland	23.02.2022
4. EWE Wasser GmbH	25.02.2022
5. Bund Kreisgruppe Ammerland	25.02.2022

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. Einwender/in 1	05.02.2022
2. Einwender/in 2	07.02.2022
3. Einwender/in 3	12.02.2022
4. Einwender/in 4	20.02.2022
5. Einwender/in 5	22.02.2022
6. Einwender/in 6	22.02.2022
7. Einwender/in 7	23.02.2022
8. Einwender/in 8	23.02.2022
9. Einwender/in 9	24.02.2022
10. Einwender/in 10	24.02.2022
11. Einwender/in 11	24.02.2022
12. Einwender/in 12	24.02.2022
13. Einwender/in 13	25.02.2022
14. Einwender/in 14	25.02.2022

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 OOWV	09.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab:</p> <p>Im anliegenden Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf, wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten, weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 nicht aus, um eingeschossige Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Abstimmung im Zuge der Erschließungsplanung. In der Planzeichnung werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p>versorgen. Im Bereich des B-Plan 76 II „Ammerlandstraße“ der Gemeinde Wiefelstede ist eine Druckerhöhungsanlage durch den Kunden in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.</p>	<p>Der Hinweis zu potentiellen Druckerhöhungsstationen wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Es findet eine Abstimmung mit dem OOWV über das konkrete Erfordernis statt.</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>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>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p>	<p>Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

2 Landbehörde für Straßenbau und Verkehr		22.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>der Geltungsbereich liegt ca. 1120,00m nördlich von der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ entfernt und das Gebiet befindet sich innerhalb einer gem.§ 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Das Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, damit eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich erfolgen kann. Die neue Erschließung wird durch den Anschluss an die Gemeindestraße „Ammerlandstraße“ gewährleistet.</p> <p>Das Land Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), ist als Straßenbaulasträger der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Vorgaben, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und der Landesbehörde werden entsprechende Unterlagen übersandt werden.</p>	

3 Landkreis Ammerland		23.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung hat die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauaufsicht - folgende Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Festsetzung einer Traufhöhe bis zu 6,00m bei eingeschossiger Bauweise sowie einer örtlichen Bauvorschrift, wonach Pultdächer nicht zulässig sind, ist als Kombination aus fachlicher Sicht nicht logisch und lässt auf Zulassungsebene unnötige Diskussionen mit Bauherren und Planern befürchten. Deswegen sollte entweder die zulässige Traufhöhe per Festsetzung reduziert werden oder es sollten Pultdächer durch Korrektur der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig sein. 2. Die Zufahrtsbreite soll laut Planentwurf auf einem Teilstück nur 3,0 m betragen. An dieser Stelle muss der gesamte Verkehr für dieses Gebiet vorbei. Diese Breite erscheint für Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllabfuhr zu gering. Auch wird in der Begründung hierzu nichts ausgeführt, was eine Zufahrt von 3,0 m begründen würde. <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat hinsichtlich der Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Bedenken:</p> <p>In der Begründung werden keine Aussagen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Die Ammerlandstraße weist nach Zählung im Jahr 2018 einen DTV von ca. 3500 KFZ/24 h auf, wobei ein Schwerlastanteil von ca. 5,8 % ermittelt worden ist. Nach den Diagrammen im Anhang des Entwurfs zur DIN 18005-1:2022-02 kann aus der Verkehrsstärke im Bereich der Baugrenze ein Beurteilungsspiegel Tags von ca. 63,0 dB(A) und nachts von ca. 55,5 dB(A) ermittelt werden. Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte Tags von bis zu 8 dB(A) und nachts von bis zu 10,5 dB(A). Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher straßenseitig erforderlich. Zur genaueren Analyse ist hierzu eine schall-technische Prognose mit entsprechendem Prognosehorizont zu erstellen.</p>	<p>Es wird der Anregung gefolgt und die Traufhöhe auf nunmehr 4,5 m reduziert. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell geändert.</p> <p>Es handelt sich um die östlich angedachte potentielle Fußwegeanbindung. Da sie aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist, wird auf sie verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es wurde bereits eine Verkehrslärberechnung durchgeführt, die Planunterlagen werden um die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entsprechend ergänzt.</p>	

<p>Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Angrenzend an das Gebiet befinden sich Entwässerungsgräben, die der Entwässerung der Gartenflächen der bestehenden Bebauung dienen. Das Entwässerungskonzept der K&R Ingenieure sieht vor, als Ersatz Regenwasserleitungen DN 200 auf dem Grundstück des Investors zu verlegen. Für jeden angrenzenden Eigentümer soll eine Anschlussmöglichkeit mit einem Regeneinlauf erstellt werden. Die Unterhaltung dieser Rohrleitungen ist zukünftig durch die Gemeinde Wiefelstede sicherzustellen.</p> <p>Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zeichnerisch festzusetzen, damit die privaten Leitungen langfristig auch rechtlich gesichert sind. Das durch den Investor herzustellende unterirdische System zur Regenrückhaltung ist ebenfalls mit einer Planfestsetzung rechtlich zu sichern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden zusätzlichen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Wiefelstede werden in den Planunterlagen entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Das unterirdische System zur Regenrückhaltung wird nunmehr unterhalb des Wendehammers angeordnet. Dieses verbleibt im Eigentum des Investors, eine weitergehende Planfestsetzung erübrigt sich damit.</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld. Dieser Hinweis ist in den Bebauungsplan noch aufzunehmen.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll.</p> <p>Aus dem gesamten Kreisgebiet erreichen die Verkehrsbehörde immer wieder Beschwerden über zu schnelles Fahren in verkehrsberuhigten Bereichen. Häufig hängt dies mit der baulichen Gestaltung der Verkehrsflächen zusammen. Aus diesem Grund wird auf die Ausführungen in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) zum Thema verkehrsberuhigter Bereich hingewiesen.</p> <p>Ein verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1 und 325.2) kann für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Solche Straßen oder Bereiche können auch in Tempo 30-Zonen integriert werden. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßbreite erforderlich sein. Das Verkehrszeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.</p>	<p>Der Hinweis zur Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p>Die untere Naturschutzbehörde/Waldbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Im Hinweis Nr. 4 auf dem Planentwurf sowie im Kapitel 8.4 der Begründung ist die Behördenbezeichnung (Landkreis Leer) zu korrigieren (Landkreis Ammerland).</p> <p>Kapitel 6.3 der Begründung ist unvollständig und entsprechend der Daten aus dem biologischen Fachbeitrag über die vorkommenden Biotoptypen zu ergänzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Ersatzaufforstung ein entsprechender Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, der dem Landkreis zur Kenntnis vorliegt. Mit den Niedersächsischen Landesforsten wurde kein Vertrag geschlossen. Der letzte Absatz des Kapitels 6.3.2 der Begründung (Seite 13) ist daher zu ändern.</p> <p>Für die Beurteilung der Fledermausfauna ist das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten vom 01.01.2015 zu verwenden. Der biologische Fachbeitrag ist diesbezüglich zu ändern.</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden vom Abfallwirtschaftsbetrieb nicht vorgetragen, da die Gemeinde Wiefelstede für die östlich des Wendehammers gelegenen Grundstücke eine planungsrechtlich abgesicherte Stellfläche für Abfallbehälter vorsieht.</p>	<p>Der Hinweis wird korrigiert.</p> <p>Das Kapitel 6.3 wird gemäß des Biologischen Fachbeitrages ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>Bei dem Hinweis handelt es sich um eine veraltete Fassung, daher muss der Biologische Fachbeitrag nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht korrigiert werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist sprachlich § 1 Abs. 6 BauNVO (werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans) sowie § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) anzupassen.</p> <p>Die redaktionellen Fehler in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 ("abweichenden Bauweise") sowie Nr. 6 (doppeltes Wort "sind") sind zu korrigieren.</p> <p>Es soll eine Gebäudehöhe (GH) festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von der PlanZV 1990 wäre insofern erläuterungsbedürftig.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden sprachlich angepasst.</p> <p>Die Legende in der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Im südöstlichen Plangebiet weicht die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze (durchgezogene schwarze Linie) von der Planzeichenerklärung entsprechend Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung ab. Das sollte korrigiert werden.</p> <p>Eine farbliche Signatur (Permanentgrün hell) entsprechend der Planzeichenerklärung "Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (s. Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung) ist auf der Planzeichnung nicht erkennbar.</p> <p>In der Präambel fehlt die Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften, § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).</p> <p>Zu den örtlichen Bauvorschriften fehlt noch eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, um Verstöße auch ahnden zu können.</p>	<p>Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung.</p> <p>Die Präambel wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p>
<p>Kapitel 2.1 der Begründung führt die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum auf. Der Ort Metjendorf ist eines der beiden Grundzentren (neben dem Ort Wiefelstede) in der Gemeinde Wiefelstede (RROP, D 1.6 02).</p> <p>Im letzten Satz des dritten Absatzes des Kapitels 4.2 der Begründung muss das Wort "Wohngebäude" durch das Wort "Einzelhaus" ersetzt werden, um mit dem zweiten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 kompatibel zu sein.</p> <p>Der letzte Satz des sechsten Absatzes des Kapitels 4.2 der Begründung (unter dem Wort "Höhen) muss ersatzlos gestrichen werden, um mit dem dritten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2 kompatibel zu sein.</p> <p>Kapitel 6.3.1 beinhaltet verfahrenstechnische Ausführungen zu § 13 b BauGB. Die Gemeinde hat sich aber entschieden, ein Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Begründung ist insoweit anzupassen.</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat den Auslegungsbeschluss ausweislich der Bekanntmachung in der NWZ vom 17.01.2022 am 11.10.2021 gefasst. Daher sollte vorsorglich die falsche Jahreszahl 2022 im zweiten Absatz des Kapitels 9 der Begründung angepasst werden.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend der Anmerkungen angepasst.</p>

<p>Es wird empfohlen, farbliche Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen. Im Verfahrensvermerk zur Plangrundlage ist ein Wort zu korrigieren (Landesvermessung statt Landvermessung).</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 (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG).</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf das offizielle LGLN-Logo, dieses kann daher nicht geändert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.</p>
---	---

<p style="text-align: center;">4 EWE Wasser GmbH 25.02.2022</p>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bezüglich des Planfalls Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße" haben wir stellvertretend für die EWE Wasser GmbH die zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der EWE Wasser GmbH bestehen gegenüber der hier dargestellten Planung bzgl. der Schmutzwasserentsorgung mittels privater Schmutzwasserhebeanlage keine Einwände.</p> <p>Ergänzend dazu möchten wir Ihnen im Auftrag der EWE Wasser GmbH mitteilen, dass die betroffene Kläranlage aktuell schon zu 100 % ausgelastet ist. Auch das bestehende Kanalnetz wird bei zukünftigen zusätzlichen Einleitungen seine Kapazitätsgrenzen erreichen. Dies bedeutet, unter der Annahme einer zukünftigen Zunahme von zusätzlichen Einleitungen in die bestehende Abwasserinfrastruktur, dass diese zukünftig entsprechend erweitert werden muss.</p> <p>Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubinden. Ansprechpartner hierfür ist Herr Abbas (E-Mail: Mouhamad.Abbas@ewe.de).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde kann das Plangebiet noch mit an die Kläranlage angeschlossen werden, ohne dass die Kapazitätsgrenzen überschritten werden. Die Gemeinde steht bereits mit der EWE Wasser GmbH in Kontakt, um über Möglichkeiten der Kapazitätserweiterung der Abwasserreinigungsanlage Wiefelstede zu sprechen.</p>

5 Bund Kreisgruppe Ammerland		25.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Eine Möglichkeit, aus Gründen des Klima-, Boden- und Naturschutzes den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, ist eine Verdichtung im Innenbereich. Der Gesetzgeber wollte mit der Einführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB die Nachverdichtung des Innenbereichs erleichtern, um den fortschreitenden Flächenverbrauch durch Überplanung von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Die hier vorgelegte Planung verfolgt diesen Ansatz. Allerdings ist nicht zu erkennen, dass die Gemeinde Wiefelstede im Gegenzug die Überplanung des Außenbereichs reduziert, wenn man das große Neubaugebiet „Grote Placken“ und die zahlreichen kleinen geplanten Baugebiete in den Dörfern wie Nuttel, Borbeck, Metjendorf u. a. betrachtet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Außerdem ist aus Naturschutzsicht grundsätzlich zu kritisieren, dass durch die Vorgaben des § 13 a BauGB eine Flächenversiegelung ohne Ausgleich sowie eine unzureichende Beachtung der Umweltbelange ermöglicht wird. Dies ist nachzuvollziehen und auch durchaus zu begrüßen (wenn dadurch Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden wird) bei vorgenutzten, (teil-)versiegelten oder auf andere Weise veränderten Standorten. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um vorbelastete Flächen, die in Anspruch genommen werden sollen, sondern um unversiegelte Flächen, Wald, Gebüsch und Ruderalfluren, die durch die Vorgaben des § 13a BauGB ersatzlos verloren gehen. Die aktuellen Roten Listen für Vögel und Amphibien zeigen beispielhaft, dass mittlerweile auch die ehemals häufigen Arten wie Star, Fitis-Laubsänger, Grasfrosch und Erdkröte bei uns seltener werden. Gerade die nicht so anspruchsvollen Arten könnten durch Ausgleichsmaßnahmen im besiedelten Bereich erhalten werden. Dass das Gebiet von Tieren recht intensiv genutzt wird, zeigt der biologische Fachbeitrag, auch wenn dieser einiges zu wünschen übriglässt, wie weiter unten aufgezeigt wird.</p> <p>Auch wenn nach § 13 a BauGB keine Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht, gilt das Minimierungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG, der allgemeine und besondere Artenschutz gem. §§ 39 ff. BNatSchG sowie der Status geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Zur Entwässerung:

Aus unserer Sicht ist die Frage der schadlosen Entwässerung – auch vor dem Hintergrund der in-folge der Klimakrise veränderten Niederschläge – nicht abschließend geklärt. Zu erwarten ist bis 2050 bis zu 20 % mehr Niederschlag im Winter (außerhalb der Vegetationszeit, so dass die Vegetation kein Wasser aufnehmen kann und praktisch alles abgeführt werden muss). Aber auch im Sommer führen die Folgen der Klimakrise bei voraussichtlich gleichbleibender Niederschlagsmenge zu einem veränderten Niederschlagsregime, d. h. der Niederschlag fällt dann immer öfter an wenigen Tagen. Die Folge ist eine Zunahme von Starkniederschlägen und Überschwemmungen.

Das Plangebiet liegt deutlich tiefer als die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke. Das zeigen die folgenden Auszüge aus den topografischen Karten des Umweltkartenservers Niedersachsen. Mit 14 mNN und darunter findet sich sogar ein Tiefpunkt des Geländes. Außen-herum steigt das Gelände leicht an.

Hier ein vergrößerter Ausschnitt:

Das bedeutet, das Plangebiet wirkt derzeit wie ein Polder, was auch auf dem nachfolgenden Foto gut zu erkennen ist, weil es nach den Regenfällen der letzten Wochen blank stand:

Dieser „Retentionsraum“ nimmt ja bisher auch das Niederschlagswasser der nordöstlich gelegenen Grundstücke am Sandweg auf, siehe Entwässerungskonzept des Ing.-Büros K&R, Ziff. 2. Nach den Angaben aus dem Entwässerungskonzept soll das Gebiet in nordwestlicher Richtung in das RRB am Heidkamperfelder Weg entwässern. Wenn die Grundstücke am Sandweg derzeit über die rückwärtigen Grenzgräben entwässern, ist es allein aufgrund der Topografie nicht möglich, in das RRB am Heidkamperfelder Weg zu entwässern, weil das Gelände nach Nordwesten deutlich ansteigt. Dagegen ist auf den weiter obenstehenden Karten gut zu erkennen, dass das Gelände nach Süd-osten auf etwa gleichem Niveau verbleibt und eine passive Entwässerung nur in diese Richtung erfolgen kann. Laut Ing.-Büro K&R ist eine Versickerung des Niederschlagswassers wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich (siehe Entwässerungskonzept, Ziff. 3).

Das bedeutet, dass das Plangebiet faktisch nicht – wie unter Ziff. 5 des Entwässerungskonzeptes unterstellt – auf die Bemessung des RRB am Heidkamperfelder Weg angerechnet werden kann, sondern neu zu berechnen ist. Hinzu kommt, dass durch die geplante Bebauung existierender Retentionsraum beseitigt wird, der in die Bemessung ebenfalls einfließen muss.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.

Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

<p>Den Ansatz eines 10-jährigen Regenereignisses für die Bemessung des Stauvolumens halten wir vor dem o. g. Hintergrund des sich verändernden Niederschlaggeschehens infolge der Klimakrise für unzureichend. Unter den beengten Platzverhältnissen sollte schon aus Gründen der Sicherheitsvorsorge von einem 50-jährigen Regenereignis für die Bemessung des Stauvolumens ausgegangen werden. Die Frage ist auch, wie solche Starkregenereignisse von geschlossenen Regenwassersystemen aufgenommen werden sollen. Dies wäre klar zu stellen.</p>	<p>Im Entwässerungskonzept werden die aktuell gültigen Regenereignisse zugrunde gelegt. Laut Baugrunduntersuchung ist einer Versickerung nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss gedrosselt abgeleitet werden. Die geplante Regenrückhalteanlage wird mit dem 10-jährigen Regenereignis bemessen.</p>
<p>Zum Biotopschutz</p> <p>Im Biologischen Fachbeitrag des Büros für Biologie und Umweltplanung werden die Biotoptypen beschrieben (siehe Ziff. 2). Im Bereich der Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) wird nicht ausreichend differenziert. In einem Teilbereich hat sich ein Flutrasen entwickelt, der nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGB-NatSchG geschützt ist. In dem Gutachten werden die kennzeichnenden Arten, wie <i>Potentilla anserina</i>, <i>Lythrum salicaria</i> in Verbindung mit <i>Deschampsia cespitosa</i>, <i>Elymus repens</i> genannt, aber nicht in den richtigen Zusammenhang gebracht. Außerdem wurde <i>Agrostis stolonifera</i> nachgewiesen. Diese Arten kommen in einem räumlich definierbaren Areal vor, das als Sonstiger Flutrasen (GFF) nach DRACHENFELS (2021) angesprochen werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Aussage unter Ziff. 2.2 des Biologischen Fachbeitrags nicht korrekt, wonach keine geschützten Biotoptypen gefunden wurden und bei der Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen den Biotopschutz zu erwarten wären.</p>	<p>Nach Prüfung und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich um keinen Flutrasen. Die Aussagen im Fachbeitrag sind korrekt.</p>
<p>Zum Artenschutz</p> <p>Obwohl im Verfahren nach § 13 a BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist, wird dieser – allerdings in sehr minimalistischer Form – mit der Begründung vorgelegt. Danach sollen keine Verstöße gegen §§ 39 ff. BNatSchG vorliegen. Das sehen wir anders.</p> <p>Eine sachgerechte Beurteilung eines Lebensraumes für Brutvögel ist mit nur vier Begehungen nach der eigentlichen Brutsaison heimischer Vögel nicht möglich. Aussagen zur Bedeutung des Plangebietes als Brutvogellebensraum können daraus nicht abgeleitet werden. Fakt ist, dass sich hier noch ein Refugium für Brutvögel von lichten Gehölz- und Parklebensräumen befindet und auch genutzt wird, dass durch die Planung verloren geht. Es ist bitter, dass § 13a BauGB es ermöglicht, diese Lebensraumfunktionen ohne Ausgleich zu zerstören.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Potentialabschätzung, dafür sind die 4 Begehungen vor Ort ausreichend.</p>

<p>Auch die Erfassungszeiträume für die Fledermauserfassung decken nicht den ganzen Aktivitätszyklus der Fledermäuse ab. Aber selbst anhand der rudimentären Erfassung wird deutlich, dass das Plangebiet vollständig genutzt wird und als Refugium für die vorkommenden Arten angesehen werden muss. Darüber hinaus ist auch bei der Bewertung unter Ziff. 4.3 die Aussage falsch, es seien keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden und deshalb bestünde „keine Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG“. Nachfolgend finden sich Fotos von Baumhöhlen, die selbstverständlich als Quartiere genutzt werden können.</p> <p>Mit der Beseitigung der Bäume werden zumindest potenzielle Quartiere zerstört. In der näheren Umgebung gibt es keine Strukturen, die Ersatzquartiere darstellen können. Ersatzquartiere in Form von Nistkästen werden nicht aufgehängt. Damit werden durch die Planung Lebensstätten zerstört und Verstöße gegen Artenschutzrecht generiert.</p>	<p>Bei den Ortsbegehungen wurden alle Baumhöhlen überprüft, sie waren als Quartiere für Fledermäuse nicht geeignet. Insofern ist die Aussage in der Bewertung zu Fledermäusen bei Ziffer 4.3 korrekt.</p>
<p>Zu den Festsetzungen</p> <p>Um die negativen Folgen des Klimawandels abzumildern, sind bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen:</p> <p>Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)</p> <p>Die Gebäude sind so auszurichten, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden können. Die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik ist verpflichtend in die Festsetzungen aufzunehmen. Werden auf einem Dach solarthermische Anlagen installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche darauf angerechnet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden die gesetzlichen Vorschriften zur Ausstattung der Gebäude mit Solaranlagen im Zuge der Baugenehmigungen beachtet.</p>
<p>Gebäudebegrünung</p> <p>Es sind mindestens 80% der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Es ist eine fachgerechte, stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Die Pflicht kann auch durch die eine adäquate Fassadenbegrünung auf gleicher Quadratmeterzahl in boden- oder fassadengebundener Ausführung erfüllt werden. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden, für Dachbegrünungen insbesondere niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser oder Wildkräuter). Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche oder der Fassade nachzupflanzen.</p>	<p>Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind nur Dachneigungen größer 30 Grad zulässig. Insofern werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine Auflagen für Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt.</p>

Wassermanagement

Jegliche Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern, ist zu nutzen. Dazu dient auch die naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Flächen. Es ist aufzunehmen, dass die Anlage von „Schottergärten“ oder Ähnlichem außerhalb von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs unzulässig ist. Um eine möglichst hohe Versickerung anfallender Niederschläge auf dem Gelände selbst zu gewährleisten und die ausreichende Versorgung der umgebenden Gehölzbestände mit Niederschlagswasser auch in klimatisch bedingten Trockenzeiten zu sichern, sollten auch Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs nicht vollständig versiegelt werden. Auch zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und verzögerten Abführung von Niederschlagswässern (v.a. bei Starkregenereignissen) soll die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken noch stärker gefördert werden. In Anbetracht der infolge des anthropogenen Klimawandels zunehmenden Starkregenereignisse regen wir deshalb an, in die Bauvorschriften auch eine wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück einzubeziehen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Sickerfugen, begrünbare Pflasterdecken oder Plattenbeläge mit besonders breiten Fugen oder Löchern in den Pflastersteinen oder Platten). Formulierungsvorschlag für die textliche Festsetzung: Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten auf den Grundstücken und der Stellplätze einzubauen; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Wir regen eine intelligente Regelung von Stellplätzen an. Es könnte eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Car-sharing) bei der Nutzung der Grundstücke verankert wird. Oder ein Teil der Wohnungen wird an eine autofreie Nutzung gebunden.

Laut Baugrunduntersuchung muss das Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden, da eine ausreichende Versickerung nicht möglich ist.

Es wird auf den § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen, der für alle Grundstücke gilt: *Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch das Konzept zur Drosselung des Oberflächenwassers und Ableitung in vorhandene Regenrückhalteanlagen wird dem Anliegen in ausreichender Form bereits nachgekommen.

Beleuchtung

Hinweis Nr. 4 ist folgendermaßen zu ergänzen (kursiv): Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum und im Außenbereich der Grundstücke zu verwenden. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Tiere, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen

Der Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird im Sinne der Anregung präzisiert.

<p>(z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelmöblier sind zu planen und vorhandene zu erhalten.</p> <p>Festsetzungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23a, 24 Var. 3 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB. Auch aus dem BImSchG ergibt sich im Rahmen des Vorsorgeprinzips eine Vermeidungs- und Minimierungspflicht (§ 22 BImSchG). Wir weisen darauf hin, dass das Anbringen von für Insekten schädlichen Lichtquellen einen Eingriff im Sinne des § 14 bis § 17 BNatSchG darstellen kann, der vermieden werden kann und muss.</p>	
<p>Ausgleich für Wald</p> <p>Der Ort des vorgesehenen Ausgleichs für die Beseitigung des Waldes ist konkret zu benennen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Susanne Grube BUND Kreisgruppe Ammerland</p>	<p>Der Waldausgleich wird als Ersatzaufforstung nachgewiesen. Es wurde ein entsprechender Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, der dem Landkreis zur Kenntnis vorliegt.</p>

Von folgenden **Bürgern** wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Einwender/in 1	05.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind Anlieger am Sandweg in Ofenerfeld. Unser Regenwasser wird in den Grenzgraben abgeleitet. Laut B-Plan 76 II sollen die Grenzgräben "verrohrt" werden.</p> <p>Meine Fragen dazu:</p> <p>1. Wird die "Verrohrung" von der Gemeinde gereinigt/ gespült, von Wurzelwerk befreit?</p> <p>2. Werden die Regenrohre der Anlieger, die das Regenwasser in die Grenzgräben leiten, von der Gemeinde an die neu verlegten Regenrohre angeschlossen?</p> <p>Meiner Auffassung nach eine Selbstverständlichkeit.</p> <p>Wie sieht es mit der Traufhöhe von geplanten 6 m aus? Die seit vielen Jahren um die Bebauungsfläche stehenden Häuser weisen eine Traufhöhe von nicht mehr als 4,5 m aus. Soll die neue Bebauung sich nicht in das Vorhandene einfügen? Sondern schon von Anfang an Ärger heraufbeschwören! Jeder wünscht sich doch eine gute Nachbarschaft.</p> <p>In diesem Sinne und auf eine Antwort hoffend verbleibe ich.</p>	<p>1. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Leitungen v.a. innerhalb der Planstraße liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert</p> <p>2. Regenrohre der Anlieger werden soweit für die Entwässerung erforderlich durch den Investor an die Regenwasserleitungen im Plangebiet angeschlossen.</p> <p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

2 Einwender/in 2	07.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ich wohne seit 58 Jahren am Sandweg 37. Das Baugebiet 76II stand schon mehrmals auf dem Plan und wurde von seitens der Gemeinde immer wieder abgelehnt (wegen den Entwässerung Problemen)</p> <p>Punkt 1.) Das Problem der Oberwasserentwässerung im Baugebiet 76 II ist nach meiner Ansicht nicht richtig geregelt nach dem Bauplan sollen die Gräben verrohrt werden. Es steht aber nicht im Plan wie unser Oberwasser am Sandweg, der Haus Nr. 33-43 entwässert werden soll, wird die Gemeinde eine Verrohrung vornehmen?</p> <p>Kommen da Schächte in die Rohre, damit das Oberflächenwasser ablaufen kann oder wie ist das geplant? Wer hält die Entwässerungsröhre sauber? Verbleibt die Verantwortlichkeit bei der Gemeinde? Da sehe ich die Gemeinde in der Pflicht, sie muss dafür sorgen dass das Oberflächenwasser von den Grundstücken langfristig jederzeit zuverlässig abfließen kann.</p> <p>Wenn ich auf meinem Grundstück nicht Abflussmöglichkeiten geschaffen hätte würde bei Starkregen das Oberflächenwasser vom Sandweg bei mir durch die Waschküche und in meinen Stall laufen.</p>	<p>1. Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p> <p>2. Regenrohre der Anlieger werden soweit für die Entwässerung erforderlich durch den Investor an die Regenwasserleitungen im Plangebiet angeschlossen.</p>
<p>Punkt 2.)</p> <p>Auf den Grundstücken am Sandweg im Hahnenfußweg und in der Ammerlandstraße sind alle Wohnhäuser mit etwa 9 Meter Firsthöhe mit 3-4 Meter Traufhöhe und mit Dachformen wie Sattel, Walm, oder Krüppelwalm gebaut worden.</p> <p>Mir gefällt nicht, dass für die Baugrundstücke im Plan 76II Traufhöhen von 6 Metern erlaubt sind. Ich möchte als Anwohner nicht auf eine 6 m Meter hohe Wand schauen, Solche Häuser fügen sich nicht in das bestehende Siedlungsgebiet ein.</p> <p>Ich wünsche, dass die Planung noch einmal zu überarbeitet wird.</p> <p>Es kann nicht sein, dass alle Anwohner vom Sandweg, Hahnenfußweg und Ammerlandstraße ihre vorgeschriebenen Höhen ihrer Wohnhäuser einhalten mussten und im Baugebiet 76II entfällt diese Vorschrift!</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

3 Einwender/in 3	07.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Entwässerung:</p> <p>Bisher wird unser Oberflächenwasser über einen Graben, der am Ende unserer Grundstücke am Sandweg verläuft, entwässert. Hier soll laut Plan eine Verrohrung erfolgen.</p> <p>Offenbar ist es beabsichtigt, dass die Verrohrung im Plangebiet, also auf dem Eigentum der zukünftigen Grundstücksbesitzer, verlaufen soll - in einem Bereich auf dem laut B-plan bislang Überbauung und Bepflanzung zulässig ist. Hier muss eine Änderung erfolgen.</p> <p>Die Gemeinde muss die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücke langfristig zuverlässig sicherstellen und darf dies nicht dem Investor oder zukünftigen Besitzern übertragen.</p> <p>Die Gemeinde muss sich für die Unterhaltung der geplanten Entwässerungsrohre, die Instandhaltung und Reinigung, einen Zugang rechtlich und praktisch sicherstellen.</p>	<p>Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p> <p>Regenrohre der Anlieger werden soweit für die Entwässerung erforderlich durch den Investor an die Regenwasserleitungen im Plangebiet angeschlossen.</p>
<p>Traufhöhe</p> <p>Eine Innenverdichtung sollte sich nach Art, Maß und Bauweise ans Umfeld anpassen. Das geht nicht einher mit der im B-plan festgesetzten Traufhöhe von 6 m. Hier muss eine Änderung erfolgen und die Traufhöhe deutlich herabgesenkt werden.</p> <p>Sämtliche Anlieger des Plangebiets fordern eine Traufhöhe deutlich unter 6m, damit das Plangebiet sich in die umliegende Bebauung einfügt.</p> <p>Die Anwohner erwarten, dass die Gemeinde sich nicht dem Investor unterordnet, sondern der Vielzahl der Forderungen aus den Reihen der Gemeindemitglieder Gehör schenkt.</p> <p>Ein Großteil der angrenzenden Grundstücke befindet sich in nord-östlicher Ausrichtung. Hier müsste bei einer zulässigen Traufhöhe von 6 Metern davon ausgegangen werden, dass im Abstand von drei Metern zur Grenze der Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise entstehen kann.</p> <p>Wenn 6 Meter Traufhöhe im B-plan vermerkt werden, hat dies zukünftig Gültigkeit für alle Grundstücke, der Investor kann seine Pläne und Vorhaben jederzeit ändern und behält sich darüber hinaus auch vor, auch Grundstücke zu veräußern.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

3. Höhen

Im Entwurf des Begründungsschreibens zum Bebauungsplan 7611 sind einige redaktionelle Fehler vorzufinden, unter anderem bei Punkt 4.2 Art der baulichen Nutzung bei dem Unterpunkt Höhen ein.

Dort heißt es korrekterweise zunächst, „die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m nicht überschreiten“, außerdem aber auch noch, „die Oberkante darf 0,6 m nicht überschreiten“. Hier wurde versäumt, die ursprüngliche Angabe 0,6 m zu entfernen.

Im B-plan wurde korrekterweise 0,2 m festgeschrieben. Aber hier fehlt der Vermerk einer Bezugshöhe. Dem Entwässerungsplan (und Ihren Äußerungen auf der Einwohnerversammlung am 07.02.) ist zu entnehmen, dass die Bezugshöhe für die fertige Straßenhöhe von 15,1 m ist bzw. die Höhe der Schachtabdeckungen. Diese Angabe ist allerdings nicht im B-plan vermerkt. Verbindliche Höhen, die für die umliegenden Anwohner/die Entwässerung aufgrund der besonderen topographischen Lage von großer Bedeutung sind, sollten auch im B-plan vermerkt werden. Da B-plan und Entwässerungsplan offenbar nicht gemeinsam beschlossen werden und sich demnach nur einseitig bedingen, muss für die Verbindlichkeit auch im B-plan ein Höhenbezug vermerkt werden.

Die Begründung wird entsprechend dem Sachstand angepasst.

Verbindliche Höhen werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Detail festgelegt. Sie werden mit dem Bauamt und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Insofern sind die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan als ausreichend anzusehen.

4. Ökologische Belange

Die Gemeinde befindet sich in einer Vorbildfunktion und muss durch Festsetzungen maßgeblich dazu beitragen, auch in der Baubranche in der Gemeinde Wiefelstede richtungsweisend zu sein. Zur erfolgreichen Bewältigung der Klimakrise auf Bundesebene sind auch viele kleine Schritte nicht nur auf privater, sondern auch auf kommunaler Ebene notwendig.

Im B-plan sind jedoch bislang keine ökologischen Werte vermerkt. Es wurden z.B. keine zu erhaltenden Bäume eingetragen. Das Gebiet weist aber durchaus einige erhaltenswerte Bäume auf. Auch wurden z.B. für die Versiegelung der Grundstücke keine Rasengittersteine vorgeschrieben, ebenso keine Behälter zur Brauchwassernutzung, Vorrichtungen zur Stromgewinnung o.ä.

Andere Gemeinden haben ihre Verantwortung bereits erkannt und gehen diesbezüglich richtungsweisend vor. Auch die Gemeinde Wiefelstede muss im Besitz der Planungshoheit hier handelnd tätig werden und darf nicht fortwährend ökologische Belange ignorieren.

4.1 Natur- und Artenschutz

Es verbleibt Befremden bei dem Vorgehen, das Areal einer Ökologischen Überprüfung zu unterziehen, dies aber nur oberflächlich auszuwerten. Zunächst wurde ein biologischer Fachbeitrag vorgelegt, welcher unvollständig war und Lücken aufwies. Diverse Nachfragen der Anliegerinnen konnten damals in der Bauausschusssitzung am 04.10.2021 nicht beantwortet werden. Nun versucht man im Entwurf des Begründungsschreibens die Lücken des biologischen Fachgutachtens zu legitimieren, ohne dass entsprechende Nachuntersuchungen erfolgten. Teilbereiche werden im Begründungsschreiben aufgenommen, ohne überhaupt in Augenschein genommen zu sein. Ohne eine Untersuchung der neu zu betrachtenden Umweltbereiche kommt man zu dem Entschluss, dass Natur und Arten ungefährdet seien. Die Einschätzungen zur Gefährdung von Natur und Arten sollten auf wissenschaftlichen Untersuchungserkenntnissen und nicht auf persönlichen Vermutungen beruhen. Weiterhin sind die Aussagen bezüglich der Fledermausfauna fragwürdig. Im biologischen Fachgutachten wird zur Beurteilung der Gefährdung auf die Rote Liste aus dem Jahr 2009 verwiesen. Bei der Einwohnerversammlung am 07.02.2022 wurde durch das Planungsbüro versucht, diese Nutzung der veralteten Liste zu begründen und dennoch wird sich im Entwurf des Begründungsschreibens auf die aktualisierte Fassung der Roten Liste aus dem Jahr 2015 bezogen. Weiterhin wird trotz der Berufung auf die aktualisierte Fassung aus 2015 keine neue Einstufung der Gefährdung der Fledermausfauna vorgenommen. Diese widersprüchlichen Aussagen erwecken den Anschein, dass die Überprüfungen zum Natur- und Artenschutz nicht sorgfältig durchgeführt

Die allgemeinen Ausführungen zur Ökologie werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um eine wohnbauliche Innenverdichtung, die einen entsprechenden Versiegelungsgrad zur Folge hat. Daher wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Wald auf Grundlage des Waldgesetzes beseitigt.

Aus Sicht der Gemeinde sind die getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet hinreichend.

Die Unterstellung wird zurückgewiesen, Das Plangebiet wurde von dem Fachgutachter mehrfach mit Begehungen aufgenommen und überprüft. Dies ist dem Biologischen Fachbeitrag zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

Im vorliegenden biologischen Fachbeitrag wurden die derzeit gültigen Roten Listen (Niedersachsen, Deutschland) verwendet. Der Hinweis auf neuere Veröffentlichungen beruht auf einem Missverständnis, dass durch eine irritierende Datumsangabe des NLWKN "2015" verursacht wird. Hierbei handelt es sich aber nicht um eine Rote Liste, sondern um eine Zusammenstellung verschiedener Artengruppen, die im Rahmen von Artenschutzprüfungen berücksichtigt werden müssen. Die hierbei zusätzlich angeführten Angaben zum Gefährdungsgrad selbst sind allerdings stark veraltet.

wurden. Letztendlich nutzte man den selbst herbei geführten Umstand, dass eine Umweltuntersuchung überhaupt gar nicht nötig sei aufgrund des beschleunigten Verfahrens. Auch der Gedanke, ob möglicherweise ein beschleunigtes Verfahren beschlossen wurde um einer Umweltprüfung aus dem Weg zu gehen, bleibt bestehen.

Wir fordern -auch wenn rechtlich nicht notwendig- eine sorgfältige, wissenschaftlich korrekt fundierte und alle Schutzgüter umfassende Untersuchung des Plangebiets. Da deutlich wird, dass es sich bei dem Plangebiet 76 II um einen besonderen Lebensraum handelt - es konnten u.a. Balzquartiere der Fledermaus nachgewiesen werden und einige gefährdete Brutvögel werden erwartet - fordern wir darüber hinaus, dass grundsätzlich keine Ausnahmegenehmigungen zur Abholzung des Gebiets zwischen dem 1. März und dem 30. September erteilt wird!

Die Planung dient der Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Daher kann das Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Im vorliegenden Fall wird eine Garten- und Waldfläche im Innenbereich gelegen, überplant. Sie ist direkt von Wohnsiedlungen eingeschlossen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Netto-Baufläche von rd. 3.500 m² ermöglicht, womit der Grenzwert des § 13a BauGB eingehalten wird. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Dem Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten sind. Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Ausnahmegenehmigungen können nur von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden, nach Kenntnis der Gemeinde werden seitens des Vorhabenträgers keine Ausnahmegenehmigungen beantragt.

4 Einwender/in 4		20.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p><u>1. Traufhöhe</u></p> <p>Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, sollte sich die Bauweise an die herumliegenden Grundstückssiedlungen anpassen, welches schon von vielen Gemeinden und Städten gehandhabt wird.</p> <p>In dem B-Plan ist leider eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt, welches sich meiner Meinung nicht mit den umliegenden bebauten Grundstücken verträgt.</p> <p>Da ich meine Terrasse sehr nahe an dem Plangebiet habe, würde ich voraussichtlich bei einer Traufhöhe von 6 m nur noch auf Wände schauen und kaum noch Sonne haben, zumal ich direkt an der Ecke liege (an dem Hintergrundstück Sandweg 43 und auf der anderen Seite Hintergrundstück Hahnenfußweg 11).</p> <p>Daher fordere ich eine deutliche Traufhöhe unter 6 m.</p> <p>Die Gemeinde sollte sich meiner Meinung nicht auf die Forderung des Investors festlegen, sondern auch auf die Belange der Nachbarn eingehen. Zumal der Investor auch Grundstücke verkaufen könnte und wenn die Traufhöhe von 6m erstmal festgelegt ist, könnte der neue Besitzer danach bauen. Zusagen von dem jetzigen Investor hätten dann keine Gültigkeit mehr.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>	

2. Entwässerung und Höhen

Beim Kauf meines Grundstückes wurde verlangt, dass die bestehenden Gräben für die Oberflächenentwässerung erhalten und gepflegt werden müssen.

Nun soll eine Verrohrung erfolgen, die auf den Grundstücken der zukünftigen Besitzer liegt und somit bei Problemen nicht mehr die Gemeinde Ansprechpartner ist. Sollte es Probleme mit der Entwässerung geben (z.B. Rohrreinigung, Instandhaltung u.ä.), möchte ich mich nicht mit Privatbesitzer auseinandersetzen, sondern mit der Gemeinde, so wie es ursprünglich festgelegt war.

Da mein Grundstück nur eine Ecke des B-Plan betrifft, bitte ich zu berücksichtigen, dass mein Grundstück wesentlich höher zum Sandweg liegt und durch einen Wall getrennt ist.

Daher meine Bedenken, dass sich in der Ecke zum Bebauungsgrundstück viel Wasser sammeln wird und so meine Grundstücksecke unterspült wird und absackt.

Von alten Anwohnern ist bereits seit 30 Jahren bekannt, dass die Entwässerung ein großes Problem ist und die Gemeinde bisher keine Lösung gefunden hat, damit eine Bebauung stattfinden kann.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann.

Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig.

Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.

Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

3. Natur – und Artenschutz

Im biologischen Gutachten wird zur Gefährdung auf die Liste aus dem Jahr 2009 verwiesen. Jedoch gibt es aktuelle Fassung der roten Liste aus dem Jahre 2015.

Das vermutet, dass keine neue Überprüfung der Gefährdung der Fledermausfauna vorgenommen wurde. Die Aussage, dass eine Umweltuntersuchung aufgrund des beschleunigten Verfahrens überhaupt nicht nötig sei, kommt mir schon sehr komisch vor und es kommt der Gedanke auf, ob eine Überprüfung sorgfältig durchgeführt wurde.

Ebenso wurden keine erhaltenswerten Bäume im Bauplan eingetragen, was ich mir nicht vorstellen kann, da auch auf meinem Grundstück (Wall zum Sandweg 43) Bäume eingetragen sind und nicht ohne Genehmigung des Landkreises Ammerland gefällt werden dürfen.

Da der Klimawandel immer mehr Einzug erhält, verstehe ich nicht das auf die ökologischen Werte nicht eingegangen wird, welches anderen Gemeinden und Städte bereits mit in ihre Planung einbeziehen. Dieses erwarte ich auch von der Gemeinde Wiefelstede.

Da bald die Brutzeit beginnt, erwarte ich, dass es keine Ausnahmegenehmigung zur Abholzung zwischen dem 1. März und dem 30. September gibt. Denn an diese Gesetze müssen wir uns auch halten-

Es wurde eine Überprüfung des Fledermausvorkommens durchgeführt, wie dem biologischen Fachbeitrag zu entnehmen ist. Es wurde gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eine Umweltvorprüfung durchgeführt, die Ergebnisse liegen vor.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, handelt es sich im Gebiet größtenteils um Wald gemäß Waldgesetz. Der Wald wird daher entsprechend kompensiert.

Die Ausführungen zum Klimawandel werden zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsvorschriften zum Artenschutz werden beachtet, es gibt kein Erfordernis oder Anlass zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen.

4. Wertminderung

Ebenfalls sollte bedacht werden, dass unsere Grundstücke (Hahnenfußweg/Sandweg) auch an Wert verlieren, wenn im Baugebiet Häuser mit einer Traufhöhe von 6 m entstehen und man nur noch auf hohe Hauswände schaut und kaum noch Sonne abbekommt.

Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

5 Einwender/in 5		22.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu dem Bebauungsplan 76 II - Ammerlandstraße - nehme ich wie folgt Stellung und bitte um Berücksichtigung folgender Hinweise, Anregungen und Bedenken.</p> <p>Mit der Aufstellung des B-Planes 76 II soll eine natürliche Niederung erschlossen werden, die teilweise mit einer Waldfläche bestanden ist und auf der sich in weiteren Teilbereichen, aufgrund der mangelnden Entwässerungsverhältnisse, ein Feuchtbiotop entwickelt hat. Die Niederung dient derzeit bei erhöhten Abflüssen als Rückhalteraum für die angrenzenden Grundstücke am Sandweg und Ammerlandstraße, sowie tlw. für den Hahnenfußweg.</p> <p>Wald- und Feuchtbiotopflächen stellen wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft dar, u.a. als Brut-, Nist- und Rückzugsgebiete, sowie Standort für Fauna und Flora.</p> <p>Mit der vollständigen Erschließung des Geländes gehen die v.g. Bereiche für Natur, Landschaft und Ortsbild verloren. Es wird angeregt, das Plangebiet nur teilweise zu erschließen und v.g. wertvolle Bereiche von einer Bebauung auszuschließen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Gebietsbeschreibung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung für nur eine Teilerschließung des Plangebietes wird nicht gefolgt. Im Sinne der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird das komplette Plangebiet überplant.</p>	
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bebauung mit Gebäudehöhen bis 9,50 m und einer Traufhöhe von 6,0 m vor. Gegen die Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 6,0 m bestehen erhebliche Bedenken, da diese Bauweise sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild dadurch beeinträchtigt wird. Die sämtlich das Plangebiet umgebene vorhandene Bebauung weist Traufhöhen bis ca. 3,0 m und entsprechenden Dachformen auf. Lediglich zwei Gebäude in der näheren Umgebung weichen hiervon ab, die nach vorheriger Prüfung und Abstimmung der Interessen, möglicher Beeinträchtigungen der direkten Umgebung als Einzelfälle in Bereichen ohne Bebauungspläne genehmigt wurden.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>	

<p>Eine im B-Plangebiet allgemein zulässige Traufhöhe von 6,0 m ermöglicht eine Bauweise, die mind. an zwei bis drei Gebäudeseiten durchgehend senkrechte Wände bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässt, mit anschl. Dachformen bis zu einer Gesamtgebäudehöhe von 9,5 m. Diese Bauweise beeinträchtigt das Ortsbild der näheren Umgebung erheblich und führt zudem zu einer direkten Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke am Sandweg, Ammerlandstraße und Hahnenfußweg bei Errichtung der senkrechten Gebäudewände mit 6,0 m Traufhöhe direkt an den Baugrenzen (3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze).</p> <p>Gegen eine allgemeine Festsetzung der Traufhöhe von 6,0 m spricht d.w., dass hierdurch kein zusätzlicher Wohnraum gegenüber der klassischen Bauweise mit Traufhöhen von ca. 3,0 m und entspr. Dachformen geschaffen wird. Die zulässigen Geschossflächen in Erd- und Obergeschoss sind in beiden Fällen gleich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Investor in einem Gespräch mit Anliegern am 08.12.2021 Entwurfszeichnungen von Doppelhäusern vorgestellt hat, die er in dem Plangebiet beabsichtigt zu errichten. Danach sind Doppelhäuser mit Satteldach und Dachgauben mit einer Traufhöhe von ca. 3,0 m geplant. Eine Festsetzung einer Traufhöhe von 6,0 m ist für diesen Baustil nicht erforderlich.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe auf 3,0 m festzusetzen. Abweichende Bauweisen sind im Einzelfall zu prüfen und zu genehmigen.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>
<p>Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro K&R Ingenieure ist grundsätzlich geeignet, die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 76 II und angrenzender Bereiche bis zur östlichen Plangebietsgrenze zu sichern. Die geplante Bebauung und die hieraus erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen stellen dennoch einen erheblichen Eingriff in die derzeitige Entwässerung dar, da die Entwässerungsrichtung aus dem Plangebiet und angrenzender Bereiche (Hintergrundstücke Ammerlandstraße, Sandweg, Hahnenfußweg) umgekehrt und gemäß dem Entwurf des Ing.-Büro Frilling aus dem Jahr 1991 auf das Regenrückhaltesystem am Wehnerfelder Weg ausgerichtet werden soll. Dies erfordert eine sorgfältige Planung, Durchführung und langfristig gesicherte Unterhaltung der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Weiterhin ungelöst ist die mangelhafte Entwässerung des Einzugsgebietes zwischen Sandweg, Randweg und Ammerlandstraße östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 76 II bis zur Einmündung des Gewässers III. Ordnung in das Verbandsgewässer II. Ordnung Alexandersbäke an der Ammerlandstraße, einschl. der Gemeindestraße Sandweg.</p> <p>Nach Prüfung des o.g. Entwässerungskonzeptes ergeben sich folgende Anmerkungen, Hinweise und Forderungen.</p> <p>Vorhandene Entwässerungssituation Seite 1, Ziff. 2, Absatz 4 und 5: Aussage E-Konzept: Die Grundstücke Sandweg Nr. 33 bis Nr. 43 entwässern über rückwärtige Grenzgräben. Die aktuelle Entwässerungsrichtung des Grenzgrabens lässt sich nicht eindeutig beurteilen.</p> <p>Die rückwärtige Bebauung Ammerlandstraße Nr. 15 bis 21 entwässert in den rückwärtigen Grenzgraben. Die Vorflut von diesem Grenzgraben sollte in westlicher Richtung zum rückwärtigen Grenzgraben Hahnenfußweg, mit Anschluss an den RWK im Hahnenfußweg erfolgen. Hier ist aber die Richtung nicht eindeutig zu beurteilen.</p> <p>Die Entwässerungsrichtung der vorhandenen Grenzgräben ist laut Höhenbestandsplan des Ing.-Büro K&R z.Zt. eindeutig in Richtung Alexandersbäke (Richtung Ofenerdiek) ausgerichtet.</p> <p>Das Gefälle der Grabensohle des Grenzgrabens im südlichen und mittleren Planbereich ist wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Hahnenfußweg 19, Grabensohle = 13,92 mNHN, - Grundstück Hahnenfußweg 17, Grabensohle = 13,88 mNHN - Grundstück Ammerlandstraße 19B, Grabensohle = 13,78 mNHN (= Einlaufhöhe in eine vorhandene Rohrleitung). <p>Das Gefälle der Grabensohle des Grenzgrabens im nördlichen Planbereich ist wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Sandweg 43, Grabensohle = 14,63 mNHN - Grundstück Sandweg 37, Grabensohle = 13,99 mNHN <p>Die weitere Fließrichtung v.g. Grenzgrabens ist in Richtung Privatweg Sandweg 31 etc. ausgerichtet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.</p> <p>Die ausführlichen fachlichen Angaben und Einschätzungen werden vom Grundsatz zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise im Rahmen der Fachplanung beachtet.</p>
--	---

<p>Die rückwärtigen Mulden Grundstücke Hahnenfußweg 9 - 11 entwässern in o.g. Grenzgräben und somit ebenfalls in Richtung Alexandersbäke.</p> <p>Die Aussagen zur vorh. Entwässerungssituation sind entspr. zu korrigieren.</p> <p>Absatz 6: Aussage E-Konzept: Die bisher unbebaute Fläche vom B-Plangebiet entwässert z.Zt. in Grenzgräben die über einen Grenzgraben hinter den Grundstücken Ammerlandstraße Nr. 11 und 9 an den Regenwasserkanal im Hahnenfußweg angeschlossen sind.</p> <p>Die unbebaute Fläche vom südlichen B-Plangebiet (wie auch das übrige Plangebiet) entwässert eindeutig in Richtung Alexandersbäke, s.a. v.g. Stellungnahme zu Absatz 4 und 5.</p> <p>Ein Abfluss des Oberflächenwassers der Grundstücke Ammerlandstraße 7 - 11 und der Grünlandfläche westlich des Hahnenfußweges in den RWK Hahnenfußweg (Einlauf in Höhe des Nebengebäudes Sandweg 19) erfolgt erst bei steigendem Einstau des Grenzgrabens Ammerlandstraße 9 - 11.</p> <p>Maßgebliche Gewässerhöhen: Grabensohle südöstliche Ecke Hahnenfußweg 19: + 13,92 mNHN Grabensohle Hahnenfußweg 17/15 (i.H. geplanter Schacht R2): + 13,88 mNHN Einlauf Rohrleitung mit Rechen Ammerlandstraße 19B: + 13,78 mNHN Einlauf RWK Hahnenfußweg 19: + 13,59 mNHN Grabensohle Sandweg 43: + 14,63 mNHN Grabensohle Sandweg 37: + 13,99 mNHN</p>	<p>Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.</p> <p>Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p>
<p>Regenentwässerung: Seite 2, Ziff. 5, Das im B-Plan 76 auf dem Grundstück Hahnenfußweg 17 dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede ist eine Plandarstellung und nach Aussage des Grundstückseigentümers im Grundbuch nicht dinglich gesichert.</p> <p>Die Aussage im Entwässerungskonzept ist entspr. anzupassen. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung gemäß Entwässerungskonzept ist das im B-Plan 76 dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede zwingend dinglich zu sichern.</p>	<p>Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.</p> <p>Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p>

Rückhaltung

Absatz 3:

Aussage E-Konzept: Die Fläche der rückwärtigen Bebauung Ammerlandstraße 15 bis 21 entwässert in den rückwärtigen Grenzgraben. Für diese Bebauung steht z.Zt. ein Retentionsraum auf dem nicht bebauten Grundstück vom Vorhabenträger zur Verfügung. Mit der geplanten neuen Bebauung und dem daraus resultierenden Verlust vom Retentionsraum ist hierfür Ersatz zu schaffen.

Der z.Zt. vorhandene Retentionsraum steht nicht ausschließlich für die rückwärtigen Grundstücke Ammerlandstraße 15 - 21, die über den rückwärtigen Grenzgraben in östlicher Richtung in die Alexandersbäke entwässern, zur Verfügung. Die Grundstücke Sandweg 33 - 43 entwässern ebenfalls über rückwärtige Grenzgräben in östlicher Richtung in die Alexandersbäke. Bei erhöhten Abflüssen und mangelnder Vorflut in den Grenzgräben erfolgt in beiden Fällen ein Überlauf/Einstau in den Retentionsraum auf dem nicht bebauten Grundstück.

Für die gesamten v.g. Grundstücke ist aus dem Verlust von Retentionsraum Ersatz zu schaffen.

Die vorhandenen Grenzgräben stellen für die v.g. Anliegergrundstücke an der Ammerlandstraße und Sandweg derzeit die einzige Möglichkeit zur Oberflächenentwässerung dar, da zum einen der Regenwasserkanal im Sandweg bei Erschließung der B-Pläne 76 und 62 in den 1980er/1990er Jahren nicht vollständig hergestellt wurde und zum anderen ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Ammerlandstraße höhentechisch nicht möglich ist. Dies ist auch für die spätere Regelung zum Betrieb und Unterhaltung der geplanten Verrohrungen von Bedeutung, s.u.

Seite 3, Absatz 3:

Aussage E-Konzept: Das Stauvolumen kann in unterirdischen Anlagen geschaffen werden. Es wird der Einbau von Speicherboxen vorgeschlagen.

Das Entwässerungskonzept empfiehlt den Bau von unterirdischen Anlagen, s.g. Speicherboxen.

Ein Entwässerungskonzept zeigt die Machbarkeit einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Bebauungsplangebietes auf, es ist noch nicht abschließend und verbindlich. Die endgültige Festlegung über die Bauweise des erf. Retentionsraumes, Genehmigung zur Verfüllung der Grenzgräben und Herstellung von Verrohrungen etc., bleibt dem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zur Genehmigung der wasserwirtschaftlichen Anlagen und Einleitungsgenehmigung in öffentliche Gewässer vorbehalten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die ausführlichen fachlichen Angaben und Einschätzungen werden vom Grundsatz zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise zur Fachplanung beachtet.

<p>Die Herstellung von Retentionsraum und Verrohrungen sind wesentliche Bestandteile zur geplanten Regelung der Entwässerungsverhältnisse im Bebauungsplanverfahren. Das wasserrechtliche Verfahren zur Genehmigung wasserwirtschaftlicher Anlagen und Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen und vor Beschlussfassung zur Genehmigung des Bebauungsplanes 76 II abzuschließen. Aus dem wasserrechtlichen Verfahren sich ergebene Auflagen und Hinweise, die für den Bebauungsplan von Belang sind, sind im Bebauungsplan aufzunehmen und zu berücksichtigen.</p> <p>Grenzgräben Seite 3, Absatz 1</p> <p>Aussage E-Konzept: Die rückwärtigen Grenzgräben der bestehenden Bebauung Ammerlandstraße Nr. 15 bis 21, Sandweg Nr. 33 bis 43 und Hahnenfußweg Nr. 11 bis 19 sollen verrohrt werden. Die bisherigen Grenzgräben sollen zukünftig als Mulde mit Abläufen zur Ableitung des oberflächlich zulaufenden Niederschlagswassers aus den Gärtenbereichen ausgestattet werden.</p> <p>Laut Darstellung B-Plan ist auf den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Laut Entwurfszeichnungen des Entwässerungskonzeptes sollen in diesen Flächen in einem Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze auf dem B-Plangebiet die Verrohrungen der rückwärtigen Grenzgräben und die Herstellung von Mulden und Abläufen des oberflächigen Niederschlagswassers hergestellt werden.</p> <p>Hier liegt ein Widerspruch vor, denn die zulässige Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen lässt nicht gleichzeitig die Herstellung von Verrohrungen und Mulden in der 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstückfläche zu. Eine Überbauung von Verrohrungen und Mulden der Oberflächenentwässerung ist nicht zulässig.</p>	<p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept und die Übernahme von Leitungen in die Planzeichnung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt worden sind.</p> <p>Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise zur Fachplanung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese werden in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgenommen bzw. berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass in den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung die Errichtung von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen nicht zulässig ist. Eine entspr. Regelung sieht der Bebauungsplan bereits für die straßenseitigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen vor (s. textl. Festsetzung Nr. 6).</p> <p>Aussage B-Plan: Da die Erschließung des Baugebietes über Privatstraßen erfolgen soll würde auch die Entwässerungsanlage wie die Rückhalteanlage die Leitungen in Privateigentum verbleiben. Der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage obliegt ebenso der Eigentümergemeinschaft.</p> <p>Für die Grundstücke am Sandweg und Ammerlandstraße stellen die jetzigen rückwärtigen Grenzgräben und zukünftigen Verrohrungen die einzige Möglichkeit zur Ableitung deren Oberflächenwassers dar (s.a. auch o.g. Ausführungen), dies gilt auch für die rückwärtigen Gärten am Hahnenfußweg.</p> <p>Für sämtliche an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke (Sandweg, Ammerlandstraße, Hahnenfußweg) ist jeweils ein Anschluss von Entwässerungseinrichtungen an die geplanten Verrohrungen vorzusehen (Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser, z.B. durch Sickerschächte, Dränagen, Entwässerungsrinnen, Mulden etc.).</p> <p>Die Verpflichtung zum Betrieb und Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen ist langfristig rechtlich abzusichern (z.B. Eintragung eines Leitungsrechts und der Unterhaltungspflicht im jeweiligen Grundbuch, Betrieb und Unterhaltung durch die Gemeinde Wiefelstede).</p>	<p>Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese werden in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgenommen bzw. berücksichtigt. In dem rückwärtigen Bereich wird ein 2 m breites Leitungsrecht zur Oberflächenentwässerung zugunsten der Gemeinde festgesetzt.</p> <p>Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise zur Fachplanung beachtet.</p>
---	---

Der im Zusammenhang mit der Erschließung der Bebauungsplangebiete 76 (Sandweg) und 62 (Ofenerfeld-Sandweg) vorgesehene Regenwasserkanal im Sandweg, s.a. Entwurf des Ing.-Büro Frilling vom 06.06.1991 und dazugehöriger wasserrechtlicher Genehmigung, wurde von der Einmündung Ofenerfelder Ring/Sandweg bis ca. Einmündung Lerchenstraße/Sandweg seitens der Gemeinde Wiefelstede bislang nicht hergestellt. Für die Anlieger Sandweg besteht somit keine Anschlussmöglichkeit an den im v.g. Entwurf vorgesehenen und genehmigten öffentlichen Regenwasserkanal Sandweg. Das Oberflächenwasser des Sandweges und der südlich angrenzenden Grundstücke muss vielmehr ungeordnet über die o.g. Grenzgräben und Rohrleitungen in Richtung Alexandersbäke abgeleitet werden.

Die geplanten Verrohrungen der Grenzgräben im B-Plan 76 II stellen insofern eine Teilumsetzung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Ausrichtung der Entwässerung des Sandweges auf das Regenrückhalte-system am Wehnerfelder Weg dar (s.a. o.g. Entwurf des Ing.-Büro Frilling, 1991). Die Herstellung eines ordnungsgemäßen Entwässerungssystems (RWK) im Sandweg liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Wiefelstede. Eine Übernahme der Unterhaltungspflicht der Verrohrungen im B-Plangebiet 76 II, als vorweg genommene Teilumsetzungsmaßnahme zur Neuordnung und -ausrichtung der Entwässerung in Richtung RRHB Wehnerfelder Weg, durch die Gemeinde Wiefelstede kommt daher in Betracht und ist in der wasserrechtlichen Genehmigung entspr. festzusetzen.

In den Erläuterungen zu den Grenzgräben ist der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage durch die Eigentümerschaft beschrieben worden.

Für die Oberflächenentwässerung ist nach jetzigem Planungsstand Oberflächenentwässerung keine Hebeanlage mehr erforderlich. Eine Hebeanlage ist nur noch im Zusammenhang mit der Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Grundsätzliche Anmerkung zum Entwässerungskonzept:

Das Entwässerungskonzept sieht eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers aus den geplanten Verrohrungen der Grenzgräben an dem Retentionsraum vorbei direkt in den Regenwasserkanal Hahnenfußweg vor. Das Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet soll über Regenwasserkanäle in einen Retentionsraum eingeleitet und über ein Drosselbauwerk mit einem Abfluss von 1,5 l/s/ha gedrosselt in den RWK Hahnenfußweg eingeleitet werden. Hiergegen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Für die Oberflächenentwässerung ist keine Hebeanlage erforderlich.

Der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage für die Schmutzwasserkanalisation obliegt der Eigentümergemeinschaft.

<p>Wasserdurchlässige Befestigungen (Auffahrten, Gehwege etc.) mindern den Oberflächenwasserabfluss, reichern das oberflächennahe Grundwasser an, entlasten Regenwasserkanäle und Gewässer. In unterirdischen Zisternen und Regenwassertanks gesammeltes Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Dach-, Vordachflächen etc.) führen zu den gleichen v.g. Entlastungen und kann verschiedenen Nutzungen im und außer Haus zugeführt werden. In den zunehmenden Extremwetterlagen kann es bei Trockenperioden insbesondere zur Bewässerung von Gartenbereichen genutzt werden und führt bei Starkregenereignissen zur Abflachung von Abflusswellen. Die vielfältige Nutzung von gesammeltem Oberflächenwasser mindert gleichzeitig den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser.</p> <p>Bei Ausweisung von neuen Bebauungsplangebieten, insbesondere bei Nachverdichtungen kommt es insbesondere darauf an, Abflussspitzen zeitlich zu strecken. Das kann nur durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen erreicht werden. Dezentrale Wasserrückhaltungsmaßnahmen, s.o., müssen auch von privaten Bauherren, Investoren etc. vorgesehen und betrieben werden. Entsprechende Förderprogramme können Anreiz und Entlastung zu deren Einrichtung leisten.</p> <p>Der Bebauungsplan ist um entspr. Vorgaben und Festsetzungen zu ergänzen.</p>	<p>Laut Baugrunduntersuchung ist einer Versickerung nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss gedrosselt abgeleitet werden.</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen zum Sammeln des Oberflächenwassers u.a. zur Bewässerung der Gärten werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden, sie unterliegen der Eigenverantwortung der Bauherren.</p> <p>Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet Vorgaben getroffen und die Funktionsfähigkeit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p>
---	---

<p>6 Einwender/in 6 22.02.2022</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Nachdem ich bereits den größten Teil meiner Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan 76II fertiggestellt hatte, erhielt ich eine an mich weitergeleitete an die Anlieger gerichtete Mail des Investors auf dem betroffenen Gebiet, welches für den 21. Februar eine Abholzung des Baumbestandes ankündigte, er beruft sich auf die Größe des betroffenen Gebietes mit unter 1 ha Größe, dass er für die Maßnahme keine Genehmigung benötige. Inzwischen ist der Baumbestand abgeholzt, sodass ein wesentlicher Teil meiner Stellungnahme dazu bedauerlicherweise entfallen muss. Ein wesentlicher in rund 200 Jahren entstandener ortsprägender Teil Ofenerfelds ist entfernt bzw. zerstört worden, ohne dass die Fachausschüsse des Rates und der Rat selbst auf die Anregungen aus der Bürgerversammlung zum Bebauungsplan sowie die Anregungen und Eingaben der dort dazu aufgeforderten Bürgerinnen und Bürger eingehen bzw. in Beratungen und Beschlussfassung einbeziehen konnten oder gar ein Beschluss des Rates dazu bisher erfolgt ist.</p>	<p>Die Beseitigung des Waldes ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt worden. Von dort wurde bestätigt, dass unabhängig vom Vorhaben des Investors eine Abholzung ohne Genehmigung zulässig sei (forstwirtschaftliche Nutzung).</p>

<p>Es stellt sich die Frage „wozu die Bürgerversammlung“ wozu „die Aufforderung zu einer Bürgerbeteiligung, wozu eine Kartierung mit Benennung von 5 vorkommenden, auf der „Roten Liste“ aufgeführten Fledermausarten, die aus meiner Sicht als Biologe fragwürdige Angaben zum Wohnraum derselben enthielt; (Fledermäuse als Säugetiere bekommen ihre Jungen z.B. auch in Nistkästen, ohne dass dies eine Begründung für den Erhalt/Nichterhalt eines Waldnaturraumes für sie bedeuten kann). Ich möchte daher den Rat bitten, die Verwaltung darin zu informieren, dass ihm vor einer Beschlussfassung alle vorliegenden Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern vor einer anstehenden Beschlussfassung vorgelegt werden, damit er sie in seine Entscheidungen einbeziehen kann, sonst drängt sich der Eindruck auf, dass hier schon mögliche Absprachen ohne Beteiligung der gewählten Ratsvertreter getroffen wurden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vor der Beschlussfassung werden alle eingegangenen Stellungnahmen dem Rat vorgelegt.</p>
<p>Im Folgenden beschränke ich meine Anregungen jetzt im Wesentlichen auf die geplante Entwässerung des Baugebietes und stehe dabei unter dem Eindruck der in den letzten Tagen erfolgten Niederschläge, die wie vor zwei Jahren schon wieder zu erheblichen Wassereintrüben in unserem Keller führten (Sandweg 17, Ähnliches höre ich auch aus der Nachbarschaft (Sandweg 19 und 21 !)., d.h. Ich muss zurzeit alle zwei Stunden in den Keller zum Wasser schöpfen!</p> <p>Die geplante Entwässerung:</p> <p>Die geplante Ausweitung der Bebauung von einem einfachen Wohnhaus auf eine große Zahl von Hausdachflächen sowie einer größeren befestigten Wegefläche führt zu einer großen Versiegelungsfläche von der alle Niederschläge abgeführt werden müssen. Ein Rückhalten durch eine Pflanzenfläche erfolgt kaum noch. Technisch ist das Abführen von Regenwasser der Dachflächen über Rohrleitungen sicher möglich. Fragen bleiben jedoch offen zum Abführen des Wassers von den anderen Oberflächen. Das Anlegen von Mulden an den Grenzflächen statt einem Grabensystem in Verbindung eines abführenden offenen Grabens wirft Fragen auf, wie, was passiert, wie zurzeit bei größeren Niederschlägen? Die dargestellten Vorschläge sind hier recht unklar und lösen das Problem nicht. Auch eine unterirdische Auffangbox zum Ausgleich ist eigentlich schon bei einem Zusatzniederschlag von geschätzt 4-5 mm überfordert. Wartungsfragen vor allem für längere Zeiten des Betriebes sind noch völlig ungeklärt. Dabei ist die Fläche sogar zur Zeit an das offene System in Richtung Alexanderbäke angeschlossen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig.</p> <p>Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p>

Hauptproblem ist hier, dass auf eine private Aufreinigung durch die Anlieger vertraut wird, was nicht immer, wie zurzeit auch, nicht ausreicht. Da alle sogenannten „Unterlieger“ eine Abnahmepflicht für das Wasser der „Oberlieger“ haben, sie aber häufig überfordert erscheinen oder von ihrer Pflicht nichts wissen, möchte ich anregen, dass hier eine wirksame Regelung durch die Gemeinde getroffen wird, z.B. eine jährliche (oder nach Bedarf) Kontrolle und wenn notwendig, Aufforderung zur Aufreinigung mit Aufzeigen von möglichen Konsequenzen. Dies ist in den letzten 50 Jahren nicht erfolgt mit den Konsequenzen, die zur Zeit im ganzen Gebiet zwischen Ammerland Straße und Sandweg zu beobachten sind: Überflutete Grundstücke, was weit mehr als mit den starken Niederschlägen der letzten Tage begründet werden kann, mit Rückstaus bis in die Keller in Sandweg und anliegenden Flächen. Weshalb sollen Regelungen wie bei Hecken, die in Straßen hineinwachsen, nicht auch für Wasser abführende Gräben möglich sein können, zumal hier auch zahlreiche Schädigungen die Folgen sein können. Der schon 1991 beschlossene Bau der Regenwasserleitung im Sandweg löst natürlich nicht die derzeitigen Probleme, kann sie aber abmildern. Für den anstehenden Bebauungsplan wären offene Gräben unter Einbeziehung des ganzen Gebietes zwischen Ammerland Straße und Sandweg auf Dauer die deutlich preiswertere Lösung, verhindern hier unnötige Eingriffe Richtung Hahnenfußweg und wären für das Oberflächenwasser eine deutlich zukunftsfähigere Lösung und für die betroffenen Biozönosen (Lebensgemeinschaften) ökologisch wesentlich wertvoller. Da in den letzten Jahren höhere Niederschläge auch bei uns zunehmen, der letzte mit überfluteten Kellern und damit verbundenen entsprechenden Kosten fand hier im März 2000 statt, davor seltener (z.B. eine Riesenüberflutung vor ca. 25-30 Jahren -damals standen unsere Gärten noch wesentlich höher unter Wasser, auch das Gelände am Heinrich Kunst- Haus wurde stark in Mitleidenschaft gezogen!) müssen als Folgerung auch in unserem Falle Klimaveränderungen berücksichtigende Lösungen für die Zukunft als stabiler bevorzugt werden.

Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt.

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Ich möchte mit dieser Stellungnahme an Sie appellieren, den anstehenden Bebauungsplan 76II einerseits noch einmal sehr gründlich auf seine Auswirkungen, nicht nur auf die Nachbarschaft, zu überprüfen, sondern dabei auch zu berücksichtigen, wie Maßnahmen/Auswirkungen auch für das Gebiet zwischen Sandweg Hahnenfußweg und Ammerland Straße, letztlich auch für den Ort Ofenerfeld und die Gemeinde Wiefelstede haben. Bitte berücksichtigen Sie dabei die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.

Alle Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei der Planung berücksichtigt, dies betrifft hier insbesondere die Entwässerungsplanung und die Reduzierung der Traufhöhe.

<p>Ich würde mich freuen, wenn Ihnen meine Stellungnahme und die Anregungen darin bei Ihren Entscheidungen hilfreich sein können. Naturgemäß konnte ich nicht alles ausführlich darlegen.</p> <p>Ich schreibe auch aus dem Wissen, das ich im Rahmen meiner wissenschaftlichen Arbeit gewinnen konnte, die zwar schon etwas länger zurückliegt, aber deren Ergebnisse und Aktualität sich nicht verändert haben. Damals halfen sie bei den Beratungen, die den Erhalt der Otterbäke betrafen, heute hoffe ich, dass sie aktuell noch hilfreich sein können. Zu Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung. Im Übrigen verfolge ich die Beratungen und deren Ergebnisse auch als Ortsteilvertreter für Ofenerfeld im Ortsbürgerverein <i>Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld</i> sehr aufmerksam.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anlage:</p> <p>a) Kopie der Luftaufnahme des betroffenen Wäldchens aus den Unterlagen zum Bebauungsplan</p> <p>b) Fotos der Überschwemmungen am Sandweg, vor Sandweg 21,17 und 19</p>	

7 Einwender/in 7 23.02.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind direkte Anlieger zu dem geplanten Neubaugebiet und aus den Entwürfen des geplanten B-Plan Nr. 76 II ergeben sich für uns einige Widersprüche.</p> <p>Wir mussten seinerzeit mit der Bebauung einen Grenzabstand von 8 Metern einhalten. Dadurch wurde die Nutzung des Grundstückes sehr stark eingeschränkt. Im neuen B-Plan Nr. 76 II wird ein Grenzabstand von nur 3 Metern beantragt. Hätten wir seinerzeit auch diese Möglichkeit gehabt wäre auch der Neubau eines größeren Doppelhauses oder auch zwei Einfamilienhäuser für Familienangehörige möglich gewesen.</p> <p>Auf unserem Grundstück befand sich niemals eine Wallhecke und ein Grenzabstand von 3 Metern hätte uns andere bzw. bessere Planungsmöglichkeiten gewährleistet.</p> <p>Mir ist unverständlich warum nunmehr andere Maßstäbe angesetzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an das Bauen in den letzten Jahren deutlich verändert haben. Heute sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zur Innenverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Boden zu beachten. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. mit geringeren Abständen der Bebauung zu den Grenzen wider.</p>

Alle aus dem Baugebiet Hahnenfußweg hatten sich seinerzeit an den üblichen Baustil der anliegenden Häuser gehalten und keiner hat eine Traufhöhe von 6 Metern benötigt oder gefordert. Eine Traufhöhe von 6 Metern gibt es auch nicht in unmittelbarer Nähe des Sandweges und der Ammerlandstraße - in direkter Grenzlinie zum geplanten Neubaugebiet.

Dieses ist meiner Meinung nach auch nicht möglich, da sich die Neubauten nicht wesentlich in der Gebäudeform und Höhe unterscheiden sollen.

Eine Traufhöhe von 6 Metern verbunden mit 3 Meter Grenzabstand ermöglicht Neubauten die einem Wohnblock ähneln. Es ist bestimmt nicht schön auf eine 9 Meter hohe Wand zu schauen - bei einer Traufhöhe von 6 Metern ist dieses im Bereich des Möglichen. Zusätzlich entstünde eine Schattenbildung, da das Neubaugebiet in südöstlicher Lage entsteht.

Da der Investor, Herr Deharde, mir und einigen zukünftigen Nachbarn eine kurze Einsicht in die geplanten Doppelhäuser gegeben hat, ist zu erkennen, dass eine Traufhöhe von 6 Metern für diese Art der Bebauung nicht erforderlich ist. Zugegen bei diesem Gespräch war auch der Bauunternehmer und Ratsherr Ralf Küpker. Von Ihm wurde direkt bestätigt, daß die geplante Traufhöhe nicht erforderlich ist.

Also frage ich mich, ob nicht doch andere Häuser geplant werden.

Grundsätzlich sind wir mit einer Innenverdichtung bei Neubauten schon einverstanden, allerdings sollten bereits im B-Plan die vorhandenen Bauten der direkten Nachbarschaft berücksichtigt werden.

Dies sind die Zeilen eines besorgten Ehepaares aus der direkten Nachbarschaft, die damals voller Vertrauen in die Gemeinde und deren Bauvorgaben (B-Pläne) ein Grundstück von der Gemeinde erworben haben.

Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

8 Einwender/in 8	23.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>anbei übersenden wir, Hahnenfußweg 11 als angrenzende Anlieger des o.g. Bebauungsplanes, unsere Fragen und Einwände, mit der Bitte um Kenntnisnahme, Beantwortung und Berücksichtigung bei den fortschreitenden Planungen.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Aufgrund der in Zukunft zu erwartenden extremen Wetterereignissen und zunehmenden Starkregenereignissen (Stichwort Klimawandel), ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes und der angrenzenden Bebauung unzureichend geklärt.</p> <p>Die rückwärtigen Grenzgräben der bestehenden Bebauung Ammerlandstraße Nr. 15 bis 21, Sandweg Nr. 33 bis 43 und Hahnenfußweg Nr. 11 bis 19 sollen verrohrt werden. Die bisherigen Grenzgräben sollen zukünftig als Mulde mit Abläufen zur Ableitung des oberflächlich zulaufenden Niederschlagswassers aus den Gärtenbereichen ausgestattet werden.</p> <p>Laut Darstellung B-Plan ist auf den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Laut Entwurfszeichnungen des Entwässerungskonzeptes sollen in diesen Flächen in einem Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze auf dem B-Plangebiet die Verrohrungen der rückwärtigen Grenzgräben und die Herstellung von Mulden und Abläufen des oberflächigen Niederschlagswassers hergestellt werden.</p> <p>Hier liegt ein Widerspruch vor, denn die zulässige Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen lässt nicht gleichzeitig die Herstellung von Verrohrungen und Mulden in der 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstückfläche zu. Eine Überbauung von Verrohrungen und Mulden der Oberflächenentwässerung ist nicht zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass in den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung die Errichtung von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen nicht zulässig ist. Eine entspr. Regelung sieht der Bebauungsplan bereits für die straßenseitigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen vor.</p>	<p>Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt.</p> <p>Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p>

<p>Aussage B-Plan: Da die Erschließung des Baugebietes über Privatstraßen erfolgen soll, würde auch die Entwässerungsanlage wie die Rückhalteanlage die Leitungen in Privateigentum verbleiben. Der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage obliegt ebenso der Eigentümergemeinschaft.</p> <p>Für die Grundstücke am Sandweg und Ammerlandstraße stellen die jetzigen rückwärtigen Grenzgräben und zukünftigen Verrohrungen die einzige Möglichkeit zur Ableitung deren Oberflächenwassers dar, dies gilt auch für die rückwärtigen Gärten am Hahnenfußweg.</p> <p>Für sämtliche an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke (Sandweg, Ammerlandstraße, Hahnenfußweg) ist jeweils ein Anschluss von Entwässerungseinrichtungen an die geplanten Verrohrungen vorzusehen (Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser, z.B. durch Sickerschächte, Dräagen, Entwässerungsrinnen, Mulden etc.).</p> <p>Die Verpflichtung zum Betrieb und Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen ist langfristig rechtlich abzusichern (z.B. Eintragung eines Leitungsrechts und der Unterhaltungspflicht im jeweiligen Grundbuch).</p>	<p>Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Abflaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p>
<p><u>Bebauung</u></p> <p>Warum wird eine Traufhöhe von 6,00 Metern geplant? Durch eine Traufhöhe von 6,00 Metern wird nach der uns bekannten Planung des Investors nicht mehr Wohnraum geschaffen. Wir befürchten, dass auch unter Berücksichtigung der 2/3-Regelung, Staffelgeschossen etc., Gebäude mit 6 m hohen, durchgängigen Außenwänden an mehreren Gebäudeseiten entstehen und somit den Charakter einer zweigeschossigen Bebauung aufweisen.</p> <p>Die Bebauung im geplanten Baugebiet sollte sich der Umgebung anschließen und deshalb zwingend auf eine Traufhöhe von 4,00 Meter begrenzt werden. Sämtliche Bebauungsplangebiete in der Umgebung (Nr. 45, 57, 571, 76, 761, 96 und 97) sehen die Bauweise von Einfamilien- und Doppelhäusern im klassischen Stil vor die i.d.R. eine Traufhöhe bis 4,00 Meter aufweisen. Eine Bebauung mit 6,00 Meter Traufhöhen entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung und ist damit nicht zulässig. Wir lehnen diese Bauweise entschieden ab und fürchten einen Wertverlust unseres Hauses und Grundstückes.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

Natur- und Klimaschutz

Den langfristigen Wetterprognosen zufolge wird sich der Klimawandel auch in unseren Breiten zunehmend bemerkbar machen. Vorhergesagt sind heiße Sommer, lange Trockenperioden im Frühjahr oder sogar im November. Der Grundwasserspiegel sinkt, Seen und Flüsse führen Niedrigwasser. Durchschnittlich verbraucht jeder Einwohner Deutschlands pro Tag 35 Liter sauberes Trinkwasser allein durch die Betätigung der Toilettenspülung. Jährlich ergibt dies eine Wassermenge von 12.775 Liter pro Person.

Warum leistet nicht auch unsere Gemeinde einen Anteil am Klimaschutz? Sie könnten bei allen Neubauten in der Gemeinde die Auflage machen, dass diese mit entsprechenden Anlagen für die Regenwassernutzung von Toiletten und Waschmaschinen ausgerüstet werden. Dasselbe gilt für klimafreundlichen Solarstrom.

Vor fast 30 Jahre gab es für unser Grundstück eine Bauline von 8,00 Metern, die keinerlei Abweichung zu der damals schon vorhandenen, nicht geschützten Hainbuchenhecke erlaubte. Im B-Plangebiet 76II ist lediglich ein baulicher Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze und damit ein geringerer Abstand zur vorhandenen Hecke vorgesehen. Wir werden durch die Abstandsregelung im B-Plan 76 und dem zugelassenen baulichen Abstand im B-Plan 76II deutlich benachteiligt, und deshalb fordern wir eine entsprechende Baugrenze in Verlängerung der geschützten Wallhecke aus dem B-Plan 76 auf der östlichen Seite (FI-stck. 65/15), somit 8,0 m von unserer Grundstücksgrenze.

Dass das Wäldchen dem Baugebiet weichen muss ist klar, aber warum können erhaltenswerte einheimische Arten, wie z.B. der Spitzahorn (*Acer platanoides*) nicht erhalten werden?

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an das Bauen in den letzten Jahren deutlich verändert haben. Heute sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zur Innenverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Boden zu beachten. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. mit geringeren Abständen der Bebauung zu den Grenzen wider.

Bei der relativ verdichteten Bebauung konnte kein Bewuchs erhalten bleiben.

9 Einwender/in 9	24.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Als direkt betroffener Anwohner des neuen Bebauungsgebietes, bitte ich um Klärung und schriftliche Bestätigung einiger Fragen.</p> <p>I. Entwässerungskonzept</p> <ol style="list-style-type: none"> Wie erfolgt meine zukünftige Oberflächenentwässerung Wer ist zuständig (Gemeinde, Investor) Instandhaltung, Regressansprüche Dauer der Herstellung 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>a) Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p> <p>b + c) Die Gemeinde ist zuständig.</p> <p>d) Die Entwässerungsanlagen werden in einem Zuge im Rahmen der Erschließung des Baugebietes frühzeitig, vor Bezug der ersten Wohnhäuser, erstellt.</p>
<p>Bauliche Nutzung</p> <p>Ich bitte darum, die angesetzte Obergrenze der Traufenhöhe zu überdenken und von 6m nach unten zu korrigieren.</p> <p>Alle umliegenden Häuser haben nicht annähernd solch eine Höhe.</p> <p>Fast alle Häuser würden dadurch mit Sonnenlicht stark eingeschränkt. Bei einer vollen Ausnutzung des Bebauungsplans würden viele Anwohner gegen eine 6m+Dach Hauswand schauen und das auf mehrmals 20m Länge.</p> <p>Für das, nach Aussage des Investors geplante Bauvorhaben, würde eine Höhe von 3,5-4m Traufenhöhe völlig ausreichen.</p> <p>Mein Vorschlag wäre, keine 6m Traufenhöhe für alle neu entstehenden Häuser.</p> <p>Vielleicht eine Sondergenehmigung im Einzelfall, z.B. sehr großes Grundstück, Absprache mit dem Nachbarn, Mindestabstand usw.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

10 Einwender/in 10	24.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Als Bewohner der Ammerlandstraße 15 zählen wir zu den direkten Anwohnern und sind unmittelbar betroffen von zukünftigen Bauvorhaben in dem Bereich.</p> <p>Generell ist an einer Bebauung innerhalb eines Wohngebietes nichts zu kritisieren. In diesem konkreten Fall haben wir jedoch mehrere Bedenken bezüglich des vorgestellten Bebauungsplans.</p>	
<p>Entwässerung der Grundstücke:</p> <p>Die uneingeschränkte Entwässerung aller Grundstücke ist notwendig um Sachschaden abzuwenden.</p> <p>Es ist ein Verantwortlicher für den Betrieb der Rohrleitungen des Entwässerungssystems zu benennen.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt wird wenigstens von dem Grundstück Ammerlandstraße 15 sämtliches Oberflächenwasser welches nicht auf Dachflächen niedergeht durch das Gefälle in den rückwärtigen Grenzgraben geleitet. Laut dem Entwässerungskonzept ist nur ein Teil des Grundstücks einberechnet.</p> <p>Regenwasser des Grundstücks Ammerlandstraße 17 wird über einen Graben zwischen den Grundstücken Ammerlandstraße 15 und 17A in den rückwärtigen Grenzgraben geleitet. Ein Anschluss des Grabens an die Verrohrung muss berücksichtigt werden.</p> <p>Es ist durch den B-Plan zu gewährleisten, dass die geplanten Mulden zur Sammlung des Wassers und Zuführung in die Verrohrung weder durch Hauptgebäude noch durch Nebengebäude überbaut werden dürfen.</p> <p>Auf der Bürgerversammlung wurde vorgestellt, die Planung basiert auf aktuellen Vorschriften. In Anbetracht der immer stärker und häufiger auftretenden Regenereignisse und der Tatsache, dass Teile der Grundstücksflächen nicht berücksichtigt sind, ist zu prüfen, ob die Planung langfristig Bestand hat.</p>	<p>Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt.</p> <p>Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p> <p>Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen.</p>
<p>Lärmbelästigung durch Verkehrsfläche:</p> <p>Durch die geplante Verkehrsfläche ist eine Lärmbelästigung zu erwarten, die erheblich von den bisherigen Verhältnissen abweicht. Hier sind entsprechende Maßnahmen zu treffen um einen Schutz vor Lärm zu gewährleisten (Straßenbelag, Bepflanzung o.Ä.)</p> <p>Gleiches gilt für die geplante Schmutzwasserhebeanlage. Da diese dauerhaft in Betrieb sein wird, muss hier der Lärmschutz gewährleistet sein.</p>	<p>Es besteht durch den Verkehrslärm der Ammerlandstraße mit etwa 3,500 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 5,8 % eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen. Der Zusatzbeitrag durch die Wohnstraße ist als sehr gering einzustufen. Details zur Erschließungsplanung (Gestaltung der Wohnstraße) sind im weiteren Verlauf zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen.</p> <p>Von der Schmutzwasserhebeanlage gehen keine relevanten Lärmimmissionen aus.</p>

<p>Erscheinungsbild und Charakteristik des Wohngebiets:</p> <p>Das Wohngebiet wird dominiert von Einfamilienhäusern im norddeutschen Stil. Damit einher geht eine geringe Traufhöhe. Wie bereits im Rahmen der Bürgerversammlung angesprochen, ist die Traufhöhe von 6m wie im Entwurf vorgesehen nicht mit der übrigen Bebauung vereinbar.</p> <p>-Sämtliche Straßen im Bereich (Ammerlandstraße, Sandweg, Hahnenfußweg etc.) zeichnen sich dadurch aus, dass großzügige Grünflächen und Baumbestände in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass bei zu dichter Bebauung des Gebiets diese Eigenschaft verloren gehen wird.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>
---	---

<p style="text-align: center;">11 Einwender/in 11 24.02.2022</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Nachfolgend meine Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 76 II incl. zugehöriger Begründung und Fachplanungen. Bitte sehen es mir nach, dass ich kein Fachmann für dieses Themengebiet bin und nur meine Sicht als Bürger und Anrainer darlegen kann.</p> <p>Vorab aber noch eine grundsätzliche Bemerkung zum B-Plan 76 II. Es geht hier nicht darum, den B-Plan und damit die Bebauung auf der Planfläche zu verhindern. Die Leute wollen bauen und wohnen und dann ist es sicherlich sinnvoller, Lücken in der Bebauung zu schließen bevor sich die Ortschaften weiter nach außen vergrößern.</p> <p>Es geht darum, einen B-Plan unter Berücksichtigung der Interessen der neuen Bewohner und unter Beachtung der Bedürfnisse der vorhandenen Nachbarn zu erstellen. Denn gem. BauGB sind hierfür die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dann sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und aus städtebaulichen Gründen die Bedingungen für den B-Plan festzuschreiben.</p>	<p>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>1) Fehler/Unklarheiten</p> <p>Die etwas flüchtige Erstellung des B-Plans bzw. der Begründung, z.B. unterschiedliche Höhenangaben zur Oberkante EG im selben Absatz, wurde in der Bürgerversammlung schon ausgeführt und soll hier nicht weiter erläutert werden. Ich gehe von einer gewissenhaften Prüfung und Überarbeitung aus.</p> <p>Aber es bestehen in der Begründung noch inhaltliche Unklarheiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf die nächstgelegene fertige Fahrbahn-Mittelachse. Wenn jetzt im Rahmen des Ausbaus des Plan-Gebiets nur eine Baustraße vorhanden ist, wäre der Bezug die Ammerlandstraße. Wobei man bei einer strengen Auslegung des Begriffs „nächstgelegene“ als Luftlinie für die hinteren Häuser auch evtl. den Sandweg in Erwägung ziehen müsste. Nach Fertigstellung der neuen Planstraße wäre der Bezug dann aber die Planstraße. Würde diese also nach hinten ansteigend gebaut werden, so wären Häuser im hinteren Bereich, welche in Bezug auf die Ammerlandstraße zuvor evtl. zu hoch errichtet wurden, plötzlich korrekt. Um diese Fehlinterpretationen oder nachträgliche Korrektur einer fehlerhaften Bauweise durch den privaten Erschließer zu vermeiden, sollte als fester Bezug die Ammerlandstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße gewählt werden. Denn alle Diskussionen über Höhenangaben zu den geplanten Gebäuden beruhen auf der Annahme eines solchen Bezugs.</p>	<p>Der Höhenbezug ist die Oberkante der Planstraße. Die Höhen werden im Deckenhöhenplan zur Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde und auch der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegt. Diese jeweiligen Plan-Höhen sind für alle Gebäude im Gebiet bindend.</p>
<p>Auch ist es m.E. irreführend, dass unter Pkt. 5.2 Vorgaben zur Einfriedung nur zu öffentlichen Verkehrsflächen gemacht werden. Da die Planstraße aber als Privatstraße geplant ist, gelten diese Vorgaben dann nur für das zukünftige erste Grundstück an der Ecke Planstraße zur Ammerlandstraße und nicht für die restlichen geplanten Grundstücke gegenüber der Planstraße. Diese soll zwar öffentlich zugänglich, aber nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Womit diese nicht der Definition einer öffentlichen Verkehrsfläche entspricht.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend des Hinweises präzisiert, sodass sie auch eindeutig für die private Verkehrsfläche gilt, das Wort „öffentliche“ wird gestrichen.</p>
<p>Auch ist m.K.n die Angabe in der Begründung als auch dem Entwässerungskonzept falsch, dass für das Grundstück Hahnenfußweg 17 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für ein Entwässerungsrohr besteht und darüber das Plangebiet in den Regenwasserkanal Hahnenfußweg entwässern kann. Dieses ist lediglich im B-Plan 76 von 1991 eingetragen, was aber nicht zu einer dinglichen Sicherung im Grundbuch oder einen Eintrag ins Baulastenverzeichnis geführt hat. Wobei ich gegenüber der Verwaltung meine grundsätzliche Bereitschaft zur Duldung und dinglichen Sicherung eines Entwässerungsrohrs erklärt habe. Die endgültige Zustimmung hängt dabei selbstverständlich von einem belastbaren Entwässerungskonzept ab, Details dazu siehe unten unter 3).</p>	<p>Hinsichtlich des Leitungsrechtes und der dinglichen Sicherung steht die Gemeinde mit den Einwender in Kontakt.</p> <p>Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p>

<p>2) Traufhöhe</p> <p>Im B-Plan wird eine max. Traufhöhe (TH) von 6 m vorgegeben. Dazu gebe ich Folgendes zu bedenken. Obwohl es sich hier um die Aufstellung eines B-Plans handelt und damit für eine Prüfung nach § 34 BauGB juristisch gesehen kein Raum ist, so sollten die dort enthaltenen Kriterien auf Grund der geringen räumlichen Ausdehnung des B-Plans trotzdem Beachtung finden. Jedes Grundstück im neuen B-Plan hat Berührung zu einem Grundstück außerhalb des B-Plans. Alle liegen am äußeren Rand, keines allein im inneren des B-Plans. Die im § 34 BauGB angeführten Kriterien fordern ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und es gibt keinen Grund, bei einem solch kleinen Baugebiet diese Anforderung nicht auch zu berücksichtigen. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn dieses u.a. städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine TH von 6 m ist das nicht.</p>	<p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird bei der Beurteilung von Vorhaben nicht auf den § 34 BauGB abgestellt.</p> <p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>
<p>Alle in der näheren Umgebung bestehenden B-Pläne, welche eine Angabe zur TH machen (die neueren B-Pläne), begrenzen diese auf 4 m. Auch aus Sicht der Nutzung der neuen Grundstücke gibt es keinen Grund für eine TH von 6 m. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der anderen Vorgaben des B-Plans dadurch keine nennenswerte Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungen. Dementsprechend muss man sich fragen, warum hier bis an die Grenzen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bezüglich der zulässigen TH bei einem Grenzabstand von 3 m gegangen werden soll. Für die umgebenden Häuser hat dieses nur eine höhere Belastung durch höhere Gebäudewände an den Außenkanten des Plangebiets in Richtung NO und NW zur Folge. Verbunden ist dieses für die Anrainer auf Grund der Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeiten der anliegenden Grundstücke mit dem Risiko eines unverhältnismäßigen Wertverlustes.</p> <p>Wie angeführt, wurde gerade bei den neuere B-Plänen in der Umgebung eine max. TH von 4 m definiert. Aus diesem Grund ergibt auch das in der Bürgerversammlung seitens der Veranstalter angeführte Argument, der Grund für eine höhere TH ergebe sich aus einem geänderten Baustil gegenüber dem Zeitpunkt der Bebauung in den direkt angrenzenden B-Plänen, keinen Sinn.</p> <p>Da die TH von 6 m, wie erläutert, nur eine Verschlechterung für die umgebenden Grundstücke ohne eine objektiv nennenswerte Verbesserung der Nutzung im B-Plan ergibt, sollte die TH hier entsprechend der umgebenden neueren B-Pläne auf 4 m begrenzt werden. M.E. ist dieses die einzig mögliche Entscheidung nach der im BauGB geforderten gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

3) Entwässerungskonzept

Das vorgelegte Entwässerungskonzept hat m.E. Fehler in der Darstellung und für uns umgebenden Anwohner keine befriedigende Antwort auf unseren Bedarf an einer vernünftigen Entwässerung.

Bei der Entwässerung wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt.

Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig.

Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.

Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Es wird dort mehrfach behauptete, dass sich die Entwässerungsrichtung der verschiedenen Grenzgräben nicht eindeutig feststellen lässt. Das ist eindeutig falsch. Sowohl durch die Auswertung der erhobenen Höhendaten als auch durch einfache Beobachtung lässt sich klar feststellen, dass hierüber z.Z. eine Entwässerung der umliegenden bebauten Grundstücke in Richtung Alexandersbäke erfolgt. Genauso falsch ist die Behauptung, die bisher unbebaute Fläche entwässert über den Grenzgrabe in Richtung des Regenwasserkanals im Hahnenfußweg. Der hier angeführte Grenzgraben ist dabei einer der, dessen Fließrichtung eben noch nicht eindeutig feststellbar war. Auch hier erfolgt die tatsächliche Entwässerung Richtung Alexandersbäke. Die Entwässerung Richtung Hahnenfußweg ist ein Planzustand aus einer Planung von 1991, welche jetzt im Entwässerungskonzept wieder aufgegriffen wurde, aber niemals der Istzustand.

Im Entwässerungskonzept wird im Abstand von 1 m zur rückwärtigen Grenze eine Verrohrung der Grenzgräben mit einer darüber befindlichen Mulde zum Ablauf des Oberflächenwassers vorgeschlagen. Das steht aber im Widerspruch zur Erlaubnis im B-Plan, auf den rückwärtigen 3 m nicht überbaubaren Grundstückstreifen Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen erreichen zu dürfen. Eine überbaute Mulde ist keine Mulde mehr und kann folglich auch kein Oberflächenwasser ableiten. Hier muss der B-Plan abgeändert werden, da auf eine funktionsfähige Entwässerung nicht verzichtet werden kann.

Die umgebenden Grundstücke Ammerlandstraße, Sandweg als auch Hahnenfußweg entwässern ganz oder teilweise in die bestehenden Grenzgräben bzw. die unbebaute Fläche und dann letztendlich Richtung Alexandersbäke. Die bestehenden Grenzgräben sind als Gewässer 3. Ordnung Inhalt des vorhandene B-Plans 76 von 1991 und insoweit müssen die Anlieger grundsätzlich auf deren Bestand zur Entwässerung vertrauen können. Dieses gilt auch für die Anlieger des Hahnenfußwegs, die ihr Oberflächenwasser aus den Gärten und z.T. auch von rückwärtigen Dächern dorthin ableiten, obwohl im Hahnenfußweg ein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Wenn jetzt im Rahmen eines neuen B-Plans die Gräben verrohrt werden sollen, so kann es nicht sein, dass nur ein allgemeiner Hinweis über die Einrichtung von Mulden über den Rohren enthalten ist. Es muss eine komplett schlüssige Entwässerung im B-Plan enthalten sein, welche die Bedürfnisse der umgebenden Anwohner mindestens in gleicher Weise deckt, wie die bisherige Entwässerung. Rohre allein reichen nicht, das abfließende Oberflächenwasser muss in diese auch planerisch gesichert abfließen können.

Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt.

Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.

Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen.

<p>Dazu ist es auch erforderlich, dass der Betrieb der neuen Rohranlage und der zugehörigen Mulden und Zuläufe u.ä. gewährleistet wird. Wird dieses auf die einzelnen Bewohner des neuen Baugebiets ohne weitere Absicherung verlagert, so birgt dieses ein hohes Risiko für die umgebenden Anwohner, welche eine zuverlässige Entwässerung benötigen, und ein Streit zwischen den verschiedenen Beteiligten erscheint mir vorprogrammiert.</p> <p>Wenn für eine sichere und geregelte Entwässerung neben dem B-Plan auch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, so ist es auf keinen Fall hinnehmbar, dass diese Verfahren nacheinander ablaufen und im B-Plan lediglich auf das später Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde verwiesen wird. Denn die Wegnahme der bisherigen Entwässerung muss in einem koordinierten Verfahren durch eine neue Möglichkeit ersetzt werden. Wobei ich mir dann auch die Frage stelle, ob der bestehende B-Plan 76 von 1991 nicht auch angepasst werden müsste, da dort immerhin die Erhaltung der Grenzgräben festgeschrieben ist.</p> <p>Für mich als Eigentümer von Haus Nr. 17 macht es erst nach Vorlage und Beschluss eines abgestimmten kompletten Entwässerungskonzepts Sinn, der im Entwurf zur Entwässerung vorgesehene Verlegung eines Rohres über mein Grundstück und dessen dingliche Sicherung im Grundbuch zuzustimmen.</p>	<p>Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 II mit der nun geregelten Oberflächenentwässerung in Bezug auf das Plangebiet und die Nachbarbebauung ergibt sich aus Sicht der Gemeinde keine zwingende Notwendigkeit für ein planungsrechtliches Änderungsverfahren.</p>
<p>4) Umweltschutz</p> <p>Abschließend erlaube ich mir noch eine Anmerkung zum Umweltschutz. Bei einem verkürzten Verfahren nach § 13a BauGB ist als Vorbedingung, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Das BauGB fordert nach § 1 Abs 6 Nr. 7 aber die Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes, z.B. die Vermeidung von Immission und die Nutzung erneuerbaren Energien. Dieses gilt grundsätzlich auch bei Verfahren nach § 13a BauGB.</p> <p>Im Entwurf des B-Plans 76 II gibt es aber zum Umweltschutz nur eine kurze, lediglich auf der Größe des Gebiets beruhenden Aussage, dass sich damit keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben und für mich unerklärlich wird auf eine nicht erforderliche Kompensation gem. §13b BauGB verwiesen. Dann wird noch etwas zum Wald angeführt, wobei dieser seit dem 22.02.2022 nicht mehr vorhanden ist. Zusätzlich gibt es noch eine kurze allgemeine Abhandlung zum Artenschutz und die Vorgabe des Einsatzes von insektenfreundlichen Leuchten.</p>	<p>Die rechtlichen Vorschriften gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB werden eingehalten. Es liegt ein Biologischer Fachbeitrag vor und Ausführungen zur Umweltvorprüfung.</p> <p>Die Waldfläche ist zu Beginn des Jahres 2021 auf einem gemeinsamen Ortstermin mit Forstamt und Unterer Naturbehörde eingeschätzt worden. Die Beseitigung des Waldes hat eine entsprechende Kompensationspflicht nach Waldgesetz ausgelöst, die vom Vorhabenträger geleistet werden muss.</p>

<p>Was m.E. dort völlig fehlt sind z.B. Überlegungen/Vorgaben zur Vermeidung von Immission und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Fragestellung kann und sollte man doch in der heutigen Zeit nicht an der Größe des Plangebiets festmachen. Es gibt doch immer auch von politischer Seite oder von Verwaltungen die Aussage, dass auch kleine Schritte zählen. Warum wird dann hier von der Aufgabenstellung des BauGB zum Thema Umweltschutz abgewichen?</p>	<p>Es wird hier auf die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Zuge der Baugenehmigungsverfahren verwiesen (Gebäudeenergiegesetz).</p>
<p>Ich möchte Sie bitten und beantrage hiermit, meine Überlegungen und Vorschläge abzuwägen und in die abschließende Erstellung des B-Plans 76 II aufzunehmen.</p>	

<p style="text-align: center;">12 Einwender/in 12 24.02.2022</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die technischen Probleme (Bsp.: Oberflächenentwässerung) oder gegenteiligen Positionen (Bsp: Traufhöhen) sind hinlänglich bekannt.</p> <p><u>1) Regen- und Oberflächenentwässerung</u> Die Entwässerung des ges. Quartiers ist hinlänglich diskutiert worden.</p> <p>Es liegt inzw. ein gutes, fachtechnisch sauberes Entwässerungskonzept auf dem Tisch. Interessanterweise ist das Konzept fast 30 Jahre alt - wurde nur nie umgesetzt.</p> <p>Die konsequente Umsetzung dieser Lösung ist eine Grundvoraussetzung für die weitere Bebauung im B-Plan-Gebiet.</p> <p>Ergänzend möchte ich nochmal auf die Brisanz des Themas „Entwässerung“ hinweisen. Nach den Regenfällen der letzten Tage, Wochen und Monate konnte man in der gesamten Gemeinde bzw. im ges. Landkreis sehen, wie schlecht es um die Oberflächenentwässerung bestellt ist.</p> <p>Wasserableitung und -Versickerung stoßen an ihre Grenzen.</p> <p>Es fehlen Rückhalte- und Retentionsflächen.</p> <p>In der Folge sind Gräben, Rückhaltebecken, Felder und Wiesen überflutet.</p> <p>Und alle Klimamodelle prophezeien uns die Zunahme solcher Starkregenereignisse.</p>	<p>Die Ausführungen zur Entwässerungssituation im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind die Probleme bekannt, sie wird sich bemühen die Defizite mittelfristig zu beheben.</p>

<p>Vor dem Hintergrund möchte ich die vielen offenen Fragen zum o.a. Entwässerungskonzept unbedingt geklärt wissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wer errichtet die neue Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wann soll die Ausführung erfolgen? • Wer betreibt / unterhält die Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wem gehört das Netz später? • Wer ist regresspflichtig, wenn das Netz ausfällt und es zu Überschwemmungen kommt? • Wo liegen später die Entwässerungsrohre? • Auf den Grenzen zw. den Grundstücken oder daneben? • Was passiert mit vorh. oder neu geplanter Grenzbebauung, die mit der Verrohrung kollidiert? • Wie sehen die Anschlüsse zu den Bestandsgrundstücken aus? Wie sollen die gepl. „Mulden“ aussehen? Wo liegen sie? Werden zusätzlich Hofeinfälle oder eine Drainage eingebaut? • Sind vertragsrechtliche Vereinbarungen erforderlich? • Müssen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden? • Wer übernimmt die Anwalts- oder Notarkosten? <p><u>Forderungen:</u></p> <p>Wir haben momentan den Eindruck, dass die Gemeinde hier Kosten und Mühen scheut und sich aus der Verantwortung ziehen möchte.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass Anwohner und Investor mit privatrechtlich ungeklärten Verhältnissen und Kosten alleine gelassen werden.</p> <p>Daher fordere ich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die technischen, rechtlichen und finanziellen Fragen müssen geklärt werden, bevor der B-Plan verabschiedet wird. Darüber hinaus muss diese Klärung rechtlich verbindlich sein. Das kann mit vertraglichen Vereinbarungen gesichert werden oder einer Vorwegnahme der wasserrechtlichen Genehmigung. • Es muss eine eindeutige Aussage zur Kostenübernahme geben. Den Anwohnern des B-Plan-Gebietes dürfen bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und dem Betrieb / Unterhalt des Systems keine Kosten entstehen. • Es muss einen zentralen Ansprechpartner / Betreiber des Entwässerungsnetzes geben. Dieser kann / muss auch bei etw. Notfällen 	<p>Die neue Entwässerung wird vom Investor auf dessen Kosten errichtet. Dieses erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes.</p> <p>Die Entwässerungsanlagen bzw. -leitungen werden von der Gemeinde unterhalten, die Speicherbox wird von der Eigentümergemeinschaft unterhalten.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen ist von der Gemeinde zu sichern. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Die Planung ist vom Grundsatz dem Entwässerungsantrag zu entnehmen, (technische) Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Entwässerung wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt.</p> <p>Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p> <p>Der Nachbarschaft entstehen durch die geplante Entwässerung keine Kosten, diese werden vom Vorhabenträger getragen.</p>
---	---

<p>umgehend reagieren. Eine Aufteilung der Zuständigkeiten auf die zahlreichen Grundstücke und Eigentümer ist nicht zielführend.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ich möchte als Anwohner und Nutzer der Entwässerung in die Planung eingebunden werden. <p>Ich möchte die technischen Details (Anschluss an die Verrohrung, Mulden, Hofeinfälle, Drainage, Gefälle, Höhenlage etc.) im Vorfeld prüfen und freigeben.</p>	<p>Ansprechpartner ist das Bauamt der Gemeinde.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises geprüft, festgelegt und durch diese freigegeben.</p>
<p><u>Traufhöhen. Dachformen und allgem. Gestaltung:</u></p> <p>Um die Frage der Traufhöhen ist ein scheinbar unlösbarer Konflikt entstanden.</p> <p>Demnach kann man entweder nur den Interessen des Investors stattgeben - oder denen der Anwohner.</p> <p>Das ist nicht richtig. Ein Kompromiss ist möglich. Die Begründung folgt im Text.</p> <p>Ich unterstütze die Forderung nach einer Begrenzung der Traufhöhe auf deutlich unter 6 m.</p> <p>Lässt man 6m zu, können sehr große Baukörper entstehen, die für die direkten Nachbarn unzumutbar sind. Schlimmstenfalls vis-à-vis auf 2x 3m Grenzabstand.</p> <p>Diese Gebäude können dann einfach per Bauanzeige - also für Behörden und Anwohner unkontrolliert - geplant und gebaut werden.</p> <p>Die vom Investor vorgelegten Entwürfe (hier: Doppelhäuser) haben Traufhöhen von ca. 3m. Wenn diese Entwürfe wirklich ernst gemeint sind, wäre eine deutlich niedrigere Traufhöhe vollkommen ausreichend.</p> <p>Mit der niedrigen Traufhöhe könnte man alle „klassischen“ EFH und DH mit Sattel- oder Walmdach, auch mit Gauben und Erkern einfach per Bauanzeige „durchwinken“.</p> <p>Völlig in Ordnung.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

<p>Entwässerung</p> <p>Wir die Gemeinde auch zukünftig vollumfänglich die Verantwortung für eine sichere Entwässerung der betroffenen Grundstücke (19 b usw.) der Anlieger an der Ammerlandstraße übernehmen? Wer trägt die Kosten für eine Verrohrung und deren Anschlüsse an das Grundstück des Investors? Wer übernimmt die Kosten der Pflege und Instandhaltung?</p> <p>Bebauung:</p> <p>Aufgrund der umliegenden eingeschossigen Bebauung sollte in dem oben genannten Gebiet nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein (wonach wir uns ja auch richten mußten vor Ihrer Zeit mit Auflagen) Eine zweigeschossige Bauweise schadet dem Gesamtbild und stellt eine Wertminderung der bestehenden Häuser da. Daher ist eine Traufhöhe von 6m keinen Fall zu vertreten. Außerdem passt es städtebaulich nicht in das Umfeld (Ammerland Parklandschaft).</p>	<p>Die neue Entwässerung wird vom Investor auf dessen Kosten errichtet. Dieses erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes.</p> <p>Die Entwässerungsanlagen bzw. -leitungen werden von der Gemeinde unterhalten, die Speicherbox wird von der Eigentümergemeinschaft unterhalten.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen ist von der Gemeinde zu sichern. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>
---	---

13 Einwender/in 13	25.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind als Eigentümer / Bewohner der Ammerlandstr. 19a und 21b Anwohner des B-Plan-Gebietes und daher direkt betroffen.</p> <p>1) Regen- und Oberflächenentwässerung:</p> <p>Die Entwässerung des ges. Quartiers ist hinlänglich diskutiert worden.</p> <p>Es liegt inzw. ein gutes, fachtechnisch sauberes Entwässerungskonzept auf dem Tisch.</p> <p>Interessanterweise ist das Konzept fast 30 Jahre alt - wurde nur nie umgesetzt.</p> <p>Die konsequente Umsetzung dieser Lösung ist eine Grundvoraussetzung für die weitere Bebauung im B-Plan-Gebiet.</p> <p>Ergänzend möchte ich nochmal auf die Brisanz des Themas „Entwässerung“ hinweisen.</p> <p>Nach den Regenfällen der letzten Tage, Wochen und Monate konnte man in der gesamten Gemeinde bzw. im ges. Landkreis sehen, wie schlecht es um die Oberflächenentwässerung bestellt ist.</p> <p>Wasserableitung und -Versickerung stoßen an ihre Grenzen.</p> <p>Es fehlen Rückhalte- und Retentionsflächen.</p> <p>In der Folge sind Gräben, Rückhaltebecken, Felder und Wiesen überflutet.</p> <p>Und alle Klimamodelle prophezeien uns die Zunahme solcher Starkregenereignisse.</p>	<p>Die allgemeinen Ausführungen zur Entwässerungssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Defizite bei der Umsetzung des alten Entwässerungskonzeptes für den Siedlungsbereich sind der Gemeinde bekannt, dies sollen mittelfristig gelöst werden.</p>

<p>Vor diesem Hintergrund möchte ich die vielen offenen Fragen zum o.a. Entwässerungskonzept unbedingt vorab geklärt wissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wer errichtet die neue Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wann soll die Ausführung erfolgen? • Wer betreibt / unterhält die Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wem gehört das Netz später? • Der Gemeinde, dem Errichter oder einer Eigentümergemeinschaft? • Wer würde zu einer solchen Eigentümergemeinschaft gehören? • Oder gehört es abschnittsweise dem jew. Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück es liegt - bzw. beiden Grenzanliegern? • Und wem gehören dann die Speicherboxen? • Wer ist regresspflichtig, wenn das Netz ausfällt und es zu Überschwemmungen kommt? • Wo liegen später die Entwässerungsrohre? • Auf den Grenzen zw. den Grundstücken oder daneben? • Was passiert mit vorh. oder neu geplanter Grenzbebauung, die mit der Verrohrung kollidiert? • Wie sehen die Anschlüsse zu den Bestandsgrundstücken aus? • Wie sollen die geplanten „Mulden“ im Detail aussehen? Wo liegen sie? • Werden zusätzlich Hofeinläufe oder eine Drainage eingebaut? • Sind vertragsrechtliche Vereinbarungen erforderlich? • Müssen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden? • Wer übernimmt die Anwalts- oder Notarkosten? <p><u>Forderungen</u> Wir haben momentan den Eindruck, dass die Gemeinde hier Kosten und Mühen scheut und sich aus der Verantwortung ziehen möchte.</p>	<p>Die neue Entwässerung wird vom Investor auf dessen Kosten errichtet. Dieses erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes.</p> <p>Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Abflaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p> <p>Die Entwässerungsanlagen bzw. -leitungen werden von der Gemeinde unterhalten, die Speicherbox wird von der Eigentümergemeinschaft unterhalten.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen wird von der Gemeinde gesichert.</p> <p>Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist vom Grundsatz dem Entwässerungsantrag zu entnehmen, (technische) Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Es ist zu befürchten, dass Anwohner und Investor mit privatrechtlich ungeklärten Verhältnissen und Kosten alleine gelassen werden.</p> <p>Wir haben kein Interesse an juristischen Auseinandersetzungen, weil über Verantwortlichkeiten und Kostenübernahmen gestritten werden muss.</p> <p>Ich sehe hier eindeutig die Gemeinde in der Pflicht, diesen Diskurs zu führen und letztlich Klarheit zu schaffen.</p> <p>Dazu wären u.a. weitere Besprechungstermine und Planungsrunden mit den Beteiligten erforderlich.</p> <p>Die wenigen „Pflichttermine“ aus dem baurechtlichen B-Plan-Verfahren reichen dazu nicht aus - bzw. sind auch gar nicht dazu gedacht.</p> <p>Daher fordere ich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es muss eine Planungsrunde mit den Beteiligten eingerichtet werden - unter Führung der Gemeinde. Das alleinige „Abarbeiten“ des baurechtlichen Verfahrens reicht nicht. In der Runde werden alle offenen technischen, rechtlichen und finanziellen Fragen geklärt.• Die o.a. offenen Fragen müssen geklärt werden, bevor der B-Plan verabschiedet wird. Darüber hinaus muss diese Klärung rechtlich verbindlich sein. Das kann mit vertraglichen Vereinbarungen gesichert werden und einer Vorwegnahme der wasserrechtlichen Genehmigung.• Es muss eine eindeutige Aussage zur Kostenübernahme geben. Den Anwohnern des B-Plan-Gebietes dürfen bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und dem Betrieb / Unterhalt des Systems keine Kosten entstehen. Die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers ist Aufgabe der Gemeinde.• Es muss einen zentralen Ansprechpartner / Betreiber des Entwässerungsnetzes geben. Dieser kann / muss auch bei etw. Notfällen umgehend reagieren. Eine Aufteilung der Zuständigkeiten auf die zahlreichen Grundstücke und Eigentümer ist nicht zielführend.	<p>Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.</p> <p>Die Gemeinde hat die Vorgaben des BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung beachtet. Die Nachbarschaft wurde einschl. der öffentlichen Gremiensitzungen, ausreichend beteiligt. Im Ergebnis des Verfahrens wurde die Planung in wesentlichen Punkten (Entwässerung, Traufhöhe) im Sinne der Anwohner überarbeitet.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben zum wasserrechtlichen Verfahren werden eingehalten.</p> <p>Die Kosten für die Errichtung werden vom Vorhabenträger übernommen, die Kosten für den Unterhalt werden zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt.</p> <p>Das Bauamt der Gemeinde ist zuständig und somit Ansprechpartner.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Ich möchte als Anwohner und Nutzer der Entwässerung in die Planung eingebunden werden. Ich möchte die technischen Details (Anschluss an die Verrohrung, Mulden, Hof-einläufe, Drainage, Gefälle, Höhenlage etc.) im Vorfeld prüfen und freigeben. 	<p>Die Vorgaben zur Entwässerung werden seitens der Unteren Wasserbehörde abschließend festgelegt. Eine Information kann über das Bauamt und ggf. über die Gremien der Gemeinde erfolgen.</p>
<p><u>Traufhöhen. Dachformen und allgem. Gestaltung:</u> Um die Frage der Traufhöhen ist ein scheinbar unlösbarer Konflikt entstanden. Demnach kann man entweder nur den Interessen des Investors stattgeben - oder denen der Anwohner. Das ist nicht richtig. Ein Kompromiss ist möglich. Die Begründung folgt im Text. Ich unterstütze die Forderung nach einer Begrenzung der Traufhöhe auf deutlich unter 6m. Lässt man 6m zu, können sehr große Baukörper entstehen, die für die direkten Nachbarn unzumutbar sind. Schlimmstenfalls vis-à-vis auf 2x 3m Grenzabstand. Diese Gebäude können dann einfach per Bauanzeige - also für Behörden und Anwohner unkontrolliert - geplant und gebaut werden. Die vom Investor vorgelegten Entwürfe (hier: Doppelhäuser) haben Traufhöhen von ca. 3m. Wenn diese Entwürfe wirklich ernst gemeint sind, wäre eine deutlich niedrigere Traufhöhe vollkommen ausreichend. Mit der niedrigen Traufhöhe könnte man alle „klassischen“ EFH und DH mit Sattel- oder Walmdach, auch mit Gauben und Erkern einfach per Bauanzeige „durchwinken“. Völlig in Ordnung. <u>Abweichende Haustypen:</u> Die Frage der Traufhöhen ist grundsätzlich als Frage der Gestaltung zu verstehen. Man kann die Diskussion nicht auf die Traufhöhe beschränken. Es geht auch um andere Haustypen, Dachformen, Farben, Materialien etc.. Selbstverständlich sollte man Bauvorhaben im B-Plan-Gebiet nicht auf die einfachen klassischen EFH und DH beschränken. Das könnte ich als Architekt auch nicht befürworten!</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen zu den Haustypen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bauherren und Investoren müssen die Möglichkeit haben, andere modernere Haustypen zu planen.

Und das nicht nur aus gestalterischem Anspruch heraus, sondern auch, um mit wirtschaftlich optimierten Entwürfen auf steigende Bau- und Mietkosten zu reagieren.

Ich würde aber dringend dazu raten, diese abweichenden Haustypen im Einzelfall ein behördliches Verfahren durchlaufen zu lassen.

Es muss dann eine begründete Befreiung beantragt werden.

In dieser muss dargestellt werden, dass der Entwurf nicht die Intention des B-Plans oder die Interessen Dritter verletzt.

Der Entwurf wird im Bauausschuss von Fachleuten diskutiert und geprüft.

Es gibt die Möglichkeit der Anwohnerbeteiligung.

Und wenn dann alles passt, können auch abweichende Entwürfe - z.B. mit 6m Traufhöhe - genehmigt werden.

Zugegeben, so ein Verfahren ist mühselig und kostet Zeit und Geld.

Aber dieser Diskurs ist wichtig, um gute Lösungen zu finden, die allen Interessen gerecht werden.

Genau das ist die **Kernaufgabe von Architektinnen und Architekten** bzw. Sinn und Zweck der Leistungsphasen 1-4.

Und es ist im Übrigen auch die Aufgabe der Fachbereiche und Bauabteilungen von Kreis und Gemeinde.

Man sollte dieses Vorgehen also nicht bewusst aushebeln, nur weil man sich dann nicht mehr kümmern muss.

Seitens des Fachbereichs Bauen wurde in dem Zusammenhang am 07.02.2022 die Aussage getroffen, dass die B-Pläne der Region immer wieder mit Befreiungen „durchlöchert“ würden, sodass man vorauseilend auch gleich auf die Festsetzung (hier: geringe Traufhöhe) verzichten solle. **Diese Argumentation ist falsch und dient nur der Arbeitsvermeidung.**

Kubus mit Flachdach. EFH Lehmkuhl. Ammerlandstr. 21b:

Mit der o.a. Argumentation kann ich im Übrigen auch meinen eigenen Neubau (Flachdach mit ca. 6m Traufhöhe) in der Ammerlandstr. 21 b begründen.

Ich habe eben im Vorfeld mit den Nachbarn gesprochen, den Entwurf erklärt, eine Schattenanalyse gemacht, den Baukörper so platziert, dass er nicht stört, eine Bauvoranfrage gestellt usw. usw.

Ich konnte im Vorfeld sichersteilen, dass der Neubau durch seine Größe und Erscheinung eben nicht die Interessen der Nachbarn verletzt.

Und ich nutze eben **nicht** die volle Höhe aus. Nach dem Flachdach ist Schluss; es gibt darüber kein Schrägdach mehr.

Die allgemeinen Ausführungen zu den Haustypen werden zur Kenntnis genommen. Das Baugenehmigungsverfahren ist gesetzlich über die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt.

Im Falle von Abweichungen vom Bebauungsplan sind ggf. Befreiungen von den Festsetzungen zu beantragen, diese sind dann dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bauamt hat grundsätzlich die Aufgabe eine städtebaulich geordnete Planung der Gemeinde und deren Umsetzung zu gewährleisten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

14 Einwender/in 14	25.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zum Bebauungsplan 76 II, Wiefelstede/Ammerlandstraße“ möchte ich als Anlieger von anliegenden Grundstücken folgende Anmerkungen vorbringen:</p>	
<p>Entwässerung / Geländeunterschied</p> <p>-Bei den geplanten Gelände-und Erdgeschosshöhen (lt. Bebauungsplan) entsteht ein enormer Höhenunterschied zu meinen am Bebauungsplanrand liegenden Grundstücken. Eine zuverlässige Entwässerung der neuen Grundstücke muss hier gewährleistet sein. Die angrenzenden Grundstücke 65/38, 65/34 und 65/39 dürfen nicht durch eine Auffüllung der Grundstücke im Bebauungsplan beeinträchtigt bzw. gefährdet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die o.g. Grundstücke haben eine Höhe von 14,0 m. Bei der geplanten zulässigen Höhe im Bebauungsplan entsteht somit ein Geländesprung mit einem Unterschied von > 1m. - -Es gibt daher die berechtigte Befürchtung einer Überflutung oder Vernässung der genannten Grundstücke bei extremen Wettersituationen bzw. bei anhaltendem Regen wie z.B. aktuell im Februar 2022. Dies muss ausgeschlossen werden 	<p>Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt.</p> <p>Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig.</p> <p>Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.</p> <p>Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.</p>
<p>Traufhöhen</p> <p>Neue Gebäude müssen sich der bereits bestehenden Bebauung anpassen. Die geplante Traufhöhen passen nicht zur umliegenden Bebauung und sollten daher verringert werden.</p>	<p>Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.</p>

<p>Geplanter Fuß-/Radweg</p> <p>Der weitere Verlauf des im Bebauungsplan vorgesehenen Rad-/ Fahrradweges würde über eine Privatstraße verlaufen, wofür meiner Kenntnis nach die Zustimmung vom Eigentümer der Privatstraße nicht erfolgt und auch nicht davon auszugehen ist, dass diese Zustimmung künftig erfolgt.</p> <p>Somit entfällt nach meiner Ansicht die Grundlage dafür, das Grundstück in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die ansonsten ggf. mögliche gemeinsame Nutzung der anliegenden Grundstücke durch eine Zusammenführung der Grundstücke wird dadurch unmöglich gemacht.</p>	<p>Es wird der Anregung gefolgt, der Fuß- und Radweg entfällt.</p>
<p>Ich bitte freundlichst um Beachtung meiner Anmerkungen.</p>	