

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“

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

und

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

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

01.06.2023



## **Träger öffentlicher Belange**

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
2. Ammerländer-Wasseracht  
An der Krömerei 6a  
26655 Westerstede
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
4. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 236  
30179 Hannover

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
4. hanseWasser Bremen GmbH  
Birkenfelsstraße 5  
28217 Bremen
5. EWE NETZ GmbH  
Cloppenburger Str. 302  
26133 Oldenburg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landkreis Ammerland</b>  <b>Ammerlandallee 12</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>	
<p>Gegen diesen Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bitte ich jedoch, die Begründung sowie den Umweltbericht bezüglich der Darstellung, für welche Gebäudetypen die Festsetzung gilt, um den Begriff "Hausgruppen" zu ergänzen, wie es auch in der textlichen Festsetzung vorgesehen ist.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass es durch die geplante Änderung nicht zu einer Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades kommt. Es wird lediglich eine geringfügige erhöhte Anzahl an Wohneinheiten zulässig gemacht. Ein Entwässerungskonzept liegt der Unteren Wasserbehörde vor. Am 24.05.2023 hat die Abnahme der Erschließung "Grote Placken" u. a. mit der Ammerländer Wasseracht vor Ort stattgefunden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung der zulässigen Grundstücksgrößen die Belange des Immissionsschutzes nur indirekt berührt werden. Indirekt dadurch, dass mehr Wohneinheiten zugelassen werden, was zu einer Steigerung des Verkehrs auf den Sammel- und Hauptstraßen führen wird. Für die "Hauptstraße" fällt die Steigerung jedoch nicht relevant ins Gewicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</b>  <b>Abteilung Archäologie</b>  <b>Ofener Straße 15</b>  <b>26121 Oldenburg</b></p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Eine im vergangenen Jahr durchgeführte archäologische Prospektion erbrachte ebenfalls keine Hinweise darauf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Dennoch, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Ursprungsbebauungsplan Nr. 147 aufgenommen. Die Inhalte des Bebauungsplans sind weiterhin zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die Leitungen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken zu äußern.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung und der Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter von unserer Betriebsstelle in Westerstede vor Ort an.	
<b>hanseWasser Bremen GmbH</b> <b>Birkenfelsstraße 5</b> <b>28217 Bremen</b>	
<p>Im Auftrag der EWE Wasser GmbH haben wir die zur Verfügung stehenden Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" fachtechnisch geprüft und nehmen nachfolgend Stellung:</p> <p>Aus Sicht der EWE Wasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die in den vorliegenden Unterlagen dargestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken". Es wird seitens der EWE Wasser GmbH darum gebeten, bei sich wahrscheinlich neu ergebenden Anschlusssituation der einzelnen Gebäude inkl. Übergabeschächte entsprechend Rücksprache zu halten.</p>	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung und der Baumaßnahmen berücksichtigt.
<b>EWE NETZ GmbH</b> <b>Cloppenburger Str. 302</b> <b>26133 Oldenburg</b>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen</p>	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung und der Baumaßnahmen berücksichtigt.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Straße 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung und der Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

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

1. Niederschrift Bürgerversammlung vom 27.04.2023

### **Hinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<b>Bürgerversammlung</b>	
<p>Fachbereichsleiterin Frau zu Jeddelloh begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Frau zu Jeddelloh erläutert kurz den Planungsinhalt und die geplante Änderung. Die Reduzierung der Grundstücksgrößen im Baugebiet „Grote Placken“, ist eine Reaktion der Gemeinde auf die erheblich gestiegenen Kosten im Bausektor die damit verbundenen Nachfragen nach kleinen Grundstücken. Frau zu Jeddelloh erläutert, dass die Planung vom Planungsbüro Diekmann &amp; Mosebach begleitet wird, die auch schon die Ausarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 147 „Grote Placken“ vorgenommen haben.</p> <p>Frau Geelhaar, Planungsbüro Diekmann, Mosebach &amp; Partner, läutert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ anhand der beigefügten Präsentation.</p> <p>Nach der kurzen Ausführung können seitens der Anwesenden Fragen gestellt werden.</p> <p>Bürger 1 fragt, ob das Ziel dieser Änderung noch mehr Wohneinheiten und damit eine höhere Verdichtung des Baugebietes einhergeht? FD Frau zu Jeddelloh erklärt, dass die Bebauung nur geringfügig enger verdichtet werden kann, da die Mindestgrundstücksgrößen für Einfamilienhäuser dann um 100 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Eine Parzellierung für die weiteren Bauabschnitte wird aber erst vor der Vermarktung vorgenommen. Die Änderung des Bebauungsplanes schließt auch nicht aus, dass Grundstücke zukünftig weiterhin mit 600 oder 700 m<sup>2</sup> verkauft werden. Es wäre vielmehr das Ziel kleinere Grundstücke für die Käufer aufgrund der aktuellen gestiegenen Baukosten anbieten zu können. Derzeit sei der rechtliche Rahmen dafür nicht gegeben.</p> <p>Bürger 1 möchte wissen, ob bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes neue Verkehrsgutachten erstellt werden? FD Frau zu Jeddelloh erklärt, dass aktuell die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahmen gebeten wurden. Je nach Rückmeldungen dieser Stellungnahmen der TÖBs wird sich herausstellen, ob und welche Gutachten benötigt werden.</p>	<p>Es wird auf die von Frau zu Jeddelloh gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation vorgetragen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1 weist auf die Lehm-Sperrschicht im Baugebiet hin und dass die Gemeinde nicht frühzeitig auf die Hinweise der Bürgerschaft eingegangen wäre. Ob die zukünftigen Grundstücksbesitzer ein Anrecht auf Schadensersatz oder Nachteilsausgleiche haben?                      FD Frau zu Jeddelloh erwidert, dass es einen Bodenaushub gab, aber dass dieses Thema nicht Gegenstand dieser Öffentlichkeitsunterrichtung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 sei. Fragen zu der Erschließung des Gebietes können gerne direkt an die Gemeinde Wiefelstede gerichtet werden. Es sei aber darauf hinzuweisen, dass es eine Bodenuntersuchung im Vorfeld gab.</p> <p>Bürger 2 bekundet Interesse an einem Grundstück und fragt, ob die Gemeinde auch etwas für ältere Bürger geplant habe?                      FD Frau zu Jeddelloh erklärt, dass ein Projekt für ein Seniorenwohnbereich in Planung sei. Und verwies Bürger 2 an die Kolleginnen vom FD Soziale Einrichtungen.</p> <p>Bürger 2 möchte wissen, ob er einen Nachteil hätte, da er sich noch nicht beworben hat?                      FD Frau zu Jeddelloh erläutert, dass das Bewerbungsverfahren für Wohnbaugrundstücke in diesem Baugebiet noch nicht gestartet sei. Zunächst müssen erst die Kaufpreise der Grundstücke und die Parzellierung festgelegt werden.</p> <p>Bürger 2 fragt Frau zu Jeddelloh, in welchem Zeitraum mit der Festlegung der Kaufpreise für die Baugrundstücke zu rechnen sei?                      FD Frau zu Jeddelloh antwortet, dass es dafür noch kein festes Datum gibt, da es letztendlich in der Entscheidung der politischen Gremien liegt. Eine Beratung sei in der Ratssitzung im Juni vorgesehen.</p> <p>Bürger 1 weist darauf hin, dass sich gerade junge Familien keine großen Baugrundstücke leisten können.                      FD Frau zu Jeddelloh antwortet, dass genau das der Grund sei, warum die Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans darauf reagieren möchte und die Mindestgröße der Baugrundstücke flächenmäßig reduzieren will.</p>	<p>Es wird auf die von Frau zu Jeddelloh gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die von Frau zu Jeddelloh gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die von Frau zu Jeddelloh gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die von Frau zu Jeddelloh gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die von Frau zu Jeddelloh gemachten Ausführungen verwiesen.</p>

