

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

16.04.2024



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. Avacon Netz GmbH
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
3. EWE Wasser GmbH
Birkenfelsstraße 5
28217 Bremen
4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Str. 8
26122 Oldenburg
5. GlobalConnect Netz GmbH
Wendenstraße 377
20537 Hamburg
6. Vodafone 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. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
3. 450connect GmbH
Melli-Beese-Straße 11
50829 Köln
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
6. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
7. Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
8. BUND Kreisgruppe Ammerland
Zu den Wischen 5
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Zu dieser Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der UWB grundsätzlich keine Bedenken. Ein Entwässerungskonzept ist zu erstellen und ggfls. sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld IIIA. Es fehlt ein entsprechender Hinweis zur Planzeichnung.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen:</p> <p>Die Planzeichenerklärung Nr. 5 "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" ist meines Erachtens aus dem Ursprungsplan übernommen und mit dieser Bebauungsplanänderung obsolet geworden.</p> <p>In der Präambel fehlt die Aussage, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 auch aus örtlichen Bauvorschriften besteht. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 enthält ein doppeltes Wort ("sind.sind").</p> <p>Es wird angeregt zu überprüfen, ob das mit textlicher Festsetzung Nr. 6 Satz 3 ausgedrückte Planungsziel ("Hausgruppen sind nicht zulässig") positiv festgesetzt werden kann, z. B. durch die zeichnerische Festsetzung "ED" -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Ziffer 3.1.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung). Wenn Hausgruppen nach dem planerischen Willen der Gemeinde nicht zulässig sein sollen, stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob Einzelhäuser mit mehr als zwei Wohngebäuden zulässig sein sollen. Hierauf deutet bislang die textliche Festsetzung Nr. 2 Satz 2 hin ("Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden."), während die textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 2 offenbar von maximal zwei aneinanderggebauten Gebäuden ausgeht ("Sofern zwei Gebäude aneinanderggebaut werden.).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Hochbauplanungen. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Legende aktualisiert wird.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Präambel ergänzt und die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 korrigiert wird</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Plan redaktionell um die Festsetzung ED ergänzt wird. Es handelt sich um keine wesentliche Änderung, da dies bereits zum Entwurf durch die enthaltenen Festsetzungen zum Ausdruck gekommen ist.</p>

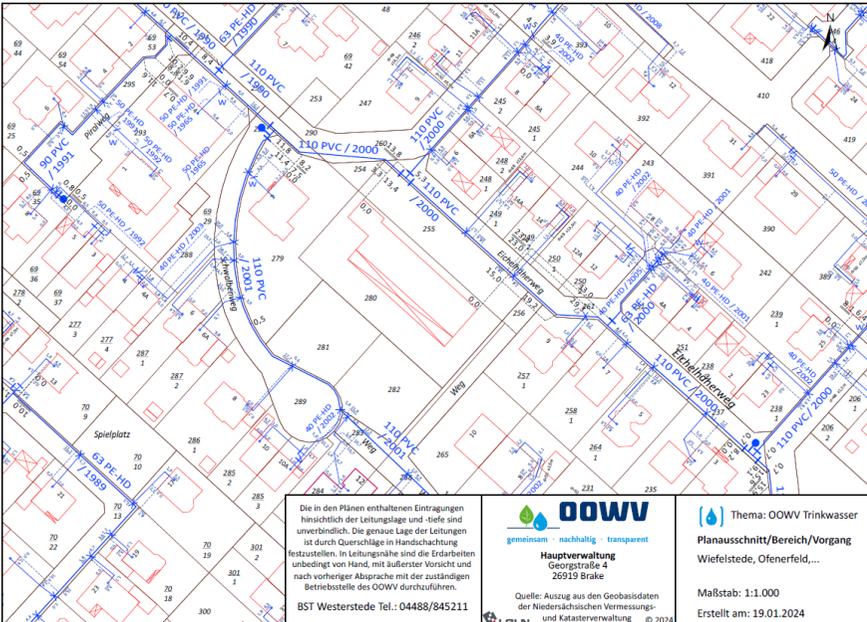
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Eine umfangreiche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Die Ausführungen des LGLN werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits heute vollständig bebautes, bzw. versiegeltes und genutztes Grundstück handelt, ist nicht davon auszugehen, dass hier Kampfmittel vorhanden sind. Der allgemeine Kampfmittelverdacht wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	
<p>450connect GmbH Melli-Beese-Straße 11 50829 Köln</p>	
<p>Die von Ihnen erhaltenen Informationen und Unterlagen haben wir geprüft.</p> <p>Diese sind jedoch nicht bzw. nicht fachgerecht prüfbar im Hinblick auf die Bedenken und eine etwaige Beeinträchtigung der 450connect GmbH. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Standorte und Richtfunkstrecken der 450connect GmbH durch das geplante Vorhaben.</p> <p>Erforderlich für eine diesseitige Prüfung sind die Standortdaten des geplanten Vorhabens in dem Datei-Format „.kmz“ (zur Anzeige der</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung hat über das BIL-Portal stattgefunden. Sollten im Planbereich wider Erwarten Richtfunkstrecken verlaufen, so dürften diese für die geplanten Gebäude nicht von Belang sein. Bereits heute ist das Plangebiet bebaut und der Bebauungsplan bereitet kaum höhere Gebäude vor, so das Richtfunkstrecken in der Regel nicht beeinträchtigt werden würden.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Standorte in Google Earth). Unsere Tools unterstützen außerdem die folgenden Formate: 1: SHP 2: TAB 3: KMZ 4: KML Wir bitten deshalb um zeitnahe Übersendung entsprechender Daten im vorstehend genannten Datei-Format, um mögliche Bedenken und eine diesseitige Beeinträchtigung schnellstmöglich prüfen und anschließend Stellung nehmen sowie ggf. Einwände erheben zu können. Eine inhaltliche Stellungnahme behalten wir uns ausdrücklich vor, sobald und soweit Sie uns weitere und prüfbare Informationen hierzu zukommen lassen.</p>		
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Sollten Anpassungen der vorhandenen Leitungen erforderlich werden, so werden sich die Bauwilligen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Detail abstimmen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Wiefelstede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><i>Versorgungsdruck</i> Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 nicht aus, um zweigeschossige (EG + 1OG) Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Im Bereich der 3. Änderung des B-Plan 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ 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><i>Löschwasserversorgung</i> Im Hinblick auf den der Gemeinde Wiefelstede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</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, je nach Lage, 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</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 Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: st-lungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOW durchzuführen. BST Westerstedde Tel.: 04488/845211</p> <p>OOW gemeinsam · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024</p> <p>Thema: OOW Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Wiefelstede, Ofenerfeld, ... Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 19.01.2024</p>	
<p>EWE NETZ GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Sollten Anpassungen der vorhandenen Leitungen erforderlich werden, so werden sich die Bauwilligen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Detail abstimmen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>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 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	
<p>Telekom Deutschland GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Sollten Anpassungen der vorhandenen Leitungen erforderlich werden, so werden sich die Bauwilligen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Detail abstimmen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>	
<p>wir haben keine Einwände zu den oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und würden vorschlagen, die Haltestelle „Ofenerfeld, Wendepplatz" zusätzlich zu nennen, da dort noch zusätzliche Linien verkehren. Nachfolgend ist ein Vorschlag für den Abschnitt 7.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur, Öffentlicher Personennahverkehr eingefügt:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ofenerfeld, Wendepplatz", die von den Linien 301, 313, 324, 333, 336 und N37 bedient wird. Die Linien 333 und 336 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. An der Haltestelle „Metjendorf, Am Fuhrenkamp", die auch im Einzugsbereich liegt, hält zu dem die Linie 349, die ebenfalls ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p> <p>Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um die Informationen zum ÖPNV ergänzt wird.</p>
<p>BUND Kreisgruppe Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede</p>	
<p>zu dem im Betreff genannten Vorhaben geben wir im Namen der BUND Kreisgruppe Ammerland, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, vertreten durch den Vorstand, folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Wir begrüßen die vorgeschriebene Vorgabe, dass Grünflächen gärtnerisch zu gestalten sind und wasserundurchlässige Materialien (Stein-, Kies- Schotterbeete) nicht zulässig sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgabe ergibt sich ohnehin aus der Niedersächsischen Bauordnung (§9 (2) NBauO).</p> <p>„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“ Das OVG Lüneburg hat hierzu bereits entschieden,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Um die negativen Folgen des Klimawandels abzumildern, sind bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen:</p> <p>Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Werden auf einem Dach solarthermische Anlagen installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche darauf angerechnet werden.</p> <p>Gebäudebegrünung Es sind mindestens 80% der Dachflächen von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Es ist eine dauerhafte und 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>Stellplätze 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 Stellplätze nicht vollständig versiegelt werden. Es ist eine wasserdurchlässige Bauweise mit Schotter oder Rasengittersteinen vorzusehen</p>	<p>dass Bauaufsichtsbehörden den Rückbau von so genannten Schottergärten anordnen dürfen (OVG Lüneburg 1 LA 20/22).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, eine Festsetzung von Photovoltaik wird nicht vorgenommen. Spätestens ab 2025 sollen in Niedersachsen alle Neubauten mit PV ausgestattet werden, eine Pflicht wird gesetzlich aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Bauherren, wird PV Standartmäßig bei Neubauten mit eingeplant, von einer Festsetzung wird abgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Vergleich zum heute gültigen Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad verringern, was zu einer Verbesserung zum heute zulässigen Ist-Zustand führen wird. Weitergehende Festsetzung zur Begründung werden hier nicht aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung hierzu wird nicht aufgenommen. Im Vergleich zum heute gültigen Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad verringern, was zu einer Verbesserung zum heute zulässigen Ist-Zustand führen wird. Weitergehende Festsetzung zur Begründung werden hier nicht aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>und textlich festzusetzen. Formulierungsvorschlag: 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.</p> <p>Beleuchtung 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 (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. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.</p> <p>Zulässig wären danach nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voll abgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreichen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben; - Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen; - Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung; - Geschlossene Leuchtengehäuse, die nur nach unten Licht abgeben; - Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin); 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Textliche Festsetzungen zur Beleuchtung werden nicht aufgenommen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und hier durch Stromsparen, wird der Bauherr darauf achten, dass nur die für eine normale Nutzung erforderlichen Flächen (Stellplätze und Eingangsbereiche) beleuchtet werden. Der Einsatz von Zeitschaltuhren oder von Dämmerungsschaltern entspricht dabei dem Stand der Technik.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Deren Hintergründe sind dunkel oder in warmen Tönen zu halten; - Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen. <p>Die Vorgaben – gerne in vereinfachter Form – sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	

Anregungen von Bürgern

Es wurden Anregungen von folgenden Bürgern vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>(Schreiben vom 02.09.2021)</p> <p>bezugnehmend auf den Artikel der NWZ vom 10.06.2021, Seite 14 und berücksichtigend der Informationen durch die Gespräche mit den Fraktionen des Gemeinderats, ist festzustellen das leider kein gemeinsames Gespräch aller Beteiligten (Fa. Kuhlmann, Anliegern, Vertreter der Fraktionen, sowie der Verwaltungsleitung der Gemeinde) stattgefunden hat.</p> <p>Nach Kenntnislage waren die Fraktionen der SPD, Grüne, UWG, FDP und Die Linke zu einem o.g. Gespräch bereit.</p> <p>Sie werden sicher zustimmen, dass ein Gespräch wie o.g. im Vorlauf der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes ein konstruktiver, transparenter und zu zugleich zugewandtem Beitrag in dieser Situation gewesen wäre.</p> <p>Um Ihnen es zu erleichtern sich in Bezug auf den o.g. Bebauungsplan, sowie den weitreichenden Folgen für die Siedlung, der Verkehrssituation (ruhend und fließend) und in letzter Konsequenz für die Lebensqualität der Anlieger, in Kenntnis zu setzen, ist das Schreiben nachfolgend strukturiert:</p> <p>A.) Ausgangssituation B.) Kritische Betrachtung des Punkts A.) C.) Konstruktive Abhilfe der Punkte aus B.)</p> <p>Zusammenfassung Änderung des Bebauungsplans "Kuhlmannge-lände" und die geplante Überbauung des Areals mit Mehrfamilien-häusern</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
 <p>A.) Ausgangssituation Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Wiefelstede Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße, sieht vor, dass die bestehende Gewerbefläche der Firma Kuhlmann mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Änderung des Bebauungsplanes erlaubt eine Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 11,50 Meter und einer Längenbegrenzung von 30,00 Meter bei Einhaltung des Grenzabstandes von derzeit 3,00 Meter. ➤ Pro Wohngebäude sind max. 9 Wohneinheiten zulässig. 	<p>Die Beschreibung der Ausgangssituation wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>➤ Die Zuwegung und Anordnung der Parkplätze soll vom "Eichelhäherweg" aus erfolgen.</p> <p>Unter Punkt 2.3 des 3. Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 115 beschreibt man das städtebauliche Umfeld, welches von Siedlungsstrukturen, die vorrangig durch eine <u>Einfamilienhausbebauung charakterisiert</u> sind.</p> <p>➤ Es wird auf das Bildmaterial von Seite 2 verwiesen. In nördlicher Richtung befinden sich lediglich 2 Mehrfamilienhäuser der Firma Kuhlmann. In allen anderen Richtungen befinden sich 1,5-geschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.</p> <p>➤ Es wird Bebauung mit großzügigen Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohneinheiten geplant.</p> <p>➤ Die Verkehrsführung soll über den "Eichelhäherweg" erfolgen.</p> <p>B.) Kritische Betrachtung der Ausgangssituation</p> <p><u>Der ortsbildende Character</u> Unter Punkt 6.0 des 3. Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 115 wird darauf verwiesen, dass Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen das sensible Gebilde nachhaltig stören und das über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden sind. Es ist hier festzustellen, dass eine vorhandene Bebauung in Einzel- und Doppelhausfertigung im Umfeld des Gelände berichtet worden sind. Hier ist nicht klar, wie eine massive 2,5 geschossige Anlage sich im vorhandenen Ortsbild einfügen soll. Es ist eine erhebliche Fehlentwicklung des ortsbildenden Charakter zu erwarten.</p> <p><u>Verkehrssituation (ruhend und fließend)</u> Der "Eichelhäherweg", so ergab die letzte Ihnen vorliegende Verkehrsmessung vom Dezember 2017 und Mai 2019, leidet als Verkehrsberuhigte Zone an mehr als 500 Verkehrsbewegungen. Was</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einfügen erfolgt durch die Festsetzung von Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe), in Verbindung mit einer vorgeschriebenen Dachneigung. Die Dachform wird somit aus der Nachbarschaft übertragen, so dass der Gebäudetyp optisch vergleichbar und somit Ortstypisch ist. Flachdächer, oder Pultdächer, die in den Viertel nicht vorkommen, werden so ausgeschlossen. Die gewählten Maße entsprechen hierbei nahezu dem geltenden Bebauungsplan (11,0 m und 6,0 m). Die Erhöhung der Werte resultiert aus neuen Baustandards, vor allem aus energetischen Gründen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>dies im Schluss bedeutet, hat bereits das VG Koblenz im Urteil vom 09.05.20211 Akz. 4 K 932/1 O.KO wie folgt beschrieben: "Ein verkehrsberuhigter Bereich kann von Fußgängern und spielenden Kinder nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden, wenn die Verkehrsdichte zu den Hauptverkehrszeiten morgens und Spätnachmittags mehr als 20 Kraftfahrzeuge pro Stunde beträgt und zu den übrigen Tageszeiten nicht völlig unerheblich ist." In dem Fall ist auch eine über Gebühr ein Belastung für die Anlieger zu erkennen. Da Ihnen diese Situation durch Ihnen vorliegende Anträge „Antrag auf bauliche Veränderung vom 08.05.2019 und "Schreiben aller Anwohner des Eichelhäherwegs vom 19.08.2020" bekannt ist, können diesem Fakt ebenfalls nur zustimmen.</p> <p>Daher ist eine zusätzliche Verkehrsführung über den Eichelhäherweg nicht tragbar. Realistisch können je Wohneinheit, und da diese als familienfreundlich benannt werden, mit min. zwei Fahrzeugen gezählt werden. Dies führt bei den 30 beantragten Wohneinheiten zu 60 Fahrzeugen. Mindestens 120 Fahrzeugbewegungen am Tag. Es sind erhebliche Emissionen durch die Fahrzeugbewegungen und der Parkräumliche Anordnung mit gesundheitsschädlichen und lebensqualitätseinschränkenden Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Ausgehend von der rechnerischen Anzahl der Fahrzeuge, sind die geplanten Parkplätze nicht ausreichend. Weder für die Anlieger bzw. weder für Anlieger und Besucher. Entsprechender Faktor ist entsprechend nachzulesen. Es ist zu erwarten, dass eine entsprechende dauerhafte Verlagerung der Parkplatz Inanspruchnahme auf den "Eichelhäherweg" und "Rotkehlchenweg" zum Nachteil der dortigen Anlieger stattfinden wird.</p> <p>C.) Konstruktive Abhilfe der Ausgangssituation Die bisher geführten Gespräche mit den Fraktion von CDU, FDP, SPD, UWG, Grüne und Die Linken ergaben folgendes Meinungsbild.</p>	<p>Die Straße dient weiterhin dem Anliegerverkehr, durch die damalige Planung und durch den Bau seinerzeit ist die Möglichkeit geschaffen worden, dort zu schnell zu fahren. Ursache ist hier aber nicht die vorhandenen Bebauung, oder die Bebauungsplanänderung, sondern das Verhalten der Verkehrsteilnehmer:innen. Im Bereich Eichelhäherweg soll daher ein Pflanzbeet im Straßenraum hergestellt werden, um so zur Verkehrsberuhigung beizutragen.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Obergrenzen für Wohneinheiten für die Bereiche des heutigen WA2 und WA3</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Alle Parteien -bis auf die CDU -waren sich einig, dass das von der Firma Kuhlmann geplante Bauvorhaben in der Größenordnung noch einmal überdacht werden müsse. Gerade die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und die damit verbundene Größe. der Mehrfamilienhäuser sowie die Verkehrsführung und damit verbundene Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation erscheint den Fraktionen fragwürdig. Problematisch wird die Anordnung der Parkflächen gesehen und die derzeitige Situation des Eichelhäherwegs als verkehrsberuhigte Straße.</p> <p><u>Forderung:</u></p> <p>Die umliegenden Anwohner haben grundsätzlich <i>keine</i> ablehnende Haltung gegen eine geplante Bebauung. Vielmehr fordern wir eine gemäßigte Bauweise mit max. 4 Wohneinheiten pro "Block" und eine Reduzierung der Firsthöhe auf das Maß von Einfamilienhäusern, damit der geprägte Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Darüber hinaus wird gefordert, dass die bestehenden Zufahrten am Rotkehlchenweg und Schwalbenweg zu erfolgen hat und die Anordnung der Parkplätze in einem Innenhof erfolgt, um Lärmbelästigungen und erhöhten Emissionsausstoß im Außenbereich zu vermeiden.</p> <p><u>Zusammenfassung:</u></p> <p>Wir Anwohner fordern ebenfalls einen "runden Tisch" mit allen Beteiligten, um im Rahmen einer guten Nachbarschaft einen gesunden Konsens zu erzielen sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reduzierung der Wohneinheiten ➤ Reduzierung der Firsthöhe und Gebäudelänge ➤ Verlegung der Zufahrt zu den bestehenden Zufahrten Rotkehlchenweg und Schwalbenweg ➤ Ausgleichsflächen, falls bestehende Bäume dem Bau weichen müssen (im Plan steht, dass nur ein Baum, der das 	<p>getroffen, hier könnten heute Gebäude mit mehr Wohneinheiten errichtet werden, als dies nach den Vorgaben der vorliegenden Bebauungsplanänderung möglich wäre. Der Stellplatznachweis für die geplanten Wohneinheiten muss auf dem Grundstück, nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen rechtlichen Vorgaben nachgewiesen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht/zum Teil gefolgt. Im Übrigen handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der lediglich einen Rahmen schafft und kein konkretes Bauvorhaben vorbereitet. Die Detailfragen hierzu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ortsbild prägt erhaltungswürdig ist. Aber was ist mit den anderen 10 Bäumen?) ➤ Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115</p>	
<p>(Schreiben vom 10.02.2022)</p> <p>Bezüglich der Einwohnerversammlung vom 27.01.2022 zum Bauvorhaben Kuhlmann-3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Ofenerfelder Straße Stellungnahme</p> <p>Am 27.01.2022 fand im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Mensa der Grundschule Metjendorf die Vorstellung des neuen Bauvorhabens der Firma Kuhlmann am Eichelhäherweg/Schwalbenweg/Rotkehlchenweg statt.</p> <p>(1) Es muss festgestellt werden, dass zwar das Bauvorhaben von der Firma Kuhlmann vorgestellt wurden, aber nicht wie angekündigt die 3. Änderung des B-Plans Nr. 115.</p> <p>(2) Ebenfalls wurden Bedenken und Fragen aus der Stellungnahme vom 02.09.2021 (die Ihnen vorliegt) von der Gemeinde nicht erörtert. Es wurde lediglich ein Handout mit dem Beginn der Versammlung verteilt, allerdings wurde dieses weder erläutert noch besprochen, dadurch war zum damaligen Zeitpunkt die Zugehörigkeit zum o.g. Kontext nicht eindeutig.</p> <p>Aus diesem Grunde legen wir diesem Schreiben unsere Stellungnahme vom 02.09.2021 bei und bitten nochmals um Berücksichtigung unserer Bedenken und Forderungen.</p> <p>Bereits im Sommer 2021 konnten wir Anwohner uns mit Ihnen zu diesem Thema in einem Gespräch austauschen. Nunmehr werden die Planungen konkreter und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 steht an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe oben.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>(3) Herr Meyer als Vertreter der Firma Kuhlmann gab während der Bürgerversammlung zu verstehen, dass sich der Bauträger an das derzeit geltende Baurecht halte und entsprechend handelt. Geplant ist demnach die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten - diese entsprechen der max. Zahl der geplanten Wohneinheiten, welche auch von Herrn Schipper genannt wurden - und 38 Stellflächen (davon teilweise mit Carports).</p> <p>(4) Die Zufahrten zu den Objekten sollen über den Rotkehlchenweg und dem Eichelhäherweg erfolgen. Die Anordnung der privaten Parkflächen erfolgt an den Eichelhäherweg im Grenzabstand von drei Meter.</p> <p>(5) Die An- und Abfahrten sollen über die vorhandenen Straßen - Rotkehlchenweg, Eichelhäherweg - erfolgen.</p> <p>Wir Anwohner sehen die Durchführung dieses Bauprojekts nach Vorstellung der Planung kritisch im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden weiteren Eskalation der konzept- und planungsfreien Verkehrssituation, und der zu erwartende nachteilig auswirkende Einfluss auf die Lebensqualität der Anlieger und bitten dringend um Unterstützung durch Ihre Fraktion.</p> <p>Gegen eine Bebauung bestehen -wie ihnen und auch Fa. Kuhlmann/ A. Meyer bereits bekannt und mehrfach geäußert - grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die derzeitige Verkehrssituation am Eichelhäherweg erweist sich schon jetzt als katastrophal.</p> <p>Schon jetzt dient die "verkehrsberuhigte Straße" Eichelhäherweg als Diskussionsbrennpunkt Wie viel Verkehr verträgt diese Siedlung noch? Die letzte Verkehrserhebung des Eichelhäherwegs vom Mai 2019 hat ergeben, dass dieser Verkehrsabschnitt schon jetzt mit mehr als 500 Verkehrsbewegungen pro Tag stark überlastet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl die Herstellung der Zufahrt, als auch die die Anlage der Einstellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail festzulegen.</p> <p>Siehe oben – Pflanzbeet im Bereich Eichelhäherweg</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bei der planerischen Ausgestaltung des Neubauvorhabens zeichnet der Planungsentwurf (vom 26.05.2021) folgendes Bild ab:</p> <p>Die Parkplätze, welche entsprechend der Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden müssen, werden in der Ausrichtung zum Eichelhäherweg teilweise als Carportanlage erstellt. In der Anzahl von 38 Parkflächen erfolgt deren An- und Abfahrt sowohl über eine Ein- und Ausfahrt über den Eichelhäherweg und über eine zweite Ein- und Ausfahrt über den Rotkehlchenweg.</p> <p>Statistisch wird die Anzahl der zunehmenden Verkehrsbelastung seitens des Investors als gering erachtet. Es wird sich hierbei auf statische Werte berufen, welche im Realbezug zu keinem Zeitpunkt zutreffend sind. Eine realistische Annahme ist zweifelsohne, dass die Anzahl der Fahrzeuge bei Wohnungsgrößen von 70 qm bis 90 qm größer 1 sein wird, da erfahrungsgemäß pro Haushalt mehr als 1 Fahrzeug vorgehalten wird. Dieses zur Grundlage, berechnen sich überschlägig die Verkehrsbewegungen nur für dieses Quartier alleine aus den An- und Abfahrten der Fahrzeuge (Annahme 60 Fahrzeuge) der jeweiligen Anwohner, zzgl. der Besucher und des Lieferverkehrs (Annahme 10 Fahrzeuge), dann werden tagsüber mehr als 130 zusätzliche Fahrzeugbewegungen zu erwarten sein.</p> <p>Hinzu kommt dann noch, dass nach derzeitiger Planung nicht genügend ~Parkplätze zur Verfügung stehen würden. Annahme: Dass pro Wohneinheit 1,5 Fahrzeuge existieren, dann benötigt dieses Bauvorhaben insgesamt 45 Parkplätze bei 30 Wohneinheiten. Geplant sind aber nur 38 Parkplätze. Mit einer Reduzierung der Wohneinheiten auf max. 24 (4 x 6) könnten die "fehlenden Parkplätze" und eine weitere Eskalation der verkehrlichen Gegebenheiten auf ein akzeptables Maß gebracht werden.</p>	<p>Problem in diesem Bereich ist nicht der Anliegerverkehr, sondern die allgemeine Nutzung der Straße, welche uneingeschränkt zur Nutzung als Gemeindestraße gewidmet ist. Abhilfe soll hier ein neuen Pflanzbeet schaffen, der Verkehr soll hierdurch gebremst werden.</p> <p>Das Thema ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Zum geplanten Neubauvorhaben fehlt es hier eindeutig an einem Verkehrskonzept, welches wir von der Gemeindeverwaltung für Metjendorf vehement seit Jahren einfordern. Der gesamte Siedlungsbe- reich muss verkehrstechnisch auf den Prüfstand. Bemerkenswert ist, dass aufgrund der "Sandwichlage" -Ofenerfelder Str./Ammerland- str./Schwarzer Weg- Abkürzungsfahrten durch eine Wohnsiedlung erfolgen und dieses zu massiven Störungen der täg- lichen Ruhe führen.</p> <p>Wir fordern daher eine Neuausrichtung und eine verkehrskonzeptio- nelle sowie nachhaltige Planung der Verkehrsführung in unserem Siedlungsgebiet Es wird insoweit auch auf das Urteil des Verwal- tungsgerichts Koblenz vom 09.05.2011 - 4 K 932/1 O.KO verwiesen, welches zugunsten von Anliegern eines verkehrsberuhigten Be- reichs auf zusätzliche verkehrsrechtliche Maßnahmen zur tatsächli- chen Verkehrsberuhigung bzw. zur Reduzierung des Durchgangs- verkehrs entschieden hat.</p> <p>Gleichzeitig muss man auch feststellen, dass auch die Zurverfü- gungstellung von Parkraum außerhalb des eigenen Grundstücks nicht bedacht und ausreichend eingeplant wurde. Schon zur jetzigen Zeit ist festzustellen, dass der freie Parkraum am Straßenrand nicht ausreicht. Im Eichelhäherweg befinden sich zwei freie Parkflächen. Wo sollen denn nun für die neuen Wohnhäuser die benötigten zu- sätzlichen Parkplätze geschaffen werden? Darüber hinaus wird dann noch geplant, eine der Zufahrten über den Eichelhäherweg zu führen, wo derzeit einer der beiden Parkplätze sich befindet.</p> <p>Eine Verlegung/Streichung der geplanten Zufahrt am Eichelhäher- weg ist unerlässlich. Die Wohneinheiten würden dann über die be- reits vorhandene Zufahrten am Rotkehlchen- und Schwalbenweg er- reicht werden können.</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten um Ihre Unterstützung. Helfen Sie, die derzeitige Verkehrssituation in unserem Wohngebiet zu beruhigen und zu entschärfen.</p> <p>Wir erinnern an die Gespräche im letzten Sommer. Auch Sie haben sich nach unseren Ausführungen zu unseren Bedenken und Sorgen positiv zu unseren Anliegen geäußert. Sie haben uns gegenüber geäußert, sich der Sache anzunehmen und entsprechende Vorschläge unsererseits zu prüfen und an ggf. Änderungen mitzuarbeiten. Was ist geblieben? Ein Handout zur Bürgerversammlung - still und ohne Kommentar ausgeteilt: Alle Änderungswünsche mit Gegendarstellungen abgelehnt. Welchen Glauben sollen wir noch in die Politik setzen, wenn nach den Gesprächen keine Rückmeldungen Ihrerseits mehr erfolgt sind? Sie sind unser Sprachrohr in das Gemeindehaus! Lassen Sie uns reden und gemeinsam handeln. Für ein friedliches Miteinander, für eine erträgliche Wohnsituation.</p>	
<p>(Schreiben vom 21.02.2024)</p> <p>Bauvorhaben Kuhlmann- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Ofenerfelder Straße Öffentliche Auslegung - Offizielle Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrter Herr Pieper, sehr geehrte Ratsmitglieder,</p> <p>wir beziehen uns auf die nun am 19.01.2024 begonnene öffentliche Auslegung zur o. g. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 und möchten hierzu erneut unsere Stellungnahmen vom 02.09.2021 und 10.02.2022 dieser Stellungnahme beifügen und um folgende weitere Punkte ergänzen:</p> <p>1) Es wurde festgestellt, dass keine signifikanten Änderungen in dem ausgelegten Bebauungsplan Nr. 115 vorgenommen wurden. Weiterhin wurde festgestellt, dass keine der von uns</p>	<p>Es ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanänderung (Baurecht besteht bereits heute) die Verkehrssituation in dem Viertel zu regeln.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>eine Stromeinspeisung so nicht mehr gewährleistet ist, welches die geplanten und notwendigen CO2 Einsparmaßnahmen betreffen; da die Sonne in den Wintermonaten gerade mal über dem Dach der jetzigen Lagerhalle steht, die ca. genauso hoch ist, wie ein Einfamilien- oder Doppelhaus mit ca. 9 m.</p> <p>Was sieht das Konzept der Gemeinde Wiefelstede im Rahmen der Thematik der Energiewende, bei bestehenden und zukünftigen Bebauungsplänen vor?</p> <p>4) Herleitend aus der o. g. Fragestellung ergänzt sich: Dass Aufgrund der- wissenschaftlich und politisch festgestellten-klimatischen Veränderungen, die auch in diesem Wohnquartier festzustellen ist, dass durch die anhaltenden Regenfälle (seit Oktober 2023), das Oberflächenwasser aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Lehmboden) nicht mehr zur ausreichenden Verrieselung und zum Abfluss kommt und es somit schon zu dokumentierten Schäden an Wohneigentum durch eintretendes Wasser gekommen ist. Durch die geplante Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern bestehen große Bedenken, dass sich dieses Problem in unserem Wohnquartier verschärfen wird.</p> <p>Ist diesbezüglich schon eine belastbare rechtlich bindende Feststellung seitens der Gemeinde Wiefelstede bereits erfolgt?</p> <p>Wir bitten daher vom beschleunigten Verfahren in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 abzusehen und das ordentliche Verfahren inkl. einer Umweltprüfung durchzuführen.</p> <p>Alle anderen Einwände unseren letzten beiden Stellungnahmen, die diesem Schreiben beigelegt sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht bereits heute Baurecht an dem Standort. Der Versiegelungsgrad könnte nach heutigem Baurecht höher sein, als es durch die Bebauungsplanänderung möglich wäre.</p> <p>Eine Entwässerungsplanung musste im Rahmen des Ursprungsplanes erfolgen, nicht Aufgabe dieser vorliegenden Änderung. Grundsätzlich ist die Entwässerung geklärt, die Bebauungsplanänderung bereitet keine gravierenden Veränderungen vor. Im Gegenteil der Versiegelungsgrad wird reduziert.</p> <p>Es gibt keinerlei Gründe, von dem beschleunigten Verfahren abzusehen. Die Gemeinde hält an dem gewählten Vorgehen fest.</p> <p>Eine Umweltprüfung ist hier irrelevant, der Eingriff ist bereits zulässig und kompensiert</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bezüglich unserer ergänzenden 3. Stellungnahme bitten wir um kurzfristige Stellungnahme ihrerseits nach Beendigung der Auslegungsfrist.		