



Gemeinde Wiefelstede

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

„Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB i.V. mit § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Email/Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 13.01.2015	<p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der Zulassung/ Genehmigung entsprechender Ausnahmen im Sinne der Nr. 1 und Nr. 2 der ergänzenden textlichen Festsetzungen ist die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.</p> <p>Zu dieser Planung habe ich keine weiteren inhaltlichen Anregungen.</p> <p>Im Kapitel 3.2 der Begründung sollten die Schutzansprüche für Gewerbelärm (60/45 dB(A) tags/nachts gemäß der TA Lärm) und für Straßenverkehrslärm (60/50 dB(A) tags/nachts nach der DIN 18005) korrigiert werden. Ich empfehle, den zweiten Absatz zum Abschnitt Gewerbelärm sprachlich-redaktionell zu überarbeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Begründung werden beachtet.</p>
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 07.01.2015	<p>Das Plangebiet o.g. Bebauungsplanänderung grenzt unmittelbar an die L 824 innerhalb der OD Wiefelstede und liegt dort in einer Innenkurve. Vorgesehen ist in den Festsetzungen u.a., innerhalb der nicht überbaubaren Mischgebietsflächen an der L 824 bauliche Anlagen und Werbeanlagen ausnahmsweise zuzulassen.</p> <p>Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLSfBV-OL) sind betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

„Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Email/Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Landesbehörde OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 06.01.2015	<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Innerhalb des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L 824. Durch die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen oder Werbeanlagen dürfen die gemäß RAST 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.2. Die Vorgaben der RAST 06 hinsichtlich der freizuhaltenden Verkehrs- und Sicherheitsräume an der L 824 sind zu beachten.3. Unter Bezug auf Ziff. 1 und 2 und der ungünstigen Lage der Flächen in der Innenkurve der L 824 können nur einzelfallbezogene Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Werbeanlagen getroffen werden.4. Aufgrund der sehr kleinmaßstäblichen Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung kann nicht nachvollzogen werden, ob in der Änderung die Flächen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 zwischenzeitlich hergestellten Gehweges an der L 824 berücksichtigt werden. <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes, Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Wir haben die o. g. Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet. Bei der Zulassung von baulichen Anlagen im Sinne der Nr. 1 und Nr. 2 der ergänzenden textlichen Festsetzungen wird die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland beteiligt.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p> <p>Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfasst das Mischgebiet und orientiert sich am Ursprungsplan. Im südlichen Abschnitt ist der Gehweg in den Geltungsbereich mit einbezogen, im nördlichen Abschnitt liegt der Gehweg außerhalb des Änderungsbereichs.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet. Die Leitungen liegen im Straßenrandbereich und sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
„Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Email/Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<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 gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt 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>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

„Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Email/Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
4	NABU Wiefelstede Eschstr. 6 26215 Wiefelstede 11.01.2015	<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 bestehen seitens des NABU keine grundsätzlichen Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume und Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Es wird angeregt unter festgesetztem wertvollem Baumbestand eine Fläche von 16 Quadratmetern (4x4 Meter) von jeglicher Versiegelung auszunehmen und ebenda Außensitzplätze (Terrassen), Vorbauten und Nebennutzungen auszuschließen.</p> <p>Bäume benötigen diese Fläche als frei durchwurzelbaren Raum, in dem auf Überbauung, Aufschüttung, Pflasterung bzw. Versiegelungen aller Art sowie das Abstellen von schweren Gegenständen und das Parken von Fahrzeugen verzichtet wird. Andernfalls wird die Vitalität des ortsbildprägenden Baumbestandes schleichend beeinträchtigt und diverse Baumschäden sind die Folge, die zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit und ggf. zu vorzeitigen Fällungen führen. In diesem Zusammenhang werden wir auch von der gängigen Praxis ab, einzelne baumbestehende Grünflächen im Gemeindegebiet zum Parken freizugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist lediglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung baulicher Anlagen in Form von Außensitzplätzen, Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen. Die Änderung betrifft die ausnahmsweise Zulassung der o.g. Anlagen im Straßenrandbereich außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen. Die festgesetzten Einzelbäume befinden sich außerhalb dieses Bereichs.</p> <p>Die Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 13.01.20152. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Email vom 14.01.20153. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 29.12.2014			



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
„Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch“

Private Einwender/in Email/Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
<p>1</p> <p> 26215 Wiefelstede 15.01.2015</p>	<p>Ich wohne direkt neben dem Restaurant Euphrat und bin somit von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 unmittelbar betroffen.</p> <p>Ich beziehe mich auf das Schreiben zur Begründung der Änderung, insbesondere auf den Absatz Gewerbelärm unter 3.2.</p> <p>Hier heißt es unter anderem sinngemäß, dass Wohngrundstücke von der Änderung kaum betroffen sind und sich die Situation (der Anwohner) durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verschlechtert.</p> <p>Das sehe ich anders und es ist auch anders!</p> <p>Bislang ist es so gewesen, dass das Restaurant Euphrat ohne Genehmigung bereits eine Außenterrasse betrieben hat.</p> <p>Da die Tische dort kaum 3 Meter von meinem Fenster entfernt stehen, sind selbst normale Unterhaltungen und sonstige mit dem Betrieb verbundene Geräusche derart laut in meiner Wohnung zu hören, dass mir eine Nachtruhe oft unmöglich war. Insbesondere auch deshalb, weil der Betrieb oft bis nach Mitternacht andauert hat. Mit dem Betreiber war eine gütliche Einigung leider nicht möglich. Meine Beschwerde bei Frau Martin vom Bauamt des Landkreises Ammerland blieb leider auch erfolglos. Nach etlicher Zeit und weiteren Rückfragen wurde mir dann mitgeteilt, dass man nichts unternehmen würde auf Grund der geplanten Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Auf Grund der gemachten Erfahrungen in der Vergangenheit und der zu erwartenden Beeinträchtigungen in der Zukunft, beantrage ich, die Nutzung der Außenterrassen bis maximal 22 Uhr zu genehmigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes können im Mischgebiet bauliche Anlagen in Form von Außensitzplätzen, Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Diese Anlagen können somit künftig auch bis an den Rand der Hauptstraße und der Mühlenstraße heranrücken.</p> <p>Unter 3.2 der Begründung ist aufgeführt, dass die benachbarten Wohngrundstücke von dieser Änderung kaum betroffen sind, da sich die Änderung auf die Nutzungen im Straßenrandbereich bezieht. Die Aussage ist korrekt, da die Mehrzahl der Wohngrundstücke im Quartier nicht unmittelbar an der Hauptstraße bzw. an der Mühlenstraße liegt. Außerhalb der Straßenrandbereiche ergibt sich keine Änderung bezüglich der Zulässigkeit der o.g. Anlagen, da diese innerhalb der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig sind.</p> <p>Die Nachbarschaftsverträglichkeit ist bei Vorlage der Objektplanungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der benachbarte Schutzanspruch ist dabei ggf. durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.</p> <p>In Bezug auf das Wohnhaus der Einwenderin ist darauf hinzuweisen, dass das betroffene Grundstück innerhalb eines Mischgebietes liegt, das gegenüber Grundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet einen geringeren Schutzanspruch hat.</p> <p>Die Gemeinde stellt in diesem Zusammenhang auch in die Abwägung ein, dass sich das Grundstück in zentraler Lage an der Ortsdurchfahrt des Grundzentrum Wiefelstede befindet. Dieser Bereich gehört nach dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland zu den städtebauliche integrierten Lagen, wo Versorgungsstrukturen angestiedelt werden sollen. Aus diesem Grunde ist ein gewisses Maß an Vorbelastung in Kauf zu nehmen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.</p>