Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 78 „Mühlengrund“ 4. Änderung,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen aus der
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 ohne Datum	Das Grundstück an der Metjendorfer Straße 15 befindet sich seit 1953 im Besitz meiner Familie. Seit längerer Zeit versuche ich nun dieses Grundstück zu verkaufen, da ich es nicht selbst nutzen und auch für die Unterhaltung der bestehenden Gebäude nicht länger aufkommen möchte. Wie bekannt wird ein kleiner Teil der Immobilien durch den Fahrradhof Metjendorf bis April diesen Jahres genutzt, der Rest der Gebäude ist ungenutzt und auch im jetzigen Zustand nicht bewohnbar. Aus meiner Sicht ist eine Herrichtung der Gebäude für Wohn- oder Gewerbezwecke mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand nicht möglich. Aus diesem Grund bin ich sehr froh mit der Projektentwicklung Rainer Gloy e. K. einen Käufer für das Grundstück gefunden zu haben, der zudem ein überzeugendes Nutzungskonzept vorgelegt hat. Der Kaufvertrag mit dem Investor wird allerdings erst und nur dann rechtskräftig, wenn die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche sichergestellt ist. Dies soll mit der nun in die Wege geleiteten Änderung des B-Plans 78 erreicht werden. Ich bin der Ansicht, dass die vom Investor vorgelegten Planungen für eine Pflege- und Seniorenwohnanlage für den Standort eine hervorragend geeignete Nutzung darstellen. Im Laufe der letzten Jahre ist rund um meine Grundstücksfläche eine rege Bautätigkeit erfolgt und es sind in der Nachbarschaft relativ große und kompakte Wohngebäude entstanden. Dies scheint in Anbetracht der Lage an der zentralen Ortsdurchfahrt und in unmittelbarer Nähe zu den meisten Versorgungseinrichtungen sinnvoll. Auf der dem Hof gegenüber liegenden Straßenseite ist mit Fa. Plömacher ein großer Gewerbekomplex entstanden, der den früheren freien und weiten Blick nach Süden bis zur Kirche in Ofen verbaut hat.	Die Hinweise des Grundstückseigentümers werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	Hinsichtlich der auf meinem Grundstück vorhanden Liegenschaften wird derzeit durch die zuständigen Behörden geprüft, inwieweit denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind. Ich möchte in diesem Zusammenhang klarstellen, dass ich im Rahmen der mir gegebenen Möglichkeiten diese Belange selbstverständlich respektiere und auch unterstütze. Eine Nutzung oder Wiederherrichtung der bestehenden Gebäude – der sogenannten ehemaligen Hofanlage – kommt für mich allerdings nicht in Frage. Wer sich jemals ein genaues Bild vom baulichen Zustand der einzelnen Gebäude gemacht hat, wird dies nachvollziehen können. Der finanzielle Aufwand für die Instandsetzung und Unterhaltung wäre immens, und zudem würde ich die Immobilien nicht selbst nutzen wollen, da der dörfliche Charakter von Metjendorf, den ich sehr geschätzt habe, nun nicht mehr gegeben ist. Ich sehe mich nicht in der Lage, die Instandsetzung der auf dem Grundstück befindlichen Immobilien wirtschaftlich zu schultern. Dem Vernehmen nach sind für die Bewohnbarmachung des alten Bauernhauses Hauses mehr Mittel aufzuwenden als für den Neubau entsprechender Wohnflächen erforderliche wäre. Mein Ziel ist es, durch die Veräußerung der Immobilie über finanzielle Mittel verfügen zu können und nicht, mich zu weiteren Ausgaben und Kreditaufnahmen gezwungen zu sehen. Dafür bitte ich um Verständnis. Nach seinem Bekunden kann sich der oben genannte potentielle Käufer allerdings gut vorstellen gegebenenfalls erhaltungswürdige Bauteile, wie etwa die Holzkonstruktion des Bauernhauses, beim Abbruch des Hauses schonend auszubauen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Er denkt hier an diverse Heimatvereine oder Museumsdörfer in der Region. Auch der Einbau von Balken der Holzkonstruktion in das neue Vorhaben könnte in Erwägung gezogen werden. Bereits der laufende Unterhalt der Liegenschaften in Ihre derzeitigen Beschaffenheit stellt für mich eine Belastung dar, da die Kosten aktuell die bescheidenen Erträge übersteigen, was auch der vorrangige Grund ist, warum ich mich entschlossen habe mich von dem Grundbesitz zu trennen.	Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Zwischenzeitlich liegt auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 vor. Der Denkmalvorbehalt wurde in dem Ortstermin und der Stellungnahme bestätigt. (Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers mitgeteilt, dass der mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal wird über die denkmalrechtliche Genehmigung/ Abstimmung gem. §10 NDSchG geregelt. In dem Genehmigungsverfahren wird auch der erforderliche Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG geregelt. Im anstehenden Bauleitverfahren ist gleichfalls die untere Denkmalschutzbehörde als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz eingebunden. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	Überrascht bin ich über den massiven Widerstand, der seitens der Nachbarn dem Vorhaben des Investors entgegengebracht wird. Fast alle von ihnen sind nur durch die Veränderungen Metjendorfs von einer bäuerlichen Siedlung zur Vorstadt von Oldenburg hier ansässig geworden. Der früher von meinem Grundstück vorhandene freie Blick nach fast allen Seiten ist dadurch verloren gegangen. Haben diese Nachbarn einen Rechtsanspruch auf einen ungestörten Blick in die Obstbaumwiese? Was wäre, wenn ich mein Grundstück mit einem hohen Bretterzaun umgeben und diesen Blick unterbinden würde? Wie alle anderen früheren Grundstückseigentümer der Umgebung in den letzten Jahr-zehnten auch möchte ich mein Grundstück einer neuen, erträglichen Nutzung zuführen. Warum sollte mir das verwehrt werden? Die Kritik seitens der Nachbarn richtet sich dabei ja nicht einmal auf die Art der Bebauung, sondern grundsätzlich gegen eine neue Nutzung der Grundstückfläche. Fast alles in Metjendorf hat sich verändert, nur auf meinem Grundstück soll das nun verhindert werden. Jetzt wird sogar angestrebt, die Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, damit sie zwingend erhalten werden müssen! In meinen Augen wäre das eine nicht nachvollziehbare Maßnahme, die einer Enteignung gleichkäme, da das Grundstück für mich dann in keiner Weise mehr wirtschaftlich nutzbar wäre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Vor diesem Hintergrund erwarte ich seitens der Gemeinde, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt und zum Abschluss gebracht wird und die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche hergestellt wird.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Gemeinde wird das Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Krögerhofes fortführen. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat daher sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Einwender 2 und die Anwohner der Obstbaumwiese 07.02.2016	Wir erwarten als Bürger und Bürgerinnen, dass eine ordentliche Artenschutzprüfung stattfindet. Hier unterstützt uns auch der NABU-Verein in Wiefelstede. Wir haben gesichtet: - Verschiedene Fledermausarten - Kröten - Wendehals, Grünspecht, Eichelhäher, viel Gimpel Paare, Rotkehlchen, Kleiber, Spatzen, Eulen, Stare und viele andere Vogelarten - verschiedenste Bienen und Wespenarten, unter anderem die riesige Holzwespe - Haselmaus - viele unterschiedliche Schmetterlingsarten - Maulwürfe - Uralte Flechten und Moose auf den alten Obstbäumen	Die Anregung wird berücksichtigt. Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden voraussichtlich Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2 und die Anwohner der Obstbaumwiese		Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Einwender 3 29.02.2016	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund" haben wir die folgenden Einwendungen: Als wir vor 9 Jahren hier unser Haus kauften, war ein großer Pluspunkt, dieses Haus zu kaufen, die Obstbaumwiese. Wie uns damals beim Bauamt mitgeteilt wurde, die Obstbaumwiese wäre kein Baugrundstück, entschieden wir uns, das Haus an der Obstbaumwiese zu kaufen. Warum wird eine Straße nach einem Grundstück benannt, wenn es dann doch bei Bebauung gerodet werden müsste. Wir haben etwas gegen jede Art von Bebauung, was das Grundstück an der Metjendorfer Landstraße 15 nebst Obstbaumwiese angeht. Wir haben eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die erheblich gestört werden würde durch eine Bebauung und müssten mit erheblichen Einbußen rechnen, womit wir natürlich nicht einverstanden sind.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3		Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Eine Verschattung von Teilen des Nachbargrundstücks ist nachmittags und spätnachmittags im Januar, spätnachmittags im Februar, März, September, Oktober, November und Dezember möglich. Die Wintermonaten November bis Januar sind die sonnenärmsten Monate des Jahres, so dass diese Verschattung in der Realität nur selten vorkommen wird. In den Herbstmonaten September und Oktober ist nur ein kleiner Teilbereich des Gartens betroffen. Eine diesbezügliche Verschattung wäre auch bei dem Erhalt der Obstbaumweise nicht auszuschließen. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. **Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.**
		Durch das geplante Bauvorhaben werden sowohl in der Bauphase als auch später nach Erstellung durch Zulieferer und Beschäftigte der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage wesentlich mehr Lärm entstehen, Geruchsbelästigung (Küche, Müll und Autoabgase) wahrscheinlich nachts laufend brennende Außenlaternen gesundheitlich (s. nächsten Absatz) stören.	Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.
		Vor ca. einem Jahr wurden bereits etliche Bäume (ca. 10-15) auf dem Grundstück der dazugehörigen Obstbaumwiese gefällt, unter anderem auch eine Eiche. Die Lärmbelästigung des Verkehrs der Metjendorfer Landstraße hat sich erheblich erhöht, ebenso auch der Lärm der Firma Plömacher an der Metjendorfer Landstraße 10b. Durch gesundheitliche Beeinträchtigungen unserseits (Schlaganfall und Krebserkrankung) ist Ruhe für uns besonders wichtig und wertvoll.	Mit der geplanten Bebauung sind zwei Gebäuderiegel auf der überplanten Obstbaumwiese vorgesehen. Durch die Baukörper wird gegenüber dem Verkehrslärm eine abschirmende Wirkung erzielt. Durch die Umwandlung der Obstbaumwiese in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ergibt sich in Bezug auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm keine Verschlechterung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	Die Tierwelt ist hier sehr vielseitig, ob Gimpel, Bunt- und Grünspechte, Eichelhäher, Eichhörnchen, Igel und Fledermäuse und viele andere Vogelarten. Die alten Apfelbäume, die jedes Jahr blühen und Früchte tragen.	Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3		Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
		Das alte Bauernhaus, das seit 1680 besteht. Das alles will man zerstören. Damit sind wir nicht einverstanden. Durch eine Bebauung des Grundstücks Metjendorfer Landstraße Nr. 15 befürchten wir eine Wertminderung unseres Hauses und fühlen uns in unserem Recht auf Eigentum beeinträchtigt und lehnen die weitere Planung des Bebauungsplans Nr.78 ab.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.** Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar *(siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden).* **Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Einwender 4 Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld 07.03.2016	Der Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld begrüßt die Aufstellungen der Bebauungsplanänderung für das geplante Baugebiet Am Ostkamp und für den alten Fahrradhof, Metjendorfer Landstraße. Dadurch ist eine geordnete Weiterentwicklung der Ortschaft Metjendorf sichergestellt. Die Planung zur Schaffung weiterer Altenwohnungen wird unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels innerhalb der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.	
		Aber die geplante Bebauung des alten Fahrradhofes zur Schaffung der Altenwohnungen lehnt der Ortsbürgerverein ab. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine der ältesten noch vorhandenen Hofstellen in Metjendorf, einem Rauchhaus aus dem Jahre 1680, immerhin nachweislich die 5. Siedlerstelle in der Gemeinde. Diese Hofstelle sollte unbedingt, zumindest in ihrer heutigen Form, erhalten bleiben. Einer Bebauung der Fläche kann nur unter Einbindung und Erhaltung des bestehenden Gebäudes und unter Erhaltung des bestehenden Baumbewuchses zugestimmt werden. Nur so kann einer weiteren Verstädterung der Gemeinde entgegen gewirkt werden und historische Bauwerke erhalten werden.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.** Das Bauvolumen wurde im Bereich des Baudenkmals deutlich zurückgenommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Ebenso bleiben die Bäume auf der Wallhecke erhalten. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. **Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.**
		Um dem Investor bei der Schaffung der geplanten Altenwohnungen behilflich zu sein, sollte die Gemeinde im Bebauungsplan Am Ostkamp entsprechenden Flächen ausweisen. So wird auch das generationsübergreifende Bauen und Leben innerhalb der Gemeinde gefördert.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.** Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Als besonders erhaltenswert ist die vorhandene Obstbaumwiese anzusehen. Hierbei handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für das Baugebiet An der Obstbaumwiese usw. Es macht absolut keinen Sinn, diese Ausgleichsfläche durch eine andere Fläche erneut auszugleichen und die vorhandene zu bebauen. Derartiges konterkariert den ursprünglichen Gedanken der Ausgleichsflächen. Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass sich die vorhandene Obstbaumwiese in einem nahezu unberührten Zustand mit sehr altem Baumbewuchs befindet. Derartiges findet sich in fast keiner Ortschaft mitten im Zentrum. Eine Erhaltung der Fläche ist also zwingend notwendig.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Einwender 5 11.03.2016	Gegen den nach dem obengenannten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 78 „Mühlengrund" im Ortsteil Metjendorf vorgesehenen Abbruch des „Niedersächsischen Hallenhauses" von 1680, Metjendorfer Landstraße Nr. 15, lege ich Widerspruch ein.	
		Bei dem nach Ihrer Bauleitplanung abzubrechenden 336 Jahre alten ehemaligen Rauchhaus der 5. Siedlerstelle handelt es sich um das letzte in ursprünglicher Bausubstanz erhaltene „Niedersächsische Hallenhaus" aus der Zeit der Ortsgründung von Metjendorf. Auf der Ostseite der Metjendorfer Landstraße waren 8 Häuser von den ersten Siedlern errichtet und unter sehr schweren Verhältnissen bewirtschaftet worden. Die Konstruktion aller damaligen Häuser entsprach dem Haustyp „Niedersächsisches Hallenhaus" mit einer im Giebel angeordneten Einfahrtstür, der sog. Grootdöör. Die Konstruktion des Hauses Nr. 15 der 5. Siedlerstelle ist einmalig gut, und vor allem wie vor 336 Jahren gebaut, bisher erhalten geblieben. Das beweisen die behauenen dicken Kehlbalken über der Einfahrt der Erntewagen in die Halle, die Stützen und die besondere Art der eingezapften Kopfbänder. Ein Abbruch dieses Gebäudes würde einen nicht wieder gut zu machenden Schaden anrichten. Es wäre richtig, dieses Gebäude museal zu erhalten und unter Denkmalschutz zu stellen.	Die Hinweise werden beachtet. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**
		Die Errichtung der lt. Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen beiden Senioren-Wohnhäuser ist an dieser Stelle ortsgeschichtlich nicht zu verantworten. An anderer in der Nähe gelegenen Örtlichkeit, z. B. Am Ostkamp, ist das geplante Bauvorhaben ohne Zerstörung alter Bausubstanz gleichwertig leicht zu verwirklichen.	Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Das Plangebiet am Ostkamp wird reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.
		Ich bitte Sie höflich, sich für den Erhalt des oben beschriebenen Hauses einzusetzen und den Bebauungsplan in der vorliegenden Entwurfsform nicht zu genehmigen.	**Das Gebäude wird erhalten, die Stellungnahme wird somit berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Einwender 6 13.03.2016	Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan. Zur Begründung führe ich an: Der Bebauungsplan verschleiert, dass mit der Neubebauung der Abriss eines alten Hofes verbunden ist, der ursprünglich aus dem Jahr 1680 stammt. Der Investor würde im Falle eines Abrisses in fahrlässiger Weise Kulturgut und Kulturlandschaft zerstören. Der Abriss des sog. Kröger-Hofes bedeutete somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Metjendorf und würde folglich die Attraktivität des ländlichen Wohnstandortes Metjendorf deutlich schädigen sowie zu einer Wertminderung des Eigentums in Metjendorf beitragen. Außerdem wurde den unter www.wiefelstede.de zugänglichen Informationen zufolge die Denkmalschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange offenbar nicht zur Stellungnahme aufgefordert, obwohl der betroffene Hof - soweit mir bekannt - zu den ältesten noch im Ammerland vorhandenen traditionellen Höfen gehört. Ich ersuche die Gemeinde Wiefelstede daher, die Denkmalschutzbehörde zur Stellungnahme aufzufordern.	Der Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung als Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.02.2016 und E-Mail vom 24.02.2016 beteiligt worden. Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof“ ist in der Liste nicht enthalten. Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg) stattgefunden. Aufgrund der jetzt vorliegenden Altersbestimmung des Ständerwerkes hat Herr Rothlübbers erläutert, dass es sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse eindeutig um ein Baudenkmal handeln wird. (Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Einwender 7 13.03.2016	Ich bin strikt gegen die Bebauung der alten Obstbaumwiese (die ja mit seltenen, alten Apfelbäumen und einer schützenswerten Tier- und Pflanzenvielfalt ein erhaltenswertes Biotop darstellt) und den Abriss des historisch wertvollen Bauernhauses von 1680. Warum werden die kommerziellen Wünsche eines Investors höher eingeschätzt als das zu erhaltende historische Kulturgut eines Ortes?	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 7	Ich bin keine direkte Anwohnerin, aber fühle mich trotzdem sehr betroffen von Ihren Planungen. Sie sind von uns Bewohnern gewählt worden und sollen in unserem Namen entscheiden. Ich finde nicht, dass die Mehrheit der Metjendorfer Ihre Maßnahme mitträgt. Sie schützen in keinster Weise die Werte des Ortes. Metjendorf hat keinen schönen Ortskern und das alte Bauernhaus könnte aber bei entsprechender Nutzung dazu beitragen, dass auch wir Metjendorfer uns mit unserem Dorf identifizieren können.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Einwender 8 13.03.2016	Ich bin gegen eine Bebauung der Obstbaumwiese und der angrenzenden Fläche (Bauernhaus). Ich bin nicht gegen eine Seniorenanlage, aber es gibt geeignetere Flächen für die Erbauung, z. B. Am Ostkamp. Eine Anlage für ältere Menschen sollte nicht gerade an einer Hauptverkehrsstraße stehen aufgrund der Gefahren. Außerdem sind in unmittelbarer Nähe keine geeigneten Grünflächen.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Das Plangebiet am Ostkamp wird reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden. Dieses Gebiet kommt daher für die geplante Entwicklung nicht in Frage. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 8	Ich halte die Obstbaumwiese schützenswert aufgrund des alten Obstbaumbestandes und der sich inzwischen angesiedelten Tiere und Pflanzen.	Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 8		Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
		Das alte Bauernhaus sollte unter Denkmalschutz gestellt werden.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Einwender 9 13.03.2016	Zum Planfall 4. Änderung Bebauungsplan 78 (Neubauvorhaben "Altenheim Obstbaumwiese") gebe ich folgende Stellungnahme ab: 1. Als umweltbewusster Bewohner des ehemaligen Neubaugebietes "Am Mühlengrund" habe ich vor 19 Jahren die damaligen Bedingungen des Bebauungsplans 78 begrüßt und hinfort eingehalten. Ich war zwar enttäuscht über die spätere verdichtete Bebauung östlich der geschützten Wallhecke, verließ mich aber auf den ökologischen Ausgleich durch die "Obstbaumwiese". Dass diese jetzt dem Projekt eines Investors geopfert werden soll, erschüttert meinen Glauben an die Planungsverlässlichkeit in der Gemeinde Wiefelstede außerordentlich.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt. Das Bauvolumen wurde im Bereich des Baudenkmals deutlich zurückgenommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Ebenso bleiben die Bäume auf der Wallhecke erhalten. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. **Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Obendrauf kommt noch die offenbar problemlose Aussetzung des Wallheckenschutzes im Bereich des geplanten Neubaus. Ist der Naturschutz in Metjendorf jetzt zweitrangig? Gibt es jetzt wieder eine neue "Ausgleichsfläche"? Und wo?	Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Die Gehölze auf dem Wall werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Eingrünung des Geländes erhalten bleibt. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben ebenfalls erhalten. **Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.** Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der UNB des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird einen Ausgleich schaffen. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt – in Abstimmung mit der UNB des Landkreises - im Kompensationsflächenpool Horstbüsche, nördlich von Gristede. Alternativ werden bis zum Satzungsbeschluss Flächen geprüft, die der Investor bereitstellt. Zusätzlich ist eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m erforderlich, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann.
		2. Das noch sehr gut erhaltene, unter Denkmalschutz stehende historische Bauernhaus soll abgerissen werden. Das wäre jammerschade. Dieses Haus als Teil der Historie des Ortes Metjendorf zu erhalten, könnte den Metjendorfern sicherlich dabei helfen, sich vom "Hauptort" Wiefelstede ernster genommen zu fühlen.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	3. Das im Blickpunkt stehende Areal selbst scheint offenbar für einen Gebäudekomplex dieser Größenordnung extrem eng bemessen zu sein. .	Der südliche Teil des Vorhabens ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 abgedeckt. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 12 m lediglich 1 m höher als im Ursprungplan. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das gesamte Grundstück des ehemaligen Krögerhofes für eine Nachverdichtung genutzt werden. Daher wird das Mischgebiet nach Norden mit den gleichen Ausnutzungsziffern erweitert. Zudem wird zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt eine Abstufung mit einer geringeren Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Diese Ausnutzungen entsprechen den Festsetzungen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die Traufhöhe wurde mit maximal 6,50 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erhöht. Die im Mischgebiet vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 60 m ist nicht mehr erforderlich, da das Vorhaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen wurde. Es wird daher wieder die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge aus dem Ursprungsplan übernommen. **Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene und planungsrechtlich vorgesehene Bebauungsstruktur ein.**
		Offenbar muss zur Schaffung der obligaten PKW-Stellplätze sogar die Wallhecke im Bereich des Neubaus abgetragen werden.	Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Die Gehölze auf dem Wall werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Eingrünung des Geländes erhalten bleibt. Die Anzahl der Stellplätze ist an die veränderte Objektplanung angepasst. **Der Nachweis der Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.**
		Die Plätze werden sicherlich nicht genügen, was für die Verkehrsanbindung an die Hauptstraße eine zusätzliche Frequentierung bedeutet. Die Einmündung in einer Kurve und die gegenüberliegende Einfahrt der Entsorgungsfirma birgt ein großes Gefahrenpotential, und zwar nicht nur für die Allgemeinheit, sondern ganz besonders für die bis zu 155 betreuten alten Menschen mit ihren individuellen Behinderungen	In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert**.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	4. Konzeptionell ließe sich für eine adäquate Altenbetreuung auf einem größeren Gelände (wie z. B. am alten Sportplatz) eine zielführendere bessere Variantenvielfalt erzielen. Der für alte Menschen in der Regel immer besonders belastende Übergang aus dem bis dato selbstbestimmten Leben in die nun gefühlte Abhängigkeit von Betreuung und Pflege ließe sich bei umfassender Berücksichtigung aller Notwendigkeiten sicherlich besser realisieren als durch das vorliegende arg komprimierte Projekt auf offenbar viel zu engem Raum.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.** Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Einwender 10 Seniorenbeirat Gemeinde Wiefelstede 15.03.2016	Der Seniorenbeirat hat auf der Mitgliederversammlung am 08.03.2016 über den Bebauungsplan Nr. 78 gesprochen. Die anwesenden Mitglieder haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form. Da der Anteil der hochbetagten Einwohner/innen in der Gemeinde Wiefelstede bis 2030 sich fast verdoppeln wird, müssen weitere Pflegeplätze zu den bisher vorhandenen geschaffen werden. Der vorgesehene Standort berücksichtigt durch die gute Infrastruktur (u. a. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, öffentliche Verkehrsanbindung) die Belange älterer und/oder behinderter Menschen in besonderer Weise. Wir gehen davon aus, dass der Eichenbestand an der Metjendorfer Landstraße längs des betroffenen Grundstücks erhalten bleibt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Ebenso bleiben die Bäume auf der Wallhecke erhalten. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. **Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Einwender 11 16.03.2016	Es soll keine gelbe Karte sein sondern eine Anmerkung. Seit 1989 wohne ich in Metjendorf am Sportplatz. ich fühle mich auch heute noch sehr wohl dort. Allerdings ärgert mich z. Zt. die Bürgerinitiative „Kröger-Hof – Alte Obstbaumwiesen“ (Seit wann gibt es die überhaupt?). Da die Versammlung am Donnerstag für mich unglücklich fiel, möchte ich Ihnen schreiben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Es gibt nämlich nicht nur alte Bäume in Metjendorf sondern auch viele alte Menschen. Die möchten nicht auf die grüne Wiese abgeschoben werden sondern, soweit möglich, am Leben teilhaben. Laut Plan der Gemeinde wäre alles in der Nähe, Ärzte, Apotheke, Optiker, Geschäfte, Kiosk, usw. Die Eichen bleiben stehen und von der Obstbaumwiese bleibt auch viel. Wo ist das Problem?	Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Das Vorhaben wurde allerdings zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen.
		Alte Bäume und Obstsorten sollte man schützen. z. Zt. ist die Wiese aber nur für bestimmte Leute (die natürlich besonders aktiv sind) eine Augenweide. Wäre es nicht schön, wenn alle etwas davon hätten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Daher meine Anregung: Bei dem Neubaugebiet bei Könken und dem Fliegerhorst müsste man eine Fläche für diese Raritäten einplanen und auch neue Sorten dazu pflanzen. So hätten alle etwas davon und das Dorf würde noch schöner!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		PS: Plömer stinkt nicht und wer will das Bauernhaus renovieren und als was kostendeckend nutzen? Falls Sie Antworten haben, würde ich mich freuen. Wenn möglich, möchte ich meinen Adresse und meinen Namen nicht veröffentlich haben. Ich lebe alleine und „aktive“ Menschen können auch sehr ungehalten sein.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen.
		Viel Glück!	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Einwender 12 Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. im Ammerland 16.03.2016	Das geplante Bauvorhaben ist auf diesem Grundstück nicht durchführbar. Das vorhandene Bauernhaus muss unbedingt erhalten werden, da es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt, das auf das Entstehungsjahr der Hofstelle von 1680 zurückgeht und zudem für unsere und die folgenden Generationen ein wichtiges Zeugnis für die Historie Metjendorfs ist. Bei diesem Bauernhaus handelt es sich um ein sogenanntes Niederdeutsches Hallenhaus in Zweiständerbauweise. Im ursprünglichen, hier noch vorgefundenen Grundriss besteht es aus einem integrierten Wohn- und Wirtschaftsteil. Der Wirtschaftsteil wird über die mittige Grootdöör im Vordergiebel erschlossen. Beiderseits der Lehmdiele sind die Ställe angeordnet. Im Anschluss daran liegt das Flett mit der mittig angeordneten Feuerstelle quer zur Diele. Das Flett diente der bäuerlichen Familie als Hauptaufenthaltsraum. (Idealtypisch ist dieser Zustand im "Ammerländer Bauernhaus" in Bad Zwischenahn zu erleben.) Vom recht verwahrlosten Grundstück darf auf keinen Fall auf den baulichen Zustand des Bauernhauses geschlossen werden. Obwohl wir nur einen kurzen Blick ins Haus werfen konnten, ließ sich feststellen, dass das gesamte tragende Ständerwerk, ein Unterrähmgefüge, mehr oder weniger komplett erhalten und in einem ausgesprochen guten Zustand ist. Und die ursprüngliche Raumaufteilung mit Diele, Flett und Kammerfach ist noch sehr gut wahrnehmbar. Der Vordergiebel des Bauernhauses, der entweder abgängig war oder weil das Haus verlängert wurde, ist vermutlich um die die Wende zum 19. Jahrhunderts neu in Vollstein aufgemauert worden. Der erhaltene Kammerfachgiebel ist noch in Fachwerk ausgebildet, wogegen die niedrigen Seitenwände, die vermutlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert wenig sensibel erneuert worden sind, in relativ schlechtem Zustand sind.	Die Hinweise werden beachtet. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.** Siehe oben

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12 IG Bauernhaus e.V.	Dennoch darf von den Traufwänden nicht auf eine evtl. Instabilität des Gebäudes geschlossen werden, da sie keine tragende, sondern mehr oder weniger nur eine raumumschließende Funktion zu erfüllen haben. Das genaue Alter des Ständergerüsts ist so nicht feststellbar, außerdem wurde Eichenholz aus abgebrochenen Häusern wiederverwendet. Vermutlich ist es irgendwann (teilweise?) erneuert worden. Zur genauen Bestimmung des Fälldatums der Baumstämme wäre eine dendrochronologische Untersuchung des Holzes notwendig.	
		Die Beschreibung des Plangebiets unter 1.4:“…im südlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden (ehemaliger Fahrradhof) mit einem Vollgeschoss..." unterscheidet sich von der Darstellung in der Planzeichnung. Dort ist nur ein gewerbliches Gebäude (das Bauernhaus) dargestellt. Der Anbau nach Westen in Frontlinie des Hauses, ehemals sicherlich als Schweinestall erbaut, aber wie auch das mit dem Hauptgebäude verbundene kleine Wohnhaus aus der Nachkriegszeit, wurde zu Wohnzwecken (!) genutzt.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird um die baudenkmalrelevanten Aussagen ergänzt.
		Auch die Bezeichnung „Ehemaliger Fahrradhof " in der Begründung ist unseres Erachtens (bewusst?) irreführend, handelt es sich doch um das Hauptgebäude der fünften Siedlerstelle Metjendorfs, 1680 von Hinrich Wienhold errichtet, im Volksmund noch heute als „Kröger-Hof“ bekannt. (Die Familie Kröger bewirtschaftete den Hof in ununterbrochener Folge von 1832 bis 1939, bevor sie ihn 1949 an Hinrich Blankemeyer verkaufte.)	Die Bezeichnung „Ehemaliger Fahrradhof“ ist korrekt, da das Objekt unter dem Namen Fahrradhof gewerblich genutzt wurde. Die Bezeichnung "Fahrradhof" wurde unter Pkt. 1.4 "Beschreibung des Plangebietes" erstmals verwendet, weil der Fahrradhof allgemein bekannter ist als der "Kröger-Hof" und der Begriff somit die Lage des Plangebietes besser beschreibt. Die Bezeichnung (ehemaliger) Fahrradhof in der Begründung wird durch den Zusatz "Kröger-Hof" ergänzt".

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12 IG Bauernhaus e.V.	Könnte sich hier nicht der Verdacht aufdrängen, dass Planer und Gemeindeverwaltung vermeiden wollen, „schlafende Hunde" zu wecken, um dieses Projekt möglichst geräuschlos durchzuführen? Dem Leser, d. h. vor allem den Ratsmitgliedern, die über die Bebauungsplanänderung entscheiden müssen, wird suggeriert, dass hier nur unbedeutende - vielleicht sogar abgängige - Gewerbebauten abgerissen werden sollen. Und es sich also nicht lohnt, den Ort überhaupt in Augenschein zu nehmen? Dabei soll dieses denkmalswerte Bauernhaus, das ein wichtiges Zeugnis für die Geschichte der Bauerschaft ist, eines der letzten in Metjendorf, „hingerichtet" (Zitat Dieter Wieland) und auf die Deponie gekippt werden. Kein Hinweis in der Begründung darauf, dass es sich hier um ein Bauernhaus handelt, das seit bald 3 ½ Jahrhunderten unsere Kulturlandschaft prägt, bislang aus unverständlichen Gründen aber (noch) nicht als Baudenkmal eingetragen und geschützt ist. Die IgB hat die Untere Denkmalsschutzbehörde unlängst um Prüfung gebeten, ob das Bauernhaus unter Schutz gestellt werden müsste.	Der Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung als Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.02.2016 und E-Mail vom 24.02.2016 beteiligt worden. Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof“ ist in der Liste nicht enthalten. Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg) stattgefunden. Aufgrund der jetzt vorliegenden Altersbestimmung des Ständerwerkes hat Herr Rothlübbers erläutert, dass es sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse eindeutig um ein Baudenkmal handeln wird. (Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) Als Ergebnis dieser Einstufung bleibt das Bauernhaus erhalten und wird umgebaut.
		Die ersten acht Siedler auf der Alexanderheide errichteten ihre Stellen alle an der nordöstlichen Seite des alten Weges von Oldenburg nach Friesland. Der älteste Hof (später Schützenhof), um 1600 vom ersten Siedler Mettken Gerdes oder auch Metjen Geerdt begründet, war zugleich Grundstein für die Bauerschaft und den Ort Metjendorf und deren Namensgeber. Erst 50 Jahre später (1657) begründete Johann Gerdes die zweite Stelle und fasste Eylert Oetken den Mut, sich als dritter Siedler in der kargen Heide niederzulassen. Wiederum 20 Jahre später baute Johann Wienhold seine Kate mit nur drei Fach (späterer Sextroh-Hof). 1680 begründete dessen Verwandter Hinrich Wienhold die heute als Kröger-Hof bekannte 5. Stelle in Metjendorf. Etwa um die gleiche Zeit errichtete Johann Ahlers zu „Mettkendorff' die 6. Stelle (Ecke Am Sportplatz), heute im Besitz der Familie Tiesler. Der „Seyen-Hof, die 7. Stelle, wurde 1701 dem Dirks Dreas zugewiesen, im selben Jahr auch die 8. Stelle an der Abzweigung nach Rastede Dierck Hattermann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12 IG Bauernhaus e.V.	(Erst 50 Jahre später siedelten zwei Bauern südwestlich der Metjendorfer Landstraße. Einer dieser Höfe wird heute noch bewirtschaftet, der zweite ist noch als Fachwerkhaus erhalten - und erhaltenswert.) Von allen acht Siedlerstellen sind - außer dem Kröger-Hof - nur noch die 2. und 6. erhalten. Beide Häuser, heute zu Wohnzwecken umgenutzt, sind durch spätere Umbauten stark verändert worden, wenngleich sie unverkennbar als Niederdeutsche Hallenhäuser auszumachen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Bei der Planung der Pflege- und Seniorenwohnanlage ist offensichtlich überhaupt nicht erwogen worden, das Bauernhaus in die Planung einzubeziehen. „Das seniorenpolitische Konzept Wiefelstede" fordert (Punkt 1.5.1 der Begründung) die verstärkte Einbindung der Senioren in die Gruppenarbeit und den Ausbau von gemeinschaftlichen Treffpunkten... Im Nutzungskonzept des Investors ist von der Schaffung eines Cafés und von einem Gemeinschaftsraum die Rede, der den „Mittelpunkt des Hauses bilden und für Veranstaltungen oder selbst organisierte Treffen genutzt werden" soll. Würde sich für diese und weitere Ideen ein Haus besser eignen und mehr Atmosphäre bieten als das vorhandene Bauernhaus mit seiner großen Diele, den Räumen im Kammerfach und dem geräumigen Dachboden?!	Das Bauernhaus wird erhalten und wird in eine Tagespflegeinrichtung umgebaut (siehe oben).
		Zu beanstanden ist auch, dass hier äußerst massive Gebäude geplant werden, ohne auf das vorhandene Bauernhaus und die Wohnhäuser im Norden und Süden Rücksicht zu nehmen. Die beiden geplanten Gebäude von knapp 60 und 30 m Länge erschlagen geradezu sämtliche Einfamilienhäuser, deren Besitzer davon ausgehen konnten, dass hier siedlungstypische Häuser entstehen würden, wenn denn einmal die Ausgleichsfläche aufgehoben werden sollte und der Bereich rund ums Bauernhaus bebaut werden. Ratsmitglieder, die die wuchtigen Gebäude mit dem Prädikat „schnuckelig" bezeichnen, verhöhnen die Anwohner und nehmen deren berechtigte Sorgen nicht ernst.	Das Konzept wurde verändert, die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt (siehe oben).

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12a	Einwender 12a Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. im Ammerland 30.03.2016	in der Berichterstattung über die Bürgerversammlung, Nordwest-Zeitung vom 19. März 2016, Seite 41, unter dem Titel „Standort gefällt Gegnern nicht“ werden Behauptungen aufgestellt, denen ich hiermit widerspreche. Bitte werten Sie diesen Brief als Ergänzung meines Schreibens vom 16. März zur Bebauungsplanänderung. Zu lesen ist in der zweiten Spalte vom drohenden Abriss des Kröger-Hofs, der „allerdings vom Denkmalschutz bislang nicht erfasst ist.“ „Die Gemeinde habe diesbezüglich im Vorfeld des Planverfahrens bei den entsprechenden Behörden nachgefragt, betonte der Bürgermeister.“ Hier irren Sie. Nachdem Mitglieder der Metjendorfer Bürgerinitiative am 10. Februar 2016 mich gebeten hatten, mich als hiesiger Vertreter der Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. im Ammerland für den Erhalt des Kröger-Hofes zu verwenden, besichtigte ich am folgenden Tag Bauernhaus und Grundstück, wobei mir allerdings nicht gestattet wurde, Fotos zu machen oder Baumaße zu ermitteln. Am 12. Februar 2016 habe ich dann telefonisch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ammerland, Herrn Kramer, in Erfahrung gebracht, dass der Kröger-Hof gar nicht in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen ist, obwohl er ein bedeutendes Bau- und Kulturdenkmal darstellt. Herr Kramer war von meiner Mitteilung und der Bewertung des Bauernhauses völlig überrascht, da er bis dato nichts über dessen Existenz wusste. Ebenso erging es Herrn Rothlübbers vom Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, der durch Herrn Kramer darüber informiert wurde. Beide zusammen haben dann am folgenden Freitag, 19. Februar, den Kröger-Hof besichtigt. Sie müssen also irren, Herr Pieper, wenn Sie sagen, schon im Vorfeld der Planung der Bebauungsplanänderung bei den „entsprechenden Behörden nachgefragt“ zu haben.	Die Hinweise werden beachtet. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.** Der Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung als Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.02.2016 und E-Mail vom 24.02.2016 beteiligt worden. Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof“ ist in der Liste nicht enthalten. Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg) stattgefunden. Aufgrund der jetzt vorliegenden Altersbestimmung des Ständerwerkes hat Herr Rothlübbers erläutert, dass es sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse eindeutig um ein Baudenkmal handeln wird. (Siehe auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 – Nr. 3 – Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange). **Als Ergebnis dieser Einstufung bleibt das Bauernhaus erhalten und wird umgenutzt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12a IG Bauernhaus e.V.	M. E. hat eine Gemeinde bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob ein Baudenkmal von der Planung betroffen ist. Tut sie das nicht, ist der Bebauungsplan von vornherein ungültig. Mir ist bekannt, dass diese Hofstelle, wie andere auch, im Zuge der „Schnellinventarisation“ der niedersächsischen Baudenkmäler in den 1980er Jahren nicht erfasst worden ist. Mir ist aber auch bekannt, dass generell erwartet wird, dass hochschulausgebildete Stadtplaner eine solche Qualität erkennen und sich bei den Denkmalbehörden um eine entsprechende Bewertung bemühen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (Siehe oben).
		§ 1, Abs. 6, Punkt 5 Baugesetzbuch sagt eindeutig: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“ Warum dies vor Beginn der Planung nicht geschehen ist, kann ich nicht nachvollziehen.	Im Vorfeld der Planungen hatte der Landkreis Ammerland der Gemeinde auf Anfrage per Kurzmitteilung vom 24.11.2015 das Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil 1, Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, übersandt. Der "Kröger-Hof“ ist in der Liste nicht enthalten. Daher konnte nicht von einem Denkmalvorbehalt ausgegangen werden.
		In der Nordwest-Zeitung (s. o.) ist da mit Erstaunen zu lesen, dass das Planungsbüro bei seinen Planungen schlicht davon ausgegangen sei, dass der Krüger-Hof „nicht als denkmalgeschützt erfasst“ ist. Das Planungsbüro machte zudem deutlich, liest man an anderer Stelle, „dass beim derzeitigen Planungsstand der Kröger-Hof nicht stehenbleiben kann.“	Auf Nachfrage der Gemeinde wurde vom Landkreis der Denkmalvorbehalt seinerzeit nicht bestätigt. (Siehe oben)
		„Auch die Obstbaumwiese (und die vorhandenen Wallhecken, Verf.)) könne so nicht erhalten werden…“	Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Diese Maßnahme entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Die Gemeinde gibt daher der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.
		Hier sprechen Bürgermeister und Planungsbüro überhaupt zum ersten Mal vom Kröger-Hof. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ist immer nur die irreführende Rede vom „ehemaligen Fahrradhof“, also von Gewerbebauten. Könnte sich hier der Verdacht aufdrängen, frage ich noch einmal, dass Planer und Gemeinde unbedingt verhindern wollten, „schlafende Hunde zu wecken“, um das Vorhaben möglichst geräuschlos durchziehen zu können?	Die Bezeichnung „Ehemaliger Fahrradhof“ ist korrekt, da das Objekt unter dem Namen Fahrradhof gewerblich genutzt wurde. Die Bezeichnung "Fahrradhof" wurde unter Pkt. 1.4 "Beschreibung des Plangebietes" erstmals verwendet, weil der Fahrradhof allgemein bekannter ist als der "Kröger-Hof" und der Begriff somit die Lage des Plangebietes besser beschreibt. Die Bezeichnung (ehemaliger) Fahrradhof in der Begründung wird durch den Zusatz "Kröger-Hof" ergänzt".

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 12a IG Bauernhaus e.V.	Offenbar haben sich bei der Planung Eigentümer, Investor, Verwaltung und Planungsbüro darauf verständigt, dieses „nicht-eingetragene Baudenkmal“ mitsamt den Nebengebäuden abzubrechen, um eine größtmögliche Senioren-Pflegeeinrichtung und Wohnanlage mit größtmöglichen Gewinnaussichten zu errichten. Die Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. im Ammerland fordert Rat und Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede auf, diese Planung abzubrechen, den Erhalt des Kröger-Hofes sicher zu stellen und für einen lebenswerten grünen Innenbereich im Dorf zu sorgen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Einwender 13 17.03.2016	Vielen Dank für Ihre Zusendung der entsprechenden Unterlagen. Wir möchten hiermit höflichst bitten, die Unterlagen zu überprüfen, da aufgrund des Fahrzeugverkehrs zu unserem Grundstück mit An- und Abfahrten von je 120 Fahrzeugen am Tag wir erhebliche Beeinträchtigungen mit der sich kreuzenden Einfahrt des neu zu entstehendem Projekt befürchten. Vielleicht könnte man in Erwägung ziehen, dass die Einfahrt nördlicher verlegt wird. Es wäre sehr freundlich, wenn Sie dieses überdenken würden.	In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert**.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Einwender 14 20.03.2016	Durch die geplanten Gebäude für eine Seniorenwohnanlage bin ich als Anwohnerin auf dem angrenzenden Grundstück direkt betroffen. Daher bitte ich folgendes zu prüfen bzw. zu berücksichtigen und das Bauvorhaben an dieser Stelle zu unterlassen. Zur besseren Veranschaulichung habe ich einige Stellen aus Veröffentlichungen des NABU zitiert:	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht.
		„Die Streuobstwiesen sind wie grüne Oasen in den besiedelten Gebieten. Mit ihrer Ruhe und ihrem Strukturreichtum ziehen sie viele Tier- und Pflanzenarten an. Daher sind Streuobstwiesen ungemein nützlich für die Artenvielfalt. Schon auf einem einzigen Apfelbaum auf einer Streuobstwiese können mehr als 3.000 Tier- und Pflanzenarten ihren Lebensraum finden. In den verschiedenen Etagen einer Streuobstfläche wurden über 5.000 Arten gezählt. Dazu gehören der Steinkauz, der Siebenschläfer, der Feldsperling, Hornissen, Wildbienen, Spechte, Fledermäuse, der Wiesensalbei, Misteln, Baumflechten und vieles andere mehr. Deshalb hat eine extensiv genutzte Streuobstwiese auch einen sehr hohen "Biotopwert" von 50.	Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der UNB des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird entsprechend des hohen Kompensationsbedarfs von 11.375 Werteinheiten bei einer Flächengröße von 3.250 m² einen Ausgleich schaffen. Die Anregung wird berücksichtigt. Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor:

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 14	Besonders auffällig sind viele Schmetterlinge wie Tagpfauenauge, Kleinen Fuchs, Aurorafalter, Schwalbenschwanz, Kleiner Feuerfalter und verschiedene Bläulingsarten. Aber auch Kreuzspinne und Ackerhummel sind nicht weit. Da die Wiese einen kleinräumigen Wechsel aus sonnigen und schattigen Flächen, trockenen und feuchten Stellen aufweist, ist sie zudem attraktiv für Blindschleichen, Erdkröten und Grasfrösche, die hier teilweise in Erdlöchern und Höhlen überwintern. Auf einer Streuobstwiese sind auch Maulwürfe anzutreffen, die hier ebenfalls ungestört leben können. Das ist in einer Zeit der voranschreitenden genetischen Erosion für die Erhaltung der biologischen Vielfalt von besonderer Bedeutung. Wohl in kaum einem anderen gefährdeten Lebensraumtyp sind auf so kleiner Fläche so viele Belange von Natur und Landschaft in sich vereint, wie das Mosaik verschiedener Kleinstlebensräume und die Erhaltung alter Obstsorten. Die alten Obstsorten sind ein wichtiges Kulturerbe, das es zu erhalten gilt. Wichtige Gründe für den Fortbestand der alten Obstsorten sind deren Langlebigkeit, geringe Krankheitsanfälligkeit, der mitunter sehr gute Geschmack und der besondere Säuregehalt, der für die Herstellung qualitativ hochwertiger Säfte wichtig ist." Dazu kommt die besondere Verträglichkeit für viele Allergiker und Darmerkrankte! Zudem „... gehören Streuobstwiesen heute zu den am stärksten gefährdeten Lebensräumen Mitteleuropas, deren Erhaltung für künftige Generationen von größter Bedeutung ist." Ich selbst habe im Laufe der Jahre folgende schützenswerte und z. T. vom Aussterben bedrohte Tierarten beobachtet: Fledermäuse z. B. den Großen Abendsegler, Schleiereulen, Spechte, Sperlinge, Wendehals, und viele weitere Vogelarten, auch Rast- und Gastvögel wie z. B. Schwärme von Schwanzmeisen, Igel, Maulwurf, verschiedene Hummel- und Bienenarten, Erdwespen, Hornissen, Kreuzspinnen und andere Spinnenarten, verschiedene Schmetterlingsarten z. B. Kleiner Fuchs, Admiral, Aurorafalter sowie große und kleine Heuschrecken und andere.	Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen. Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 14	Das historische Bauernhaus im vorderen Grundstücksbereich ist m. E. von unersetzlicher kulturhistorischer Bedeutung und sollte daher ebenfalls erhalten und behutsam restauriert sowie genutzt werden.	Die Hinweise werden beachtet. Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**
		Durch den Bau einer massiven, klotzigen Wohnanlage und die damit verbundene voraussichtliche Beschattung und Lärmbelästigung wird meine Lebensqualität als Anwohnerin mit Liebe zur Natur erheblich beeinträchtigt. Dies kann in keinster Weise ausgeglichen werden und mindert die Wohnlage und den Grundstückswert erheblich.	Das Bauvolumen wurde im Bereich des Baudenkmals deutlich zurückgenommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Ebenso bleiben die Bäume auf der Wallhecke erhalten. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. **Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.**
		Aus den genannten Gründen plädiere ich für die Rücknahme bzw. Nichterteilung der Baugenehmigung.	Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 14		Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Oktober und November) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. **Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.** Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar *(siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden).* **Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
15	Einwender 15 21.03.2016	Als betroffener Haus- und Grundstücksbesitzer möchte ich meine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben begründen und bitte um Ihre Stellungnahme.	
		Zunächst einmal fehlen im Kap. 1.2 der Begründung noch andere Rechtsgrundlagen wie z. B. das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), das Niedersächsische Wassergesetz sowie das Umweltschadensgesetz und das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.	Die Hinweise werden beachtet.
		Im Kap. 1.5.3 sind die Rechtschreibfehler der doppelten Nennungen wie „die auch" und „ist als Wohnfläche" zu streichen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Überquerung der Metjendorfer Landstraße zu Versorgungseinrichtungen wie z. B. Apotheke und Ärzte ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (11.000 Fahrzeuge/Tag) mit hohen Gefahren verbunden, zumal direkt gegenüber des geplanten Eingangsbereiches auch das Entsorgungsunternehmen Plömacher angesiedelt ist. Hier fahren jeden Tag eine erhebliche Anzahl von Lkws (120 täglich im Durchschnitt) aufs Grundstück und wieder herunter. Eine gefahrlose Überquerung der Straße von alten, pflegebedürftigen und evtl. dementen Menschen ist hier nicht möglich.	Die Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert**.
		Ich schlage daher vor, die geplante Altenwohnanlage auf dem alten Sportplatz am Ostkamp einzurichten, da auch hier eine zentrale Lage vorliegt mit der Nähe zu den vorhanden Versorgungseinrichtungen, aber mit einer gefahrlosen Überquerung der Straße mit Hilfe einer Fußgängerampel. Die Einrichtung einer weiteren Fußgängerampel am geplanten Standort ist meiner Meinung nach nicht möglich, da auch im Bereich des Kioskes (ca. 20 m entfernt) bereits eine Fußgängerampel insbesondere für Schulkinder existiert.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.** Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	Ich plädiere für den Erhalt der Obstwiese! Der Wertverlust durch die Vernichtung der alten Obstwiese kann nicht durch das Anpflanzen von jungen Hecken- oder Einzelgehölzen ausgeglichen oder sogar kompensiert werden, da die Wertigkeit der alten Obstwiese mit ihren vielfältigen Biotopstrukturen, in keiner kurzfristigen Weise durch junge Gehölze kompensiert werden kann. Erst in langen Jahren oder Jahrzehnten kann sich solch eine ökologisch hochwertige und vielfältige Biotopstruktur entwickeln. Diese soll dann, wie im vorliegenden Fall, auf einem hohen Entwicklungsstand wieder in eine geringwertige Biotopstruktur außerhalb des Ortsteils Metjendorf überführt werden. Somit wird es wieder Jahrzehnte dauern bis sich eine gleich- und hochwertige Biotopstruktur entwickelt hat. Dies kann nicht im Sinne des Naturschutzes bzw. des Baugesetzbuches sein!	Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird entsprechend ihres Wertes kompensiert. Von der UNB des Landkreises Ammerland ist die Wertigkeit dieser Fläche mit Wertstufe 3 bis 4 eingestuft worden. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung. Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Oktober und November) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. **Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	Die Obstwiese ist auch als Grünfläche innerhalb Metjendorfs von einer hohen Bedeutung. Es gibt außer den Sportplätzen, die ökologisch und ästhetisch, aufgrund des hohen Pflegeaufwandes als geringwertig anzusehen sind, keine weiteren hochwertigen innerörtlichen Grünflächen. Auch als Erholungsfunktion und insbesondere für die Schulkinder hat die Obstwiese nicht nur für ihre Anwohner eine große Bedeutung, da hier noch in sehr hohem Maße Tiere wie Fledermäuse, Singvögel, Eulen, Rehe, Marder, Igel u. a. zu beobachten sind, was ansonsten innerhalb des Ortskernes von Metjendorf nicht möglich ist. Ich fordere daher detaillierte faunistische Untersuchungen der von uns im Laufe der Jahre beobachteten geschützten Tierarten wie Fledermäuse, Schleiereule, Wendehals, Haselmaus sowie diverse Schmetterlings- und Heuschreckenarten.	Die bisherige Obstbaumwiese befindet sich auf privatem Grund und ist daher für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Erholungsfunktion der Obstbaumwiese ist daher eingeschränkt. Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der UNB des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird entsprechend des hohen Kompensationsbedarfs von 11.375 Werteinheiten bei einer Flächengröße von 3.250 m² einen Ausgleich schaffen. Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15		Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen. Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
		Ferner muss das alte Bauernhaus (Niederdeutsches Hallenhaus) unbedingt erhalten werden, da es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt (auch wenn es noch nicht offiziell als Baudenkmal geschützt ist), weil es für mich und meine Familie sowie für spätere Generationen ein wichtiges Zeugnis für die Historie Metjendorfs darstellt. Ansonsten gibt es in Metjendorf kaum noch alte Gebäude aus Zeiten, in denen der Ort noch nicht zur Schlafstadt von Oldenburg umgewandelt wurde, in dem es kaum noch innerörtliche grüne Flächen gibt (siehe Luftbild).	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	Beim Kauf meines Grundstücks bin ich davon ausgegangen, dass eine Kompensationsfläche nicht in Bauland umgewandelt werden kann, da die Obstwiese eine Kompensation für den angrenzenden Bebauungsplan darstellt. Falls die oben angeführten Anregungen nicht dazu führen, das alte Bauernhaus und die Obstwiese zu erhalten, habe ich noch Anregungen für eine Regelung der Bebauung (s. u.).	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht.
		Ferner habe ich mein Grundstück gekauft, da es einen wunderschönen Blick auf eine „grüne Oase" ermöglicht. Bei einer angrenzenden Bebauung mit Gebäudehöhen von bis zu 12 m verliert mein Grundstück erheblich an Wert, den ich von der Gemeinde Wiefelstede ersetzt haben möchte. Als ich das Haus gekauft habe, war der Kaufpreis entsprechend der unverbaubaren Lage berechtigt, jetzt, wo das Haus fast abbezahlt ist, wäre es durch die massive Bebauung und Zerstörung der Obstbaumwiese erheblich entwertet. In diesem Fall fordere ich einen finanziellen Ausgleich durch die Gemeinde bzw. den Investor. Infolgedessen bin ich in dem Zwiespalt der Verpflichtung gemäß BauGB die Ortsmitte zu verdichten und dem Erhalt von Grünflächen, nicht nur aus ästhetischen, sondern auch aus ökologischen und klimatischen Erwägungen heraus, dafür, das alte Bauernhaus mit Obstwiese zu erhalten. Dem Image einer grauen Vorstadt von Oldenburg könnte damit entgegengewirkt werden.	Der südliche Teil des Vorhabens ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 abgedeckt. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 12 m lediglich 1 m höher als im Ursprungplan. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das gesamte Grundstück des ehemaligen Krögerhofes für eine Nachverdichtung genutzt werden. Daher wird das Mischgebiet nach Norden mit den gleichen Ausnutzungsziffern erweitert. Zudem wird zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt eine Abstufung mit einer geringeren Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Diese Ausnutzungen entsprechen den Festsetzungen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die Traufhöhe wurde mit maximal 6,50 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erhöht. Die im Mischgebiet vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 60 m ist nicht mehr erforderlich, da das Vorhaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen wurde. Es wird daher wieder die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge aus dem Ursprungsplan übernommen. **Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene und planungsrechtlich vorgesehene Bebauungsstruktur ein.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15		Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar *(siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden).* **Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.**
		Anregungen für eine Regelung der Bebauung: Die Wallhecke kann nicht nur als Gehölz, sondern auch als geschützter Landschaftsbestandteil Wallhecke mit Schutzstreifen nach § 22 NAGBNatSchG erhalten werden, indem Einstellplätze zu Lasten der Gebäudegröße auf dem Gelände angeordnet werden und nicht direkt entlang der geschützten Wallhecke.	In dem geänderten Konzept wird zwar ein größerer Abstand zur Wallhecke eingehalten, dennoch können Beeinträchtigungen der Wallhecke nicht ausgeschlossen werden. **Der Wallheckenschutz wird daher aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.** Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Die Gehölze auf dem Wall werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Eingrünung des Geländes erhalten bleibt. Die Anzahl der Stellplätze ist an die veränderte Objektplanung angepasst. **Der Nachweis der Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.**
		Beim Erhalt der alten Eichen, sollten die gesamte Traufbreite der Gehölze geschützt werden und nicht, wie vorgesehen, nur der unmittelbare Stammbereich. Alte Bäume vertragen keine Abgrabungen und Aufschüttungen in ihrem Traufbereich und verlieren sonst in relativ kurzer Zeit an Vitalität, was letztendlich zum Absterben führt oder zumindest zu einer Stammfäule und Bruchgefahr. Auch während einer möglichen Bauphase sind nicht nur die Stämme, der gesamte Traufbereich zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Erhaltungsgebot für die alten Eichen wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Ergänzend wird folgende Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen: *Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses , Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.*
		Die zweistöckige Bebauung ermöglicht es den größtenteils alten Bewohnern im Dachgeschoss, die jeden Tag rund um die Uhr im Hause sind, ständig in meinen Garten zu schauen, um mich und meine Familie zu beobachten. Ich fühle mich dadurch in meiner Bewegungsfreiheit auf meinem Grundstück stark eingeschränkt und fordere daher: kein Ausbau des Dachgeschosses.	Durch das geänderte Konzept sind die Hauptfassaden mit den Balkonen nunmehr nach Südwesten ausgerichtet und somit von der Gartenseite des Einwenders abgewandt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 15	Zudem müssten als Sichtschutz größere Gehölze gepflanzt werden, die nicht erst in 10 oder 20 Jahren eine Abschirmung zum Altenwohnheim zumindest im Sommer bieten.	Da in dem erweiterten Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet mit dem betreuten Wohnen eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, die sich nicht grundsätzlich von der Nutzung auf dem Nachbargrundstück unterscheidet, ist eine abschirmende Bepflanzung nicht zwingend erforderlich. Die Anpflanzung erfolgt zur Eingrünung des Baugrundstücks und wird in der festgesetzten Größenordnung für ausreichend erachtet.
		Ich gebe außerdem zu Bedenken, dass die Versorgungseinheit der Gebäude, in denen Heizung, Klimaanlage und Lüftung untergebracht sind, in den stillen Nächten von Metjendorf zu deutlich vernehmbarem Lärm führen werden, was eine weitere Minderung meiner Lebensqualität auf meinem Grundstück bedeutet. Eine zusätzliche Wertminderung ist dadurch auch bei einem eventuellen Verkauf gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.
		Beim Bau der Gebäude ist auf eine ausreichende Drainage zu achten, damit meinem Grundstück keine Nachteile durch einen erhöhten Wasserdruck und damit Wassereinbruch im Keller entsteht oder keine Rissbildung am Gebäude. Ferner dürfen sich die Wasserhaushaltsbedingungen auf meinem Grundstück nicht durch zu viel oder zu wenig Wasser verändern. Ich beantrage ein Beweissicherungsverfahren, um o. g. Bedenken entgegenzutreten.	Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Weitergehende Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
16	Einwender 16 22.03.2016	Das von Ihnen geplante Bauvorhaben an dieser Stelle ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll und nachhaltig, wir bitten um Stellungnahme! 1. Die alte Obstbaumwiese mit teilweise über 100 Jahre alten Bäumen und einer Vielzahl von Lebewesen kann nicht einfach durch junge Bäume an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Vielfalt der Lebewesen kann erst über einen langen Zeitraum wieder zu einer so hohen Biodiversität heranwachsen. Die alten Obstbäume mit ihren alten Apfelsorten können auch nicht ersetzt werden. Die Artenvielfalt und der Biotopwert sind schützenswert und für heranwachsende Generationen unersetzlich! Gerade im Mittelpunkt der Ortschaft sollte eine solche Fläche erhalten bleiben und **eben nicht** im Rahmen der Innenbebauung zerstört werden.	Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein. (siehe unten). Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Bisher liegen folgende Ergebnisse zu den faunistischen Kartierungen vor: Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16		Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietsfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen. Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nusssuche zum Nachweis von Fraßspuren. Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough **Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland.**
		2. Das alte Rauchhaus sollte unserer Meinung nach unbedingt erhalten bleiben, selbst, wenn es nicht durch die Behörden zu einem offiziellen Denkmalschutz kommen sollte, da es sich um eines der letzten so gut erhaltenen Häuser dieser Art handelt und für die Historie von Metjendorf von großer Wichtigkeit ist. Sei es, um nach wachsenden Generationen traditionelles Leben zu veranschaulichen, ein Gefühl für die Werte unserer Gesellschaft und deren Erhalt zu vermitteln oder auch für die Identitätsbildung der Metjendorfer Bürger und Bürgerinnen zu stehen.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	3. Der Bau einer Seniorenwohnanlage direkt gegenüber der Firma Plömacher und deren Ein- und Ausfahrt ist als extreme Gefahrenstelle zu sehen und nicht ohne das **bewusste in Kauf nehmen von Unfällen und Verkehrstoten umzusetzen!** Gerade Senioren und Seniorinnen sind oft hör- und sehbeeinträchtigt und besitzen ein verlangsamtes Reaktionsvermögen. Sollte das Bauvorhaben umgesetzt werden, weise ich auf die Verantwortlichkeit der Gemeinde in dieser Sache hin, die durchaus in der Lage wäre, das Seniorenwohnheim an einer sichereren Stelle zu bauen (Ostkamp).	In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert**.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	4. Durch die Initiative der Anwohner wurde deutlich, dass es unterschiedlichste Gruppen gibt, die alle einhellig der Meinung sind, das Vorhaben an dieser Stelle sollte unterbunden werden: - Die direkten Anwohner - Der Ortsbürgerverein - IGB Interessengemeinschaft Bauernhaus - NABU Wiefelstede - Bündnis90/Die Grünen - Historiker - Pädagogen/Schulleiterin Metjendorfer Grundschule - Ca. 620 Metjendorfer Bürger und Bürgerinnen - Plömacher **Hier fordern wir nochmals von der Gemeinde, dem Bürgermeister und den Parteien, sich bürgernah zu verhalten und das gesamte Vorhaben zu unterlassen!**	Ein Bedarf nach Einrichtungen für das betreute Wohnen und Pflegeeinrichtungen ergibt sich aufgrund der demografischen Entwicklung. Die Alterszusammensetzung wird sich in Wiefelstede wie im ganzen Land deutlich in Richtung auf die Älteren und die sehr Alten verschieben. Bereits heute ist in Wiefelstede jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter. Der Anteil der 65-79-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um 40 % steigen, der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) um fast 90 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Das am 20.07.2015 vom Rat verabschiedete Seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede enthält zum Bedarf folgende Aussage (Seite 40): "Durch den in den nächsten Jahren rasant ansteigenden Anteil der Hochbetagten, wird auch der Personenkreis entsprechend zunehmen, der auf professionelle Pflege angewiesen ist. Die auf Gemeindegebiet angesiedelten Angebote, sowohl in ambulanter als auch in stationärer Form sind bereits jetzt ausgelastet. Hier wird es kommunale Aufgabe sein, zu beobachten, ob sich eine Aufstockung der vorhandenen Angebote durch den Markt regelt, oder ob ggf. unterstützend gearbeitet werden muss." Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung entspricht der kommunalen Zielsetzung. Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. **Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung an diesem Standort den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	Bezüglich unseres Grundstücks, Am Sportplatz 38, haben wir folgende Vorbehalte bzw. Befürchtungen und bitten um Stellungnahme und Berücksichtigung: 1. Wir haben unser Grundstück mit „unverbaubarem Blick auf eine Obstbaumwiese" erworben. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der schützenwerten Obstbaumwiese war ein Hauptargument für den Erwerb unseres Hauses. Ländliches Wohnen mit direktem Naherholungswert. Dieser geht mit dem Bau der Seniorenwohnanlage verloren.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16		Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Oktober und November) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. **Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.**
		2. Unser Garten liegt direkt gegenüber der 5 Balkons und 5 Terrassen des Hauses für betreutes Wohnen und die Bewohner/Innen werden direkt in unseren Garten mit Terrasse blicken können. An Wochenenden und zu Besuchszeiten werden die Bewohner/Innen mit ihren Angehörigen direkt an unserem Gartenzaun entlang spazieren müssen, da die „schnuckelige Anlage" nur dort einen kleinen Weg mit Grünstreifen bietet. Unsere Wohnlage verschlechtert sich enorm, die bisher sehr ruhige Lage geht verloren. Wir fühlen uns in unserer Privatsphäre verletzt. Gerade am Wochenende haben wir unseren Garten direkt an den Obstbäumen besonders ruhig genießen können, das wird nicht mehr möglich sein. Die Abendsonne wird durch das Gebäude auf unserer Terrasse nicht mehr zu genießen sein.	Durch das geänderte Konzept sind die Hauptfassaden mit den Balkonen nunmehr nach Südwesten ausgerichtet und somit von der Gartenseite des Einwenders abgewandt.
		3. Das Dachgeschoss ist gut vermietet und zwar „mit Aussicht vom Balkon auf eine Obstbaumwiese". Bei Mieterwechsel fällt dieser attraktive Punkt nun weg und wir müssen eventuell mit weniger Mieteinnahmen rechnen bzw. können schlechter vermieten. Wer zahlt die Minderung/Ausgleich? 4. Das gesamte Grundstück verliert aus in Punkt 1-3 genannten Gründen erheblich an Wert, den wir von der Gemeinde Wiefelstede ersetzt bekommen möchten!	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Obstbaumwiese besteht nicht (siehe oben). Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwendergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar *(siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden).* **Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 16	5. Weiterhin wird eine Lärmbelästigung auch gerade in der Nacht zusätzlich unsere Lebensqualität mindern. Die bisher besonders ruhigen Nächte werden durch den Betrieb der Anlage ebenso wie durch nächtliche Schichtwechsel des Personals, frühmorgendliche An- und Ablieferungen sowie Motorengeräusche der an- und abfahrenden Betreiber sowie Bewohner und deren Besucher gestört.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.
		6. Sollte die Anlage gebaut werden, weisen wir darauf hin, dass eine Drainage bezüglich des erhöhten Wasserdrucks nötig sein wird, damit unser Grundstück nicht unter Wasser steht, der Keller trocken bleibt und keine Rissbildung am Gebäude entsteht. Wir fordern ein Beweissicherungsverfahren auf Ihre Kosten, um diese Punkte festzuhalten.	Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Weitergehende Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren getroffen.
		Insgesamt fühlen wir uns von der Gemeinde nicht ernst genommen, wir haben uns beide für unser Leben ein Haus gekauft in einer sehr schönen Naturlage und uns bewusst für ein sehr ruhiges Wohnen auf dem Lande in der Gemeinde Wiefelstede entschieden und uns bisher sehr wohl gefühlt in Metjendorf.	Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird. Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.
		Wir fordern, dieses Bauvorhaben einzustellen und die alte Obstbaumwiese zu erhalten, das alte Siedlerhaus ebenso zu erhalten und die Seniorenwohnanlage auf dem Gelände am Ostkamp zu errichten.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.** Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Einwender 17 23.03.2016	Hiermit möchten wir gegen den Entwurf des oben genannten Bauvorhabens im Ortsteil Metjendorf Widerspruch einlegen. Grundsätzlich möchten wir klarstellen, dass wir grundsätzlich nichts gegen eine Seniorenwohnanlage haben. Dennoch ist der bisher gewählte Standort für uns nicht akzeptabel und plausibel.	**Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird.** Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.
		Im Mühlengrund, wo wir zehn Jahre gewohnt und gelebt haben, wurde vor ein paar Jahren die Seniorenresidenz Mühlengrund errichtet und jetzt noch weiter ausgebaut. Zwei weitere Seniorenanlagen stehen noch im Ortskern Wiefelstede zur Verfügung. Weshalb nun quasi eine Straße weiter wieder eine Seniorenwohnanlage in der angegebenen Größe errichtet werden soll erschließt sich uns nicht.	Ein Bedarf nach Einrichtungen für das betreute Wohnen und Pflegeeinrichtungen ergibt sich aufgrund der demografischen Entwicklung. Die Alterszusammensetzung wird sich in Wiefelstede wie im ganzen Land deutlich in Richtung auf die Älteren und die sehr Alten verschieben. Bereits heute ist in Wiefelstede jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter. Der Anteil der 65-79-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um 40 % steigen, der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) um fast 90 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Das am 20.07.2015 vom Rat verabschiedete Seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede enthält zum Bedarf folgende Aussage (Seite 40): "Durch den in den nächsten Jahren rasant ansteigenden Anteil der Hochbetagten, wird auch der Personenkreis entsprechend zunehmen, der auf professionelle Pflege angewiesen ist. Die auf Gemeindegebiet angesiedelten Angebote, sowohl in ambulanter als auch in stationärer Form sind bereits jetzt ausgelastet. Hier wird es kommunale Aufgabe sein, zu beobachten, ob sich eine Aufstockung der vorhandenen Angebote durch den Markt regelt, oder ob ggf. unterstützend gearbeitet werden muss." **Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung entspricht der kommunalen Zielsetzung.**
		Des Weiteren können wir nicht nachvollziehen, wie dafür die Hofstelle (fünfte Siedlerstelle Metjendorfer Landstr. 15) aus dem Jahre 1680, die maßgeblich das Bild von Metjendorf mit geprägt hat, nicht mehr schützenswert ist. Nachdem bereits die Hofstelle Ecke Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Str. dem Einkaufsladen Edeka weichen musste, finden wir es als Metjendorfer Bürger mehr als bedauerlich, dass dies nun auch der zweiten Hofstelle wiederfahren soll.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 17	Die dazugehörige Obstbaumwiese stellt ebenso eine der letzten Ausgleichsflächen in Metjendorf dar, die auch einen Wallheckenschutz aufweist. Etliche alte Obstbäume/Bäume und Pflanzen haben eine Biotopstruktur entwickelt, die schützenswert ist. Viele Tierarten haben dort Nist- und Brutplätze, einen Unterschlupf und Futter gefunden.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 17		Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Verschattung des Gartenbereichs (spätnachmittags im Januar, Februar) vorrangig durch das vorhandene Baudenkmal eintritt und nicht durch die Neubauten. Lediglich spätnachmittags im Oktober und November kann des durch die Neubauten zu einer Verschattung von Teilen des Gartens kommen. Dieses betrifft damit nur einen kurzen Zeitraum. Die in diesem Zeitraum mögliche Verschattung des Gebäudes hat die Ursache in dem Baudenkmal. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. **Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.**
		Wir möchten ebenso anführen, dass wir vor drei Jahren bevor wir unser Haus Am Sportplatz 36 gekauft haben, die Aussage der Gemeinde erhalten haben, dass eben diese Ausgleichsfläche nicht bebaut wird, da es sich um eine Ausgleichsfläche mit Wallheckenschutz handle und auch die anliegende Straße ja schließlich „An der Obstbaumwiese" heißt.	Auf entsprechende Anfragen ist verwaltungsseitig auf die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes hingewiesen worden. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Bebauung der Ausgleichsfläche nicht möglich. Für die nunmehr geplante Bebauung der Ausgleichsfläche ist daher die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78, die sich derzeit im Verfahren befindet, erforderlich.
		Leider müssen wir feststellen, dass nichts mehr in der Gemeinde Wiefelstede Bestand hat. Weder alte erhaltenswerte Hofstellen, noch Natur, noch das Wort der Gemeinde. Wir sind darüber enttäuscht, dass Sie als von den Bürgern gewählter Bürgermeister augenscheinlich einem großen Investor eher den Rücken stärken als den Bürgern mit Ihren Anliegen.	
		Die Gesamtheit von Siedlerstelle mit Obstbaumwiese sollte unserer Meinung nach erhalten bleiben. Wir möchten Sie daher bitten, abzuwägen, ob nicht ein anderer Standort für einen Neubau einer Seniorenwohnanlage in Frage kommt und die vorhandene Ausgleichsfläche mit Siedlerstelle/Bauernhaus weiter Bestand finden kann.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.** (siehe oben)
		Wir würden uns hierzu sehr über eine Rückmeldung freuen. Vielen Dank.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
18	Einwender 18 24.03.2016	Die Idee einer Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage ist generell eine gute Sache, nur der Standort ist an dieser Stelle nicht gut gewählt.	**Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird.** Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.
		Die Überprüfung der alten Hofstelle durch die untere Denkmalschutzbehörde ist abzuwarten bevor der Bebauungsplan beschlossen wird.	Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. **Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.**
		Es ist schade, dass einer der letzten Baumbestände im Ort Metjendorf durch eine Bebauung überplant werden soll und dadurch verschwindet. Alleine die aus der Biotoptypenkartierung für die Obstbaumwiese ermittelten Werte (Wertstufen 3 und 4) zeigen, dass diese Fläche extrem erhaltenswert ist und nicht leichtfertig abgerissen und bebaut werden sollte. Auch die errechnete Kompensation von 11.375 Werteinheiten bzw. 11.375 m² zeigt die Wertigkeit dieser "kleinen" Fläche von 3.250 m². Alte Streuobstwiesen sind für die Fauna extrem wichtig. Bei einem Wegfall dieser Wiesen verschwindet gleichzeitig ein Lebensraum von zahlreichen Vögeln, Insekten, Fledermäusen und weiteren Tierarten. Des Weiteren wurden diese Wiesen seit jeher traditionell genutzt und dies sollte den Kindern und Jugendlichen weitergegeben werden. Allein aus den genannten Gründen ist die Streuobstwiese komplett zu erhalten.	Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (*vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13*). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 18		Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. **Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.** Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert.
		Die verkehrlichen Belange wurden nicht genug untersucht. Die bereits vorhandene Zufahrt soll laut Begründung des B-Plans weiterhin genutzt werden. Bei einer Vor-Ort-Begehung wäre jedoch aufgefallen, dass beim Rausfahren nach links auf die Landesstraße eine gefährliche Situation entstehen kann, da durch die auf der rechten Seite liegende Kurve der Verkehr nicht einsehbar ist. Die Sichtdreiecke an Landesstraßen sind hier genau zu prüfen. Gerade für Angehörige und Mitarbeiter der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage wird das Herausfahren nach links auf die Landesstraße extrem gefährlich. Das Grundstück direkt an einer sehr stark befahrenen Landesstraße, die von LKWs, Traktoren und Autos genutzt wird. Gerade zu den Stoßzeiten wird es problematisch, wenn Besucher/Mitarbeiter die Zufahrt/Ausfahrt auf/vom Grundstück nutzen wollen. Neben der gefährlichen Zufahrt ist auch die Lärmsituation zu beachten.	In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert**.
		Aus den genannten Gründen, ist von einer generellen Überplanung in diesem Bereich, die einen Abriss der Hofstelle sowie der Obstwiese bedeutet, abzusehen.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.** (siehe oben)

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
19	Einwender 19 28.03.2016	Zunächst möchte ich bemerken, dass die Übersichtskarte auf der ersten Seite der Begründung deutlich veraltet ist. Die gewählte Karte erweckt den Eindruck, es gäbe in Metjendorf z. B. noch weitere Hofanlagen. Mittlerweile ist aber auch der Hof an der Ecke Ofenerfelder Str. einem EDEKA-Markt gewichen. Zudem ist die Straße "An der Obstwiese" mit der dort stattgefundenen Bebauung nicht erkennbar.	Der Hinweis wird beachtet. Die Übersichtskarte wird aktualisiert.
		Aber aus verkehrsplanerischer Sicht möchte ich auf die vorgetragene Darstellung des ÖPNV-Anschlusses hinweisen. Die Aussage "von vier Buslinien" ist zwar zahlenmäßig korrekt. Inhaltlich ist die Linie 349 aber ausschließlich auf die Bedürfnisse von Schülern der Berufsbildenden Schule in Rostrup und die Linie 366 auf die Belange der Schüler zur Erreichung des Unterrichts in Wiefelstede und Rastede abgestimmt. Insofern sind diese Linien von der angesprochenen Zielgruppe "Senioren" nicht zu nutzen. Es bleiben also zwei Buslinien (329/330), die den Bewohnern bzw. deren Gästen tatsächlich einen Nutzen bringen. Weiter ist für die zukünftigen Nutzer eine gefahrlose Querung der Metjendorfer Landstr. im Bereich der Wohnanlage nicht möglich. Senioren benötigen für einen gefahrlosen Übergang eine ampelgesteuerte Querungsmöglichkeit. Diese gibt es in der Nähe nur im Bereich der Ofenerfelder Str. und am Jürnweg. Dadurch verlängern sich die Wege zum ÖPNV für die womöglich auch mobilitätseingeschränkten Nutzer der Wohnanlage erheblich und entscheidend. Von einer guten Erreichbarkeit und einer damit verbundenen guten Akzeptanz eines ÖPNVs kann unter den geplanten Gegebenheiten also nicht die Rede sein.	Die nächstgelegene Haltestelle "Metjendorf, Am Sportplatz" Richtung Oldenburg kann über die Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße erreicht werden. Die Strecke hierhin ist insgesamt knapp 500 m lang und entspricht somit dem Kriterium der sogenannten Fußläufigkeit. Innerhalb des 500 m Korridors und damit ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich außerdem die Haltestelle "Metjendorf, Metjengerdesweg", die von den Linien 329, 330, 333, 336 und 349 angefahren wird. Um diese zu erreichen, befindet sich an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg eine Fußgänger-Druckampel. Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert**.
		Im Interesse einer optimalen ÖPNV-Anbindung ist meines Erachtens nach eine ampelgesteuerte Querungsmöglichkeit zwischen der Einfahrt zur Wohnanlage und der Bushaltestelle unabdingbar erforderlich. Diese würde auch der besseren Erreichbarkeit der Hausarztpraxis und der Postfiliale dienen. Meine vorgenannten Einwendungen mache ich rein aus fachlicher Sicht für einen guten ÖPNV im Landkreis Ammerland.	Die Begründung wird um die Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergnänzt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 19	Ob dieses Projekt an dieser Stelle grundsätzlich richtig ist, will ich mit meiner Einwendung nicht beflügeln. Nur wenn es dazu kommt, dann sollten die Entscheider die Belange des ÖPNVs zum einen korrekt kennen und zum anderen die daraus notwendigen Schlüsse und Konsequenzen ziehen.	**Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird.** Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Vom geplanten Standort aus sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.