

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

30.06.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann Ehlers Straße 15
26160 Bad Zwischenahn
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE Wasser GmbH
Humphry-Davy-Straße 41
27472 Cuxhaven
6. EWE Netz GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> | |
| <p>Die Herleitung der städtebaulichen Rechtfertigung für diese Planung mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen (s. §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 5 S. 3 und 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB) in dieser Größenordnung (ca. 22 ha) ist erst vollständig nachvollziehbar, wenn der verbleibende Wohnbauflächenbedarf in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf sowie in den dörflichen Ortsteilen in Gegenüberstellung zum Zielkonzept, welches der Rat der Gemeinde Wiefelstede am 28.07.2014 für sich bindend beschlossen hat, aktualisiert worden ist.</p> <p>Die horizontale Gliederung der Mischgebiete wird aus den bereits vorgetragenen Gründen empfohlen.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Herleitung der städtebaulichen Erforderlichkeit wurde im Vorfeld der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt.</p> <p>Zudem lässt sich festhalten, dass die im Zielkonzept getroffenen Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf nicht bindend sind. So heißt es unter Punkt 1 „Anlass und Ziele der Planung“ unter anderem:</p> <p><i>„Die Gemeinde Wiefelstede kommt durch Bauleitplanung stetig ihrer Aufgabe nach, (...) bedarfsgerecht Wohnraum zu schaffen. (...) Das Zielkonzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll Grundlage und Orientierung für zukünftige Bauleitplanungen sein. (...) Der Flächenbedarf wird nur grob nach einer überschlägigen Prognose ermittelt, damit die Gemeinde einen Überblick erhält, in welchem Umfang sie künftig Baugebiete in den Grundzentren und den dörflichen Ortsteilen vorbereiten muss“.</i></p> <p>Unter Punkt 3.5 „Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf“ heißt es weiter:</p> <p><i>„Hieraus resultiert der bis 2030 nach den jetzigen Prognosen noch abzudeckende Bedarf.“</i></p> <p>Somit definiert das Zielkonzept auch keine Obergrenze.</p> <p>Die obenstehenden Ausführungen wurden dem Landkreis am 16.06.2021 übersandt.</p> <p>In einer ergänzenden Stellungnahme vom 18.06.2021 teilte der Landkreis daraufhin mit, dass aufgrund der vorgelegten Unterlagen davon ausgegangen wird, dass die entsprechende Recherche gründlich erfolgt ist und dass die planerische Verantwortung hierfür bei der Gemeinde Wiefelstede liegt.</p> <p>Der Anregung wird aufgrund der bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB gemachten Ausführungen nicht gefolgt. Über Regelung nach § 1 (7) BauNVO soll sichergestellt</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>Im Hinweis Nr. 10 ist das Wort "überbaubaren" entsprechend § 9 Abs. 2 NBauO zu korrigieren: "überbauten".</p> <p>Im Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften fehlt noch die Angabe der maximalen Geldbuße.</p> <p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p> <p>Die Vermaßungen auf der Planzeichnung sind noch - wie bereits vorgetragen - zu ergänzen.</p> <p>Die Planung ist mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - sofern noch nicht geschehen - final abzustimmen.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen:</p> <p>Das Plangebiet soll Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete umfassen. Da sich gegenüberliegend Gewerbegebiete befinden und das Gebiet entlang der "Hauptstraße - L 824" gelegen ist, ist zur schallimmissionsfachlichen Beurteilung eine Immissionsprognose (Nr. 3349-18-d-iz/cb vom 01.04.2021) erstellt worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissions-</p> | <p>werden, dass sich die straßenseitige Bebauung in Ortskernen durch belebte Erdgeschosszonen auszeichnet. Die städtebauliche Anforderlichkeit für derartige Regelungen ist aus Sicht des Plangebers innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 147 nicht gegeben.</p> <p>Darüber hinaus führt die Forderung eine Durchmischung im Gebäude herzustellen in Ortsrandlagen erfahrungsgemäß häufig dazu, dass Leerstände in den Erdgeschosszonen entstehen oder Flächen nicht bebaut werden. Eine solche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert und soll daher nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erneute Prüfung der Vermaßungen und Abstimmung mit dem Landkreis hat ergeben, dass die Maßketten vollständig sind.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde in enger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt. Die Straßenbaubehörde wird auch im Rahmen der Ausführungsplanung weiter beteiligt.</p> <p>Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>richtwerte aus dem Gewerbelärm eingehalten werden können, sodass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind allerdings passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich. Hierzu sind die textlichen Festsetzungen Nr. 20 bis 25 aufgenommen worden.</p> <p>Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Zur Prüfung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach der GIRL wurde eine Immissionsprognose durch die Landwirtschaftskammer vom 01.09.2020 erstellt. Es wurde festgestellt, dass in einem kleinen Bereich im östlichen Plangebiet die Immissionsrichtwerte von 10 % der Jahresgeruchsstunden geringfügig bis 12 % der Jahresgeruchsstunden überschritten werden. Nach den Auslegungshinweisen der GIRL kann für Übergangsbereiche zum Außenbereich eine Zwischenwertbildung erfolgen, solange 15% der Jahresstunden für Dorfgebiete nicht überschritten werden. Dieser Argumentation kann gefolgt werden.</p> <p>Anmerkungen zum schalltechnischen Gutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Kapitel 6.1 werden die gewerblichen Geräuschquellen beschrieben. Bei dem beschriebenen Bebauungsplan Nr. 12 handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Ungenauigkeit. Die entsprechenden Flächen sind entsprechend der ersten Stellungnahme angepasst worden. • Die neue gewerbliche Geräuschquelle des Steinmetzbetriebes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 I - 1. Änderung und ist als Mischgebiet ausgewiesen anstatt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 zu liegen und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen zu sein. Auf den gewählten Bewertungsansatz hat diese redaktionelle Ungenauigkeit keinen Einfluss. <p>Anmerkungen zur Planzeichnung/Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der textlichen Festsetzung 20 werden die Anforderungen der DIN 4109 aufgeführt. Die aktuell gültige Fassung der DIN 4109-1 ist die Ausgabe 2018:01. Diese bezieht sich auf das gesamt bewertete Schalldämmmaß R'_{w,ges} der Außenbauteile. Zwar wurden die Abkürzungen (R'_{w,ges}) gegenüber der ersten Stellungnahme angepasst, allerdings nicht der Text, da hier weiterhin von resultierenden | <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine erneute Anpassung des Schallgutachtens ist aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich, da es sich lediglich um geringfügige Ungenauigkeiten handelt, die sich nicht auf die Ergebnisse des Gutachtens oder die Planinhalte auswirken.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 20 und zur Begründung wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden entsprechend redaktionell korrigiert.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Schalldämmmaßen die Rede ist. Dies sollte der Richtigkeit halber korrigiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird auf die DIN 4109-1 Tabelle 8 hingewiesen. In der aktuell gültigen DIN 4109-1 ist auf das Kapitel 7 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" hinzuweisen, da die Tabellenstruktur geändert worden ist. • In der textlichen Festsetzung 20 wird der Nachweis der Einhaltung der Schalldämmmaße im Genehmigungsverfahren gefordert. Dies sollte aufgrund der allgemeinen Bedeutung in Zulassungsverfahren geändert werden. • Die Anmerkungen beziehen sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die Begründung (Kapitel 5.15). <p>Anmerkungen zur Immissionsprognose (Geruch):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Stall Quelle 22 sind rechnerisch Jungrinder und Kälber berücksichtigt worden. Gemäß Aufstellung der Tierplätze im behördeninternen Anhang A befinden sich in dem Stallgebäude Jungrinder und Färsen. Die rechnerisch berücksichtigten Emissionen sind aber höher als die gemäß Anhang A zugrundeliegenden Stallplätze mit deren Emissionen. Diese Unstimmigkeit kann als konservativer Ansatz angesehen werden. • Für die Hofstelle Bruns wird im Sommer ganztägiger Weidegang für die Emissionsquellen berücksichtigt. In dieser Zeit sind die Emissionen daher nicht zu berücksichtigen. Für die Winterzeit werden 4368 h angenommen. Bei der Festmistplatte ist die Emissionszeit richtig angewendet worden. Bei dem Stall ist eine Emissionszeit von 4392 h berücksichtigt worden. Dies entspricht jedoch dem Sommerzeitraum (in Summe Sommer und Winter 8760 h pro Jahr). Da hier fälschlicher Weise mehr Emissionsstunden berücksichtigt sind, kann auch hier von einer konservativen Betrachtung ausgegangen werden. • Gemäß der Emissionsdaten im behördeninternen Anhang B sind für die Betriebe Claußen und Kuck jährliche Stundenzahlen von 8539 zugrundegelegt worden, für den Betrieb Bruns 8670 h. Das Jahr weist 8760 h auf (365 Tage x 24 h). Für die größten Emittenten fehlen somit 221 h Emissionszeit im Jahr. Auf diese Abweichung wird im Gutachten nicht eingegangen, dies ist jedoch bei der Ergebnisbetrachtung | <p>In der textlichen Festsetzung wird nicht auf Tabelle 8 der DIN 4109-1 verwiesen. Eine Anpassung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Gutachten wurde eine meteorologische Zeitreihe der Wetterstation Friesoythe des Jahres 2016 verwendet. Bei der Datenerhebung in den Messstationen kann es vorkommen, dass Werte für einzelne Stunden nicht oder fehlerhaft erfasst werden. Hierdurch kommt es dazu, dass nicht jede Stunde mit meteorologischen Werten hinterlegt ist. Die VDI-Richtlinie 3783 Blatt 13, Qualitätssicherung in der Immissionsprognose, sagt dazu, dass Messlücken, die nicht mehr als zwei Stundenwerte umfassen, durch</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>relevant, da zu erwarten ist, dass die Immissionswerte höher liegen können bzw. der Überschreitungsbereich sich vergrößern könnte.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Bei der Überprüfung der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass sich bei der Summe Gesamt der Flächen im Ist-Zustand eine Fläche von 218.321 m² anstatt von 219.070 m² ergibt, die entsprechend zu ändern wäre. Des Weiteren konnte nicht nachvollzogen werden, aus welchen Gründen die Fläche Planung um über 5.000 m² größer ist als die Fläche des Ist-Zustandes. Unabhängig von der Ermittlung dieser Flächen konnte jedoch der vom Planungsbüro ermittelte Flächenwert bestätigt werden. Die fehlenden 201.628 Werteinheiten werden im Flächenpool "Horstbüsche" nachgewiesen. Um Übersendung einer aktuellen Übersicht des Ökokontos wird gebeten.</p> <p>Zur Abwägung der Anregungen des Abfallwirtschaftsbetriebes durch die Gemeinde Wiefelstede ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Rückwärtsfahrten in der Abfallsammlung sind grundsätzlich verboten. Maßgebliche Rechtsvorschrift ist die Unfallverhütungsvorschrift 44 der</p> | <p>Interpolation geschlossen werden können. Die VDI-Richtlinie 3783 Blatt 13 fordert, dass die Verfügbarkeit der meteorologischen Daten, die in einer Immissionsprognose verwendet werden soll, mindestens 90 von Hundert der Jahresstunden betragen muss. Die verwendete meteorologische Zeitreihe weist Datenlücken in 250 Stunden auf. Das Jahr 2016 war ein Schaltjahr mit 8 784 Stunden. Damit liegen für 97.2 % der Jahresstunden Messwerte vor. Mit den durch Interpolation geschlossenen Messlücken der im Gutachten verwendeten Zeitreihe konnten für 8 539 Stunden Immissionen ermittelt werden. Die ermittelten Geruchsstunden werden von Austal2000 in das Verhältnis mit den für die Berechnung zur Verfügung stehenden Stunden und nicht mit den gesamten Jahresstunden gesetzt. So wird im vorliegenden Fall eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 100 % bereits erreicht, wenn es zu einer Geruchswahrnehmung in 8 539 Stunden kommt. Damit führen Messlücken nicht zu geringeren Immissionswerten, die nachträglich korrigiert werden müssten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und überprüft. Die Flächen-differenz zwischen dem Planungszustand und dem Ist-Zustand resultiert aus den anzupflanzenden standortgerechten Bäumen im Bereich der geplanten Grundstücke und der festgesetzten Verkehrsfläche. Pro anzupflanzenden Baum wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt. Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Nds. Städtetages) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. In den vorliegenden Planunterlagen wurde hierauf bereits hingewiesen.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass weiterhin 201.628 Werteinheiten zu kompensieren sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zurücksetzen in Wendeeinrichtungen gilt nicht als Rückwärtsfahren. Dies hat die BG Verkehr in ihrer Stellungnahme vom 24.06.2021 bestätigt. Die Prüf- und Zertifizierungsstelle</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung. Der Hinweis auf die Branchenregel aus dem Jahr 2016 führt an dieser Stelle nicht weiter, da es sich um ein neues Baugebiet handelt. Vor diesem Hintergrund ist die Planung so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten grundsätzlich vermieden werden. Insofern wäre die Ausgestaltung von Wendehämmern mit einem Durchmesser von 22 Metern wünschenswert, um der zukünftigen Dimensionierung von Müllsammelfahrzeugen Rechnung tragen zu können. Der Einsatz von technischen Hilfsmitteln an oder in den Fahrzeugen ist grundsätzlich positiv zu bewerten, führt aber keineswegs zur Legitimierung von Rückwärtsfahrten. Weder die Unfallverhütungsvorschrift noch die Branchenregel aus dem Jahr 2016 lassen die Möglichkeiten von Rückwärtsfahrten bei der Müllsammmlung vor. Nach derzeitigem Wissensstand ist davon auszugehen, dass auch zukünftig derartige Assistenz-Systeme von der Berufsgenossenschaft nicht zugelassen werden.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> | <p>des Fachbereichs Verkehr und Landschaft im DGUV Test hat Grundsätze für die Prüfung und Zertifizierung von Rückfahrasistenzsystemen für Nutzfahrzeuge erarbeitet und veröffentlicht (GS -VL 40). Die BG Verkehr empfiehlt bei der Auswahl geeigneter Systeme zur Unterstützung des Fahrenden beim Zurücksetzen zum Wenden eine strikte Orientierung an diesen Grundsätzen. Zu den Grundforderungen gehört, dass bei der Realisierung von Rückfahrasistenzsystemen zusätzlich zu Kamera-Monitor-Systemen immer geeignete Sensortechnik zum Einsatz kommen muss. Der Prüfgrundsatz GS –VL 40 stellt nach Auffassung der BG Verkehr den Stand der Technik bezüglich Rückfahrasistenzsystemen für Abfallsammel- und Nutzfahrzeuge dar. Die Arbeitsschutzvorschriften verpflichten den Unternehmer, die Fahrenden durch geeignete Maßnahmen dabei zu unterstützen, ihre Arbeitsaufgabe, sicher und ohne Dritte zu gefährden, täglich wiederkehrend ausüben zu können.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auch in den Bestandsgebieten, in denen die Wendemöglichkeiten zum Teil deutlich kleiner bemessen sind, zukünftig die Abfallentsorgung sichergestellt werden muss. Diese Gebiete machen den überwiegenden Teil der Bebauung in der Ortslage Wiefelstede aus. Dem Einsatz von immer größer werdenden Fahrzeugen sind somit auch langfristig Grenzen gesetzt. Auch in den Bestandsgebieten ist über entsprechende Assistenzsysteme sicherzustellen, dass es nicht zu Personenschäden kommt.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> |
| <p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> | |
| <p>Der Geltungsbereich liegt nordöstlich an der Landesstraße 824 "Hauptstraße" innerhalb einer zukünftigen Ortsdurchfahrt nach § 4 (2) NStrG. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Mischgebietsflächen (MI) und Wohngebiets-</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>flächen (WA). Die Neuerschließung soll über die Planstraße A und die Planstraße B an die Landesstraße 824 "Hauptstraße" erfolgen. Die Planstraße C und die Planstraße D werden darüber hinaus mittels zweier Stichstraßen über die Gemeindestraße "Thienkamp" erschlossen. Grundlage hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan 108/1 "Wiefelstede, Thienkamp".</p> <p>Das Land Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), ist als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 "Hauptstraße" direkt betroffen.</p> <p>Folgende Punkte sind zu beachten:</p> <p>1. Rad- und Fußweg: Die Flurstücke 79/22, 80/24 und 14/4 an der Landesstraße 824 werden für einen zusätzlichen Rad- und Fußweg beplant. In der Bauleitplanung ist hierzu auch der östliche Anschluss des neuen Rad- und Fußweges an den dortigen Bestand zu berücksichtigen.</p> <p>2. Bäume an der Landesstraße 824 "Hauptstraße": Gemäß der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 19 sollen die vorhandenen Straßenbäume im Zuge der Landesstraße 824 "Hauptstraße" als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt werden. Da von Seiten des Straßenbaulastträgers aufgrund § 15 BNatSchG ohnehin die Verpflichtung zur Kompensation abgängiger Straßenbäume besteht, wird keine Notwendigkeit für die beabsichtigte Festsetzung gesehen. Die Planzeichnung ist einschließlich der textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern.</p> <p>3. Vereinbarungen: Es sind für die zwei neuen Einmündungen, Planstraße A - L 824 "Hauptstraße" und Planstraße B - L 824 "Hauptstraße" vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Wiefelstede und der NLStBV - OL jeweils eine Vereinbarung gem. NStrG abzuschließen. Eine Voraussetzung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der der NLStBV – OL vorzulegen ist. Ohne diese Grundlage darf vorher keine bauliche Aktivität an der L 824 "Hauptstraße" durchgeführt werden. Der NLStBV - OL ist ein Ausführungsentwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) und nach RE 2012 zur Überprüfung vorzulegen, der dann anschließend Bestandteil der jeweiligen Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der</p> | <p>Die Anbindung wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt. Für das Anlegen eines Fuß- und Radweges ist keine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bäume entlang der Hauptstraße sind aus Sicht des Plangebers orts- und landschaftsbildprägend und sollen daher in den Bereichen, in denen es möglich ist, erhalten werden.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>NLStBV - OL einem Sicherheitsaudit nach RSAS 2019 von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p> <p>4. Regenrückhaltebecken (RRB) und Drosselbauwerk: Der Entwässerungsplan und der natürliche Verlauf des Gewässers "Meesje – Graben 5. 13. 01 zeigen den Tiefpunkt im Seitengraben der Landesstraße 824 "Hauptstraße". Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein RRB mit Notüberlauf (Drosselbauwerk) in den Seitengraben. Der NLStBV - OL ist hierfür ein aktueller und abgestimmter Ausführungsentwurf zur Zustimmung vorzulegen. Vor Baubeginn ist mit der Straßenmeisterei Westerstede ein gemeinsamer Ortstermin erforderlich.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p> | <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p> <p>Der Bitte um Übersendung von Ausfertigungen wird nachgekommen.</p> |
| <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Hermann Ehlers Straße 15 26160 Bad Zwischenahn</p> | |
| <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch.</p> <p>Die in der vorgenannten Stellungnahme vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden im weiteren Planungsverlauf weitgehend berücksichtigt bzw. abgearbeitet.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht verbleibt jedoch der hohe Flächenverbrauch, der nach wie vor als kritisch zu bewerten ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Gemeinde Wiefelstede besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Gemeinde ist sich über die Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst und hat daher die Möglichkeiten der Innenentwicklung anhand des Baulücken- und Leerstandkatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) überprüft. Demnach kann der Bedarf auch mittel- bis langfristig nicht innerhalb der</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|------------|---|
| | <p>Bestandsgebiete gedeckt werden. Dies zeigt sich auch in den stetig steigenden Grundstückspreisen. Zentrales Ziel der Gemeinde ist es allerdings, dass im Gemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen angeboten werden kann. Die Gemeinde ist daher zu dem Schluss gekommen, dass nur über die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen werden kann. Für die Gemeinde ist es dabei von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung und Vermarktung der Flächen über die Gemeinde erfolgt, da nur so die Vergaberichtlinien der Gemeinde angewandt werden können und somit sichergestellt ist, dass auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien mit Kindern und Senioren geschaffen wird.</p> <p>Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamtträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren.</p> <p>Der laut Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung zwar deutlich überschritten, die Gemeinde Wiefelstede ist jedoch dynamischer gewachsen, als 2012 prognostiziert. Die Bertelsmannstudie, die Grundlage der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung des Zielkonzeptes war, ging noch von einem relativen Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 von 8,1 % aus. Die Demographieberichte der Bertelsmann-Stiftung von 2016 und 2018 sagen nunmehr einen Zuwachs von 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus resultiert ein Anstieg des Bedarfs an Bruttowohnbau-land um 61 % auf 75,04 ha. Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede einen Neubaubedarf im Zeitraum 2017 – 2035 von insgesamt 990 Wohneinheiten. In der Gemeinde Wiefelstede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Baugrundstücke im Bebauungsplanangebot „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor.</p> <p>Aufgrund der oben gemachten Ausführungen hat sich die Gemeinde daher dazu entschieden, dem Belang der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch für junge Familien mit Kindern und Senioren in ortskernnaher Lage</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| | einen höheren Stellenwert gegenüber der Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme einzuräumen. |
| Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake | |
| <p>In unserem Schreiben vom 09.07.2020 – AP-LW-AWN/20/JW – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> | Die erschließungstechnischen Hinweise aus der Stellungnahme vom 09.07.2020 werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |
| Sweco GmbH – Betriebsstätte Cuxhaven für: EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven | |
| <p>Stellvertretend für die EWE Wasser GmbH haben wir uns die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft.</p> <p>Nach Rücksprache mit der EWE Wasser GmbH habe ich die Information erhalten, dass die Planung des Büro Heinzemann bereits im Vorwege dieser Stellungnahme mit der EWE Wasser GmbH abgestimmt wurde. Die vorliegende Entwässerungsplanung basiert somit bereits auf den Vorgaben der EWE, sodass wir an dieser Stelle für den vorliegenden Planfall keine weiteren Anmerkungen haben.</p> <p>Wir weisen trotzdem darauf hin, dass die EWE Wasser GmbH im weiteren Planungsverlauf mit eingebunden werden muss. Ansprechpartner hierfür ist Herr Florian Ibbeken (florian.ibbeken@ewe.de; Tel.: 04488/5232-242).</p> | Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |
| EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel | |
| <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> | Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---------------------|
| <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern</p> | |

| Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|--|--|---|
| jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite. | | |
| Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück | | |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p> | | Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |
| Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover | | |
| <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine</p> | | Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|----------------------------|
| <p>Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p> | |

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. BUND Kreisgruppe Ammerland
2. Bürger 1

Hinweis

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

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| BUND Kreisgruppe Ammerland | |
| <p>In dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 147 "Grote Placken" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Aufgrund anderweitiger Vorhaben und Verpflichtungen hatten wir leider keine Zeit, uns in angemessener intensiver Weise mit den Planunterlagen zu befassen. Wir kritisieren aber die überdimensionierte Planung eines Baugebietes von fast 22 ha, obwohl der Bedarf ausweislich der Wohnbauflächenbedarfsanalyse dafür gar nicht gegeben ist, siehe Stellungnahme der LWK. Die Planung gerät dadurch zur Vorratsplanung. Vor dem Hintergrund der Klimakrise und des unaufhaltsam fortschreitenden Artensterbens halten wir die Überplanung von 22 ha für schädlich und nicht ausreichend mit möglichen Alternativen abgewogen.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Gemeinde Wiefelstede besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Gemeinde ist sich über die Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst und hat daher die Möglichkeiten der Innenentwicklung anhand des Baulücken- und Leerstandkatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) überprüft. Demnach kann der Bedarf jedoch auch mittel- bis langfristig nicht innerhalb der Bestandsgebiete gedeckt werden. Dies zeigt sich auch in den stetig steigenden Grundstückspreisen. Zentrales Ziel der Gemeinde ist es allerdings, dass im Gemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen angeboten werden kann. Die Gemeinde ist daher zu dem Schluss gekommen, dass nur über die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen werden kann. Für die Gemeinde ist es dabei von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung und Vermarktung der Flächen über die Gemeinde erfolgt, da nur so die Vergaberichtlinien der Gemeinde angewandt werden können und somit sichergestellt ist, dass auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien mit Kindern und Senioren geschaffen wird.</p> <p>Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamtträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren.</p> <p>Der laut Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung zwar deutlich überschritten, die Gemeinde Wiefelstede ist jedoch</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Der anthropogene Klimawandel führt heute schon zu einer spürbaren Veränderung des Wasserhaushaltes. Im Nordwesten Deutschlands, also auch im Ammerland, wird bereits bis zur Mitte des Jahrhunderts, in jedem Fall aber bis zum Ende des Jahrhunderts (<i>Diverse Quellen: Siehe dazu beispielsweise „Regionale Klimaszenarien“ unter https://www.hzg.de/imperia/md/content/klimabuero/publikationen/, Klimawirkungsstudie Niedersachsen (2019) https://www.umwelt.niedersachsen.de/176873.html, Helmholtz-Klima-Initiative (2020): Fakten rund ums Klima. https://www.klimafakten.de/sites/default/files/downloads/hkikfaktenextremwetter-duerredt.pdf)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Temperatur weiter steigen • sich die Niederschlagsverteilung ändern <ul style="list-style-type: none"> - weitere Zunahme der Niederschläge im Winter - weitere Abnahme der Niederschläge im Sommer mit anderer Verteilung (Niederschläge oft nur an wenigen Tagen und als Starkregenereignisse) • eine sehr starke Abnahme des Mittelwasserabflusses im Sommer erwartet, im Winter kann von einer mittleren Zunahme des Mittelwasserabflusses ausgegangen werden. | <p>dynamischer gewachsen, als 2012 prognostiziert. Die Bertelsmannstudie, die Grundlage der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung des Zielkonzeptes war, ging noch von einem relativen Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 von 8,1 % aus. Die Demographieberichte der Bertelsmann-Stiftung von 2016 und 2018 sagen nunmehr einen Zuwachs von 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus resultiert ein Anstieg des Bedarfs an Bruttowohnbau-land um 61 % auf 75,04 ha. Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede einen Neubaubedarf im Zeitraum 2017 – 2035 von insgesamt 990 Wohneinheiten. In der Gemeinde Wiefelstede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor.</p> <p>Aufgrund der oben gemachten Ausführungen hat sich die Gemeinde daher dazu entschieden, dem Belang der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch für junge Familien mit Kindern und Senioren in ortskernnaher Lage einen höheren Stellenwert gegenüber der Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme einzuräumen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Extremereignisse, wie Starkregen und Sturzfluten, werden weiter deutlich zunehmen. <p>Der Klimawandel mit den häufiger auftretenden Extremwetterereignissen, häufigerer und stärkerer Trockenheit und dem Anstieg der Wassertemperaturen, wird großen Einfluss auf die Abflussverhältnisse haben:</p> <p>Oft fällt der Niederschlag im Sommer nur an wenigen Tagen und dann als Starkregenereignis. Auf der anderen Seite steigt im Winter die Niederschlagsmenge und Starkregenereignisse und Sturzflutgefahren nehmen zu. Diese Niederschläge werden aber aufgrund der bestehenden Entwässerungssituationen schnell abgeführt, versickern nur teilweise im Boden und stehen dem Niederschlagsgebiet nicht unmittelbar zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die schlagartig auftretenden, schnell anschwellenden Abflussereignisse durch Starkniederschläge erhöhen die Gefahr von Überflutungen von Straßen und tieferliegenden Gebäudeteilen.</p> <p>Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und verzögerten Abführung von Niederschlagswässern (v.a. bei Starkregenereignissen) sollen die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken und öffentlichen Flächen gefördert werden.</p> <p>Dies vorausgeschickt halten wir die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan für geboten (Siehe MIR Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 2005):</p> <p>Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Dazu zählen beispielsweise Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.</p> <p>Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.</p> <p>Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück selbst zu versickern oder in Regenzisternen</p> | <p>Aus dem im September 2020 erstellten Bodengutachten geht hervor, dass das Grundwasser in großen Teilen des Plangebietes oberflächennah ansteht (1,6 bis 3 m unter Oberkante Gelände). Zusätzlich wurde bei mehreren Bohrungen schon nach einem Meter Geschiebelehm angetroffen, welcher als wassersperrend anzusehen ist. Der geotechnische Bericht kommt daher zu dem Fazit, dass von Versickerungsanlagen möglichst Abstand zu nehmen ist.</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>aufzufangen, um beispielsweise für die Gartenbewässerung genutzt werden zu können.</p> <p>Die Formulierungsvorschläge sollen sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Grundsätzlich sollte die Planung zum Ziel haben, Anreize für ein CO2-neutrales Baugebiet zu schaffen. Wo immer möglich sind recycelte Baustoffe (z.B. als Schotter im Wegebau) zu verwenden. Bezüglich der Energieversorgung sollte bei allen Häusern als Standard das Passivhaus vorgesehen werden.</p> <p>Verpflichtend sollte eine Ausrichtung der Dachflächen sein, die den effizienten Einsatz von PV-Anlagen und Solarthermie ermöglicht.</p> <p>Für das Baugebiet ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, dass den Erfordernissen des Artenschutzes Rechnung trägt (vgl. S. Schroer, B. Huggins, M. Böttcher, F. Hölker: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung; BfN-Skripten 543, 2019). So dürfen z.B. Laternen nur nach unten abstrahlen. Die Leuchtintensität ist über die Nacht zu skalieren, damit nachtaktive Tiere nicht beeinträchtigt werden. Alle Leuchtmittel entsprechen dem neuesten Standard.</p> <p>Wir regen eine intelligente Regelung von Stellplätzen an. Es könnte eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Carsharing) bei der Nutzung</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der nebenstehenden Forderungen kann nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die alleinige Festsetzung der Gebäudestellung wird der Einsatz von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen nicht sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren, die die Nutzung von Solarenergie beabsichtigen, eine entsprechende Gebäudestellung wählen. Für das Plangebiet wurde ein Wärmekonzept erarbeitet. Ziel ist eine möglichst ressourcenschonende Energieversorgung. Dabei sind allerdings diverse Belange zu berücksichtigen. Auch soll eine übermäßige Belastung der Bauherren vermieden werden. Vorgaben zum möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden und zur vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich zudem aus dem Gebäudeenergiegesetz.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat in der Zwischenzeit ein Beleuchtungskonzept von einem Planungsbüro erstellen lassen. Dieses sieht eine klimafreundliche Beleuchtung vor, die auch dimm- und steuerbar ist. Den Erfordernissen des Artenschutzes wird damit ebenfalls Rechnung getragen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Reduzierung der Einstellplätze auf den Grundstücken führt im ländlichen Raum erfahrungsgemäß dazu, dass zunehmend im Straßenraum geparkt wird. Dies wirkt sich negativ auf das Straßenbild aus. Die Umsetzung der übrigen</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>der Grundstücke verankert wird. Oder ein Teil der Wohnungen wird an eine autofreie Nutzung gebunden.</p> | <p>Maßnahmen kann nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden.</p> |
| Bürger 1 | |
| <p><u>1. Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) Flurstück 98/8 der Flur 14 der Gemeinde Wiefelstede</u> Im Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede - Grote Placken" ist auf dem Flurstück 98/8 der Flur 14 ein Teilbereich als Verkehrsfläche dargestellt. Dazu folgende Anmerkung:</p> <p>Wir haben mit Vertrag vom 17. August 2017 (Nr. 345 der UR 2017 der Notarin Sigrid Droste in Bad Zwischenahn) das Grundstück Hauptstraße 68 in Wiefelstede (Grundbesitzung zu Blatt 2471 von Wiefelstede, Gemarkung Wiefelstede, Flur 14, Flurstück 101/10) zur Größe von 13.530 qm erworben. Verbunden mit dem Erwerb ist ein Dauernutzungsrecht zu unseren Gunsten über das o.g. Flurstück 98/8 der Flur 14 der Gemeinde Wiefelstede. Dieses Nutzungsrecht ist am 14.1.2015 als Grunddienstbarkeit in Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Wiefelstede Blatt 20027 eingetragen. Die Grunddienstbarkeit sieht die Unterlassung einer gewerblichen Nutzung vor, die Duldung der Begrünung und Bepflanzung sowie das Recht zum Betreten und Befahren zwecks Pflege und Unterhaltung. Eine Nutzung als Verkehrsfläche ist nicht eingetragen. Die Grunddienstbarkeit umfasst das gesamte Flurstück 98/8 und stellt sicher, dass wir das Grundstück dauerhaft ohne Einschränkungen nutzen können. Wir bitten, die Ausübung unseres uneingeschränkten Nutzungsrechts bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen. Das Flurstück 98/8 ist im vorderen Bereich entlang des Radweges entsprechend der Grunddienstbarkeit eingezäunt und bepflanzt. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche der L824 zu Lasten des Flurstücks 98/8 um einen 5 m breiten Streifen würde unserem Nutzungsrecht zu wider laufen und hätte eine Beseitigung der zahlreich vorhandenen Laubgehölze (Eichen, Buchen, Kastanien, Ahorn, Kirsche, Zierapfel, Haselnuss, Traubenkirsche, Goldulme etc.) zur Folge. Dieser Gehölzstreifen stellt einen bereits gewachsenen natürlichen Schutz gegen Straßenimmissionen dar und ist wichtiger</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Teilbereich des Flurstücks 98/8 der Flur 14 ist bereits im Bebauungsplan Nr. 138 "Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede - Hauptstraße" als Verkehrsfläche ausgewiesen (sh. anl. Auszug). Dieser ist am 31.01.2014 in Kraft getreten.</p> <p>Die Siems Fenster + Türen GmbH hat mit der Gemeinde Wiefelstede am 14.01./21.01.2014 einen Erschließungsvertrag zur Übertragung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 138 auf die Siems Fenster + Türen GmbH nach § 124 BauGB abgeschlossen. Hierin verpflichtet sie sich zur Herstellung der Verkehrsanlagen. Gemäß § 17 des Erschließungsvertrages geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen - und somit auch einer Teilfläche des genannten Flurstückes - entschädigungslos und lastenfrei auf die Gemeinde über. Etwaige Ansprüche wären daher gegenüber den jetzigen Grundstückseigentümern geltend zu machen.</p> <p>Die Grunddienstbarkeit wurde erst nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und nach Abschluss des Erschließungsvertrages und ohne Zustimmung der Gemeinde eingetragen.</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Bestandteil der Maßnahmefläche M4. Darüber hinaus sind die bereits größeren Laubgehölze als ideale CO2 Speicher erhaltenswert.</p> <p><u>2. Schmutzwasserableitung Hauptstraße 68</u> Vom Grundstück Hauptstraße 68 aus verläuft unterhalb der L 824 (Hausanschlussleitung in km 14,330) ein Schmutzwasserkanal (125 mm Durchmesser) bis zu einer Pumpstation auf der gegenüberliegenden Straßenseite (s. Straßenbenutzungsvertrag vom 12. Dezember 1990 zwischen Land Niedersachsen, Straßenbauamt Oldenburg West, und der Gemeinde Wiefelstede). Die Leitung endet unseres Wissens im Bereich der neu im Baugebiet vorgesehenen Planstraße B. Wir bitten zu berücksichtigen, dass während der Bauarbeiten eine Änderung oder Sicherung der Anlage ohne wesentliche Beeinträchtigung der Versorgung durchgeführt wird. Wie ist künftig die schadloose Ableitung unseres Schmutzwassers gewährleistet?</p> <p><u>3. Verlegung der Bushaltestelle Abzw. Dingsfelder Weg</u> Im Zuge der Verlegung der Bushaltestelle "Abzweig Dingsfelder Weg" ist eine Verrohrung des bisher offenen Straßenseitengrabens beabsichtigt, um Platz für eine neue Bushaltestelle zu schaffen und den vorhandenen Radweg in diesem Bereich zu verlegen. Wir bitten, bei dieser sowie bei allen anderen an unserer Grundstücksgrenze vorgenommenen Tiefbaumaßnahmen sicherzustellen, dass die Standsicherheit der großen Bäume auf unserem Grundstück gewährleistet bleibt und das Wurzelwerk nicht nachhaltig beschädigt wird. Wir bitten zudem zu berücksichtigen, dass trotz der neuen Bushaltestelle, der Querungsanlage (evtl. Fußgänger- Lichtsignalanlage/Mittelinsel) und dem Einmündungsbereich der Planstraße B eine Zu- und Ausfahrt zu und von unserer Hofeinfahrt Hauptstraße Nr. 68 sowohl aus Wiefelstede als auch aus Richtung Oldenburg kommend wie bisher ohne Probleme gewährleistet ist. Bei evtl. Ortsterminen und Detailplanungen bitten wir uns zu beteiligen.</p> <p><u>4. Immissionen durch das geplante Mischgebiet entlang der Hauptstraße</u> Wir bitten bei der Auswahl der mittelständischen Betrieb entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen Planstraße B und Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen, dass unser gegenüberliegendes Hofgrundstück Hs.Nr. 68 ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.</p> | <p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p> <p>Gemäß Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem befindet sich das genannte Wohngebäude planungsrechtlich im Außenbereich. Für diesen gelten die Schutzansprüche eines Mischgebiets.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der deutlich gewerblichen Vorprägung im weiteren Straßenverlauf hält die Gemeinde daran fest,</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Zudem entspricht das Wohngebäude mit Nebengebäuden dem typischen Ammerländischen Baustil. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zur 123. Änderung des Flächennutzungsplans (Teil 1, Punkt 1.0) sind die Flächen südlich des Plangebietes somit nicht durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dies betrifft nur eine westlich gelegene Teilfläche (s. Punkt 2.3. der o.g. Begründung).</p> <p>Insbesondere bitten wir dabei auch zu berücksichtigen, dass unser Hofgrundstück nicht durch übermäßige Immissionen aus dem Mischgebiet belastet wird.</p> | <p>entlang der Hauptstraße auf gestalterische Vorgaben zu den Dachformen zu verzichten.</p> <p>Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> |