

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

123. Änderung des Flächennutzungsplans

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. EWE Netz GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
6. 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>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.</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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die fehlenden 201.628 Kompensationswerteinheiten werden im Flächenpool "Horstbüsche" nachgewiesen. Die untere Naturschutzbehörde bittet hierzu um die Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.</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>Der Bitte wird nachgekommen.</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 Wohngebietsflächen (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 Straßenbaulasträger der Landesstraße 824 "Hauptstraße" direkt betroffen.</p> <p>Folgende Punkte sind zu beachten: 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anbindung wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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 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</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht Inhalt der 123. FNP Änderung.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p> <p>Der Bitte um Übersendung von Ausfertigungen wird nachgekommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Hermann Ehlers Straße 15 26160 Bad Zwischenahn	
<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 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 gesamträumliches 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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<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 Bruttowohnbauland 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>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben,</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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 jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<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</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>	
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

Von Bürgern wurden keine Anregungen in Stellungnahmen vorgebracht.