

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 24.04.2026	Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen: Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 49 I der Gemeinde Wiefelstede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen zwar grundsätzlich keine Bedenken, folgende Hinweise werden jedoch vorgebracht: Da der Bereich bereits bebaut ist und gemäß Planzeichnung kein Heranrücken an die L 824 vorgesehen ist, wird die Lärmsituation gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Aufgrund der Lage nimmt die Gemeinde mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1:2023-07 in Kauf, auch wenn die Höhe bislang nicht gutachterlich ermittelt worden ist. Die Gemeinde schlägt daher vor, dass zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mögliche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden sollen. Es sollte mindestens ein Hinweis, besser wäre eine textliche Festsetzung, aufgenommen werden, der bzw. die darauf hinweist, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (in Mischgebieten gelten keine Bauteilungen) durch Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen ist, dass durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen der Gebäude (DIN 4109-1:2018-01); Sicherstellung eines gesunden Nachschlafes bei ausreichender Belüftung; Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) tags auf den Außenwohnbereichen) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.	Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird einen Hinweis auf das Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren aufnehmen.

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Empfohlen wird jedoch, ein Schallgutachten erstellen zu lassen und die Ergebnisse als zeichnerische sowie textliche Festsetzungen in der Planzeichnung einzutragen, damit die Bauherren bereits frühzeitig den Lärmschutz bei ihren Planungen berücksichtigen können. Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen: Im Plangebiet bestehen bereits Baurechte auf Grundlage des § 34 BauGB. Die Grundstücke sind dementsprechend weitgehend bebaut, insbesondere in den straßenseitigen Bereichen in großen Teilen versiegelt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich überwiegend Gartenflächen mit Ziergärten sowie vorhandenem Baumbestand. Darüber hinaus sind randliche Heckenstrukturen vorhanden. Durch die planerische Sicherung des Bestandes sowie eine behutsame Weiterentwicklung wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt. Ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ist daher nicht zu erwarten. Insbesondere erfolgt keine nennenswerte Erhöhung des Versiegelungsgrades, sodass kein versiegelungsbedingter Eingriffstatbestand entsteht. Mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen reduziert. Unabhängig davon ist auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planung entgegenstehen können. Zur o.g. Bauleitplanung wird aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Gegen die Planung bestehen keine erheblichen Bedenken. Es wird jedoch angeregt, in der Planzeichnung als Bestand gekennzeichneten Baumbestand zusätzlich planungsrechtlich als zu erhalten festzusetzen. Auf diese Weise kann der schützenswerte Gehölzbestand langfristig gesichert und als Lebens- und Rückzugsraum für die siedlungsgebundene Fauna erhalten werden.	Auf ein Schallgutachten wird aufgrund der Vorbelastung und der geringen Größe des Plangebietes verzichtet. Der Hinweis zur Bestandsituation wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass kein Eingriff erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits Aussagen zum Artenschutz. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Laubbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Zu dieser Planung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken. Die ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist sicherzustellen. Die schadlose Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei evtl. Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet IIIB Nethen. Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen: Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wie schon in der Begründung ausgeführt, ist der Umgebungsschutz zu den bestehenden Baudenkmalen gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Im Einzelfall wird dann eine entsprechende Beteiligung in den Genehmigungsverfahren notwendig werden. Auf Zulassungsebene ist zwingend die Genehmigung zum Umgebungsschutz einzuholen. Das Schul- und Kulturstab - Sachgebiet ÖPNV - regt an, den zweiten Absatz des Kapitels 4.12 der Begründung - Belange des Verkehrs - zu korrigieren und wie folgt zu fassen: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Kirchstraße". Die Haltestellen werden durch die Linien 330, 337, 338, 340 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie nach Spohle und Conneforde. Der Planbereich ist gut durch den ÖPNV erschlossen.	Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da in der zentralen Ortslage andere Belange höher gewichtet werden wie ein ausreichend hohes, barrierefreies Stellplatzangebot und eine ortbildgerechte Gestaltung der Dächer. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird angepasst.

[illegible]

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dez. 5 Dorfstraße 19 30519 Hannover 25.03.2026	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.	Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung wird aufgrund der bereits erfolgten Siedlungsentwicklung verzichtet. Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 02.04.2026 + 21.04.2026	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 I entsteht kein Kompensationsbedarf.

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	hanseWasser Bremen GmbH Birkenfelsstraße 5 28217 Bremen 13.04.2026 für die EWE Wasser GmbH	Vielen Dank für die Beteiligung am Planverfahren. Im Auftrag der EWE haben wir die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung. Sofern keine größeren Abwassermengen in Folge einer Nachverdichtung oder ähnlichem zu erwarten sind, bestehen seitens der EWE Wasser GmbH keine Bedenken. Im weiteren Planungsverlauf ist die EWE Wasser GmbH mit einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE Wasser GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.
5	EWE Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg 27.03.2026	Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 16.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren! Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sankt-Johannes-Kirche, die im Jahr 1057 geweiht wurde und ist somit die älteste Kirche des Ammerlandes. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, insbesondere mit Gräbern. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Jeglichen Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten: - Planung und Durchführung der Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit den Denkmalbehörden erfolgen, um baubegleitende archäologische Untersuchungen der Erdarbeiten sicherzustellen. - Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig. Entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.	Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe oben

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 22.04.2026	Wir haben keine Einwände zu den oben genannten Planungen. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn die Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden. Neben den bereits genannten Linien wird die Haltestelle „Wiefelstede, Kirchstraße“ zusätzlich von der Regionalbuslinie 340 sowie der Nacht-Eulen-Linie N31 bedient. Die Linie 340 bietet eine stündliche Direktverbindung über Rastede nach Oldenburg. Die N31 bietet in den Nächten von Samstag auf Sonntag Verbindungen in die Richtungen Oldenburg und Tange. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird angepasst.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 23.04.2026	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Gastransport Nord GmbH Oldenburg mit Schreiben vom 25.03.2026 2. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 24.03.2026 3. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Hannover mit Schreiben vom 27.03.2026 4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover mit Schreiben vom 26.03.2026 5. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 02.04.2026 6. GASCADE Gastransport GmbH Kassel mit Schreiben vom 08.04.2026 7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 13.04.2026 8. GlobalConnect Netz GmbH mit Schreiben vom 31.03.2026 9. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer mit Schreiben vom 22.04.2026 10. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 27.04.2026 11. Vodafone GmbH Hannover mit Schreiben vom 27.04.2026 12. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 06.05.2026			

Bebauungsplans Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 16.04.2026	Als Mieter im Gebäude Kirchstraße 2 nehmen wir zum Bebauungsplan Nr. 49 I Stellung. Wir begrüßen eine geordnete Entwicklung der Ortsmitte. Gleichzeitig bitten wir darum, die bestehenden Wohnungen und den vorhandenen Mietwohnraum im Plangebiet besonders zu berücksichtigen. Im Gebäude Kirchstraße 2 bestehen genutzte Wohnungen. Wohnraum im Ortskern ist für Einwohner wichtig und sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Wir regen daher an, bei allen weiteren Planungen den Schutz bestehender Wohnnutzung, die Vermeidung von Verdrängung sowie eine verträgliche Entwicklung für die dort wohnenden Mieter zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Einschränkung des Wohnens erfolgt lediglich in den Erdgeschossen an der Hauptstraße, um den zentralen Versorgungsbereich aufrecht zu erhalten. An der Kirchstraße wird die Wohnnutzung nicht eingeschränkt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Bürgerversammlung im Rathaus 1, Ratssaal Kirchenstraße 1 26215 Wiefelstede 16.04.2026	Niederschrift Öffentlichkeitsunterrichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“ am Donnerstag, den 16. April 2026, um 18.00 Uhr im Rathaus 1, Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede Die Teilnehmer können der Anwesenheitsliste entnommen werden. FDL zu Jeddelloh begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Öffentlichkeitsunterrichtung um 18:00 Uhr. Frau Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH, stellt die anliegende Präsentation vor, um den Stand des Verfahrens zu erläutern. Ein Bürger hinterfragt, wer die baulichen Festsetzungen vorgebracht bzw. beschlossen habe. FDL zu Jeddelloh antwortet, dass diese Festsetzungen durch die Verwaltung und dem Planungsbüro NWP ausgearbeitet wurden. Es sei jedoch noch möglich, Anmerkungen einzubringen und Änderungen vorzunehmen. Weiter möchte der Bürger wissen, ob die Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung überhaupt bestehe. Er befürchtet, dass das Interesse an einer Gewerbebetrieubung durch die strengen Festsetzungen sinken würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürgerver- sammlung	Frau Abel berichtet, dass es sich um bestandsorientierte Festsetzungen handle. Sie sagt, dass diese noch verändert werden können. Die Baulinie sollte jedoch so erhalten bleiben. Der Bürger sagt außerdem, dass die Bebauungsdichte ohnehin schon unterschiedlich sei, was in Verbindung mit den Festsetzungen große Einschränkungen nach sich ziehen würde. Zudem würde der Umzug des EDEKA-Marktes dem Ortskern schaden. FDL zu Jeddelloh entgegnet, dass es eine Ortskommission gebe, die bald wieder tagen würde. Dabei werde angestrebt, den Ortskern zu erhalten und attraktiv zu gestalten, auch wenn die Nutzung von Onlinediensten dies erschweren. Außerdem sei die gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss in Richtung der Hauptstraße verpflichtend. Frau Abel erläutert, dass die Ortsmitte von einigen Baudenkmalen wie der Kirche und dem Kriegerdenkmal umgeben ist. Aufgrund dessen bestehe ein Umgebungsschutz, weshalb die Festsetzung der Dachform bspw. notwendig ist. Ein Bürger fragt nach, ob die Bäume festgesetzt werden. Frau Abel sagt, dass die Bäume bislang nicht in den Festsetzungen aufgenommen wurden. Dies sei jedoch eine Anregung, die im weiteren Verfahren aufgegriffen werden kann. Ein Bürger erwidert, dass durch die Festsetzung der Bäume noch mehr Einschränkungen in den Möglichkeiten der Bebauung entstehen würden. Außerdem möchte er wissen, was nach dem Fristablauf der Veränderungssperre passiere. FDL zu Jeddelloh erklärt, dass die Veränderungssperre auch verlängert werden kann. Weiter möchte der Bürger erfahren, was passieren würde, wenn Wohnungen in die Gebäude, in denen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, gebaut werden. FDL zu Jeddelloh antwortet, dass auch für die Umnutzung eines Gebäudes eine Baugenehmigung durch den Landkreis Ammerland erteilt werden muss. Dabei hat die Gemeinde die Möglichkeit, eine negative Stellungnahme abzugeben, sodass eine Umnutzung nicht erfolgen darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt, die Bäume an der Hauptstraße werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Baumstandorte befinden sich im Grenzbereich bzw. auf der Grundstücksgrenze, sodass eine Festsetzung möglich ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürgerver- sammlung	Ein Bürger fragt, warum der Ortskern nur auf diese Gebäude festgelegt und nicht größer gefasst wurde. Er möchte damit anregen, dass die Ortskommission sich mit der Vergrößerung des Ortskernes befasst. FDL zu Jeddelloh schildert, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 I bereits mit der Veränderungssperre gefasst wurde. Damals habe man sich auf den Bereich beschränkt. Ein Bürger erkundigt sich, ob darüber nachgedacht wurde, ortsbildprägende Gebäude, möglicherweise sogar im Bebauungsplan, festzusetzen. Frau Abel erklärt, dass dafür eine Festsetzungssatzung erforderlich wäre, da eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich wäre. Allerdings könnte man erkennbare Merkmale der Gebäude festsetzen. Zudem trägt der Bürger vor, dass das Gebäude der Hauptstraße 24 aufgrund der ländlichen Prägung und der Aussicht auf die Kirche als erhaltenswert festgesetzt werden sollte. Außerdem seien Bereicherungen für das Ortsbild von Bedeutung, welche nicht durch die Festsetzung von der Klinkerfarbe und der Dachform entstehen. Seiner Ansicht nach hätte die Ortskommission schon früher handeln müssen. Er möchte jedoch die Veränderungssperre loben. FDL zu Jeddelloh berichtet, dass der Bau des Mehrfamilienhauses zwischen der Apotheke und des Heimatmuseums der Grund für die Veränderungssperre und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gewesen sei. Ein Bürger bemängelt jedoch den Abriss des Gebäudes an der Hauptstraße 24. Er sagt, dass dies auch dem Klimaschutz nicht entsprechen würde. Frau Abel erklärt, dass ein Grund für den Abriss sein könnte, dass es sich um ein altes Gebäude handelt, weshalb Aspekte wie die Dämmung nicht mehr ausreichend sind. Weiter möchte der Bürger wissen, ob man die Baukultur der Gebäude sichern könnte. Frau Abel entgegnet, dass es in dem Bereich des Ortskerns keine nennenswerten Gebäude gibt, die man festsetzen könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich begründet sich unter anderem im Umgebungsschutz der Baudenkmale. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ortsbildprägenden Merkmale der Gebäude werden durch örtliche Bauvorschriften gesichert. Eine Erhaltungssatzung ist derzeit nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ortsbildprägenden Merkmale der Gebäude werden durch örtliche Bauvorschriften gesichert.



Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.