

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

**Abwägungsvorschläge
zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer
„Neuer Weg - Neubaugebiet“**

Tischvorlage – Ergänzung zu den Abwägungsvorschlägen der Sitzungsvorlage

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung

Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 07.05.2018 mit Fristsetzung bis 11.06.2018

Öffentliche Auslegung vom 08.05.2018 bis 11.06.2018.

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

INHALTSVERZEICHNIS

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 07.06.2018)**
- 2. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Stellungnahme vom 07.05.2018)**
- 3. Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 06.06.2018)**

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
-------------------------------------	--

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 07.06.2018)	
<p>1.1. Im Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab: Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. Anhand der mit Betreff übersandten Unterlagen bestehen aus militärischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	<p>In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund und im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Aus Sicht des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
-------------------------------------	--

2. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Stellungnahme vom 07.05.2018)	
<p>2.1.</p> <p>Durch die Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die DFS wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
-------------------------------------	--

3. Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 06.06.2018)	
<p>3.1. Gesundheitsamt</p> <p>Da der Geltungsbereich lt. RROP in einem Vorsorgegebiet Trinkwassergewinnung liegt, sind im geplanten Bereich bei allen Vorhaben Maßnahmen zum vorbeugenden Trinkwasserschutz einzuhalten.</p> <p>Ansonsten bestehen Seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Vorsorgegebiet hingewiesen. Die Gemeinde hat dieses im Abwägungsprozess berücksichtigt. Auswirkungen für Private resultieren hieraus nicht.</p>
<p>3.2.</p> <p>Abt. 60.1 Bauen</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3.</p> <p>Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>Untere Deichbehörde:</p> <p>Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	
<p>3.4.</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz:</p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.5.</p> <p>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein:</p> <p>Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Ar-</p>	<p>Ein Einleitantrag wurde erarbeitet. Dieser befindet sich zurzeit in der behördlichen Abstimmung.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>beitsblätter (ehemals ATV- DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen. Über das in der Begründung unter Pkt. 3.1 „Oberflächenentwässerung“ erwähnte Entwässerungskonzept ist der Unteren Wasserbehörde bislang nichts bekannt. Gerade die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist an einige Randbedingungen gebunden, so dass die Funktionsfähigkeit in ganz besonderem Maße nachgewiesen werden muss, und zwar bereits im jetzigen Planungsstadium. Anderenfalls wäre die gesamte Planung infrage zu stellen, weil derzeit z.B. keine Flächen etwa für eine Regenrückhaltung berücksichtigt werden. Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass der Realisierung des Baugebietes nicht zugestimmt und demzufolge auch keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!</p>	
<p>3.6. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</p>	

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>Gegen die Realisierung des Baugebiets bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes ist jedoch besonders zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen: Auch die Gehölze am „Neuen Weg“ sollten durch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens mit derselben textlichen Festsetzung wie die beiden anderen privaten Grünstreifen geschützt werden. Da sich diese Baumreihe, die ebenfalls sehr landschaftsbildprägend ist und in den Geltungsbereich des B-Planes hineinragt, auf der Südseite der äußeren Baugrundstücke befindet, sollte hier ein ausreichend großer Abstand mit dem Bauteppich eingehalten werden (ebenfalls mindestens 8 m, 10 m wäre besser).</p> <p>Ansonsten wird es erfahrungsgemäß immer wieder Probleme mit Beschattungen auf den Häusern und Gartengrundstücken geben. Daraus resultieren Begehrlichkeiten der Anlieger zur Entfernung der Bäume.</p>	<p>Die Gehölze am Neuen Weg befinden sich auf gemeindlichem Grundstück und unterliegen hinsichtlich des Bestandsschutzes gemeindlicher Entscheidung. Ergänzende Festsetzungen auf Privatgrundstücken sind nicht beabsichtigt.</p>
<p>3.7. Die Einrichtung eines 5 m breiten Streifens entlang des Gewässer</p>	<p>An der Unterhaltungspflicht der Anlieger, wie sie in § 40 Wasser-</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>III. Ordnung „Große Tucht“ zum Schutz des Gewässers als Lebensraum sowie der Wasserqualität wird ausdrücklich begrüßt. Ich halte es jedoch für nicht umsetzbar, die gesteckten Ziele wie Verzicht auf Dünger und Pestiziden einzuhalten oder zu überprüfen.</p> <p>Der 5 m breite Streifen sollte daher nicht den Hausgärten, sondern dem Gewässer zugeschlagen werden. So ist eine wechselseitige Unterhaltung des Gewässers dauerhaft möglich. Außerdem kann der Streifen im Rahmen der Unterhaltung des Gewässers gepflegt werden. Als Eigentümer der Gewässerparzelle sind „die Anlieger—Gewässer“ eingetragen. Eventuell ließe sich in diesem Abschnitt auch die Böschung des Gewässers partiell abflachen, zumal hier die Gehölze im Vorfeld bereits entfernt wurden. Eine Zuwegung von der Erschließungsstraße aus ist durch die Festsetzung „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ möglich.</p> <p>Ein Entfernen von Gehölzen sollte grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).</p>	<p>haushaltsgesetzgeregelt ist, soll festgehalten werden.</p> <p>Die Anlieger werden speziell auf Verzicht von Dünger und Pestiziden im Gewässerschutzstreifen hingewiesen.</p> <p>Durch Änderung von Eigentumsverhältnissen werden die Überprüfungsmöglichkeiten dieser Vorgaben nicht verbessert.</p> <p>In die Planzeichnung wird ein Hinweis Nr. 7 aufgenommen, der lautet:</p> <p>Ein Entfernen von Gehölzen sollte grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).</p>
3.8.	

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>Untere Abfallbehörde</p> <p>Gegen die Realisierung des Baugebietes bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Mir liegen keine Hinweise dafür vor, dass sich in diesem Bereich Altablagerung befinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.9.</p> <p>Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladertechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwin-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung Pkt. 3.3 befindet sich bereits folgender Hinweis: Die Müllbeseitigung findet zentral durch den Landkreis Wittmund statt.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>gend einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein (gilt dann nicht als Rückwärtsfahren). Ein Wendekreis für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge muss deshalb mindestens 23,60 m betragen. Sollte die Wendemöglichkeit kleiner sein, kann in der Stichstraße keine Abfuhr erfolgen und die Anlieger müssten die Abfallbehälter und —säcke dort bereitstellen, wo eine Abfuhr durchgeführt werden kann.</p> <p>Des Weiteren ist sicherzustellen, dass an den Abfuhrtagen in Wendeanlagen durch z.B. verkehrsregelnde Maßnahmen keine parkenden Fahrzeuge abgestellt werden.</p>	<p>Die Eigentümer müssen Ihre Müllbehältern an Abfuhrtagen an der Straße „Neuer Weg“ zur Abholung bereitstellen. Das Aufstellen der Müllbehälter innerhalb von Sichtdreiecken (bspw. Kreuzungsbereich Straßen „Neuer Weg“ / Planstraße) ist nicht zulässig. Die Gemeinde informiert die Eigentümer über den Ort der Stellplätze.</p>
<p>3.10.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei der Baumaßnahme sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhin-</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzend zu den schon in Begründung befindlichen Hinweisen zusätzlich in die Begründung aufgenommen.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>dern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.</p> <p>Sollten bei den Tiefbauarbeiten Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.</p>	
<p>3.11. Bodenmanagement</p> <p>Im Rahmen der o.g. Maßnahme fallen auch größere Mengen an Bodenmaterial an. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird in mehreren Rechtsverordnungen und Richtlinien (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bauverordnung, LAGA-Richtlinie M20) geregelt. Diese sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzend zu den schon in Begründung befindlichen Hinweisen zusätzlich in die Begründung aufgenommen.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
3.12. BlmSch-Behörde Es werden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>3.13.</p> <p>Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Der hier vorliegende Bebauungsplan leidet unter einem Abwägungsdefizit. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Nach § 1 Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB sollen Bauleitpläne zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung führen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan sollte nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind. Dieses gilt</p>	<p>Der Pkt. 1.2 „Aufstellungsbeschluss und Verfahren“ wird wie folgt geändert und ergänzt:</p> <p>Die vorliegende Änderung wird gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt, da der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im anschließenden bebauten Ortsteil ist durch Bebauungspläne „WA“ festgesetzt. Da sich der Ortskern mit einigen Versorgungseinrichtungen ca. 600 m entfernt befindet, aber trotzdem ein Zusammenhang zur geplanten Bebauung besteht, wird nachfolgend dargelegt. Außerdem wird beschrieben, dass sich um den Ortskern keine verfügbaren Grundstücke befinden.</p> <p>Der historische Dorfkern von Wiesedermeer liegt südwestlich der Upschörter Straße (K 30) an der Wiesedermeerer Hauptstraße (L 12).</p> <p>In Bezug auf die noch verfügbaren Grundstücke innerhalb der bestehenden Ortslage wurde das Baulücken-Kataster der Gemeinde Friedeburg zu Rate gezogen. Hieraus geht hervor, dass lediglich 2 Grundstücke im Bereich Eichenring / Möhlenweg noch zur Verfü-</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

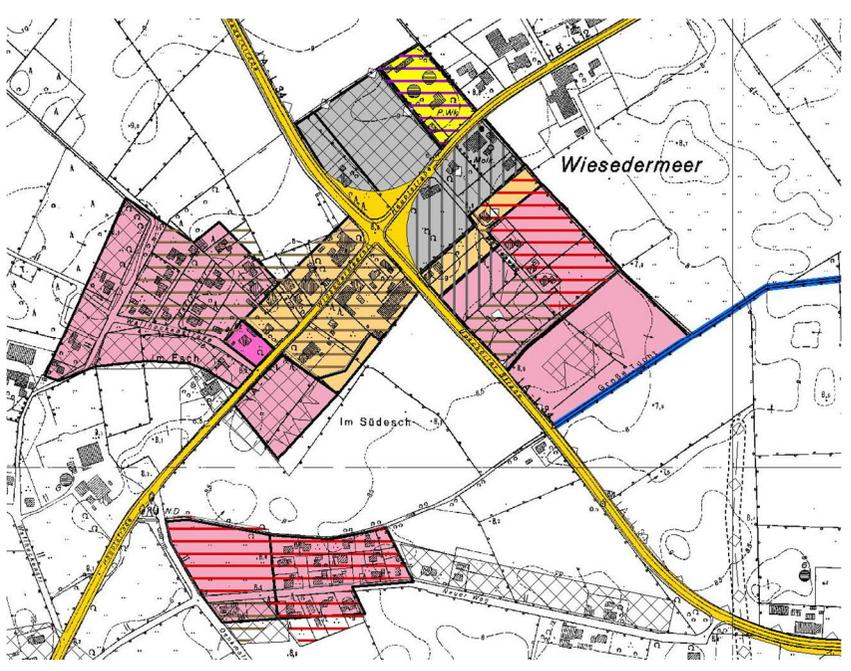
Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
<p>auch für Bebauungspläne die nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen.</p> <p>Es lässt sich außerdem in Frage stellen ob es sich bei dem angrenzenden Siedlungsbereich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und demnach Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Der eigentliche Siedlungsschwerpunkt von Wiesedermeer befindet sich eindeutig nördlich vom Plangebiet, hier befinden sich eine Bebauung von größerem Gewicht und eine gewisse Infrastruktur (z.B. Kindergarten, Raiffeisenmarkt und Raiffeisenbank).</p> <p>Handelt es sich bei dem angrenzenden Siedlungsbereich um keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil so käme kein Verfahren nach § 13 b BauGB in Frage.</p>	<p>gung stehen. Diese würden nicht ausreichen, um den die derzeitige Nachfrage zu befriedigen. Insofern waren andere bereits diskutierte Baulandpotentiale zu prüfen.</p> <p>Im Aufstellungsjahr des wirksamen Flächennutzungsplans wurde dem Bedürfnis einer begrenzten Eigenentwicklung der Ortschaft Rechnung getragen und das vorliegende Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem FNP-Neuaufstellungsverfahren 2008 wurde erneut über die Bereitstellung von Wohnungsbauerweiterungsflächen in Wiesedermeer beraten. Da der Entwicklungsbedarf deutlich höher eingeschätzt wurde als 30 Jahre zuvor, wurden über die Darstellungen des FNP 85 hinaus weitere Wohnbauflächen in den Plan aufgenommen.</p> <p>Hierbei wurde die Nutzungsgliederung der Ortschaft Wiesedermeer aufgegriffen.</p> <p>Da sich gegenüber dem alten Ortskern auf der nordöstliche Seite der Upschörter Straße ein gewerblich genutzter Bereich zwischenzeitlich weiter entwickelt hatte, war hier an eine Entwicklung von</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
	<p>Wohngebieten nicht zu denken.</p> <p>Lediglich ein südöstlich angrenzendes Areal am Eichenring und Möhlenweg, auf dem bereits eine wohnbauliche Entwicklung begonnen hatte, wurde in Betracht gezogen. Dass auch hier eine wohnbauliche Entwicklung kritisch zu sehen war, ging aus der Darstellung des gesamten Bereiches in 1985 als gemischte Baufläche hervor, deren Nutzungsdarstellung dem benachbarten Gewerbe geschuldet war. Eine weiterhin hier nach Süden angrenzende Fläche, die in den Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen FNP aufgenommen wurde, ist bislang nicht überplant worden. Diese würde auch nicht vorteilhafter als die vorliegende Fläche zur Kompaktheit des Siedlungsgebietes beitragen, weil notwendige Abstandsflächen zu den Gewerbebetrieben nach wie vor einzuhalten wären. Einzig eine südwestlich an den Ortskern anschließende Fläche gegenüber der Einmündung Wallheckenstraße würde den Siedlungszusammenhang in besserer Form wahren. Der Eigentümer dieser Fläche ist derzeit zum Verkauf nicht bereit.</p>

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

<p>Hinweise, Anregung, Bedenken</p>	<p>Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung</p>
-------------------------------------	--

	<p>Abbildung: Überlegungen zu den Inhalten eines neuen FNP</p>  <p>Das vorliegende Plangebiet ist seit 40 Jahren als Ortserweiterung vorgesehen und auch dazu geeignet, weil es einen bestehenden Siedlungszusammenhang aufgreift und nur deswegen bislang nicht zum Ortskern „aufgeschlossen“ hat, weil sich in diesem Bereich</p>
--	---

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 5 von Wiesedermeer „Neuer Weg - Neubaugebiet“ nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
	noch landwirtschaftliche Betriebe befinden. Falls diese eines Tages nicht mehr bewirtschaftet werden, wäre unter Einbeziehung des vorliegenden Plangebietes eine erstrebenswerte Arrondierung des Siedlungsbereiches umsetzbar.
<p>3.14. Raumordnung und Landesplanung</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 2.1 auf das LROP Niedersachsen eingegangen. Dieses Kapitel sollte aktualisiert werden, da das Kabinett am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen hat und am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten ist.</p>	<p>Der 2. Absatz des Kap. 2.1 lautet nunmehr wie folgt:</p> <p>Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsens vom 17.02.2017 beinhaltet keine Darstellung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.</p>