



Gemeinde Bad Zwischenahn

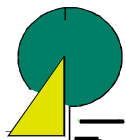
76. Änderung des Flächennutzungsplanes
+

Bebauungsplan Nr. 165
„Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie
Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt

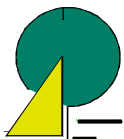
24.11.2020



Anlass und Ziel



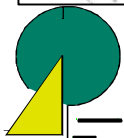
- demografische Entwicklung:
 - hohe Nachfrage nach Wohnhäusern in der Gemeinde
 - Bedarf an einem allgemeinen Wohngebiet (WA)
- ansprechende Gestaltung im Ortseingangsbereich
 - Weiterführung der gemischten Strukturen entlang L 825
 - Stärkung der Position des Grundzentrums als attraktiven Standort
- Plangebietsgröße: ca. 9,04 ha



Bebauungsplan Nr. 165

3

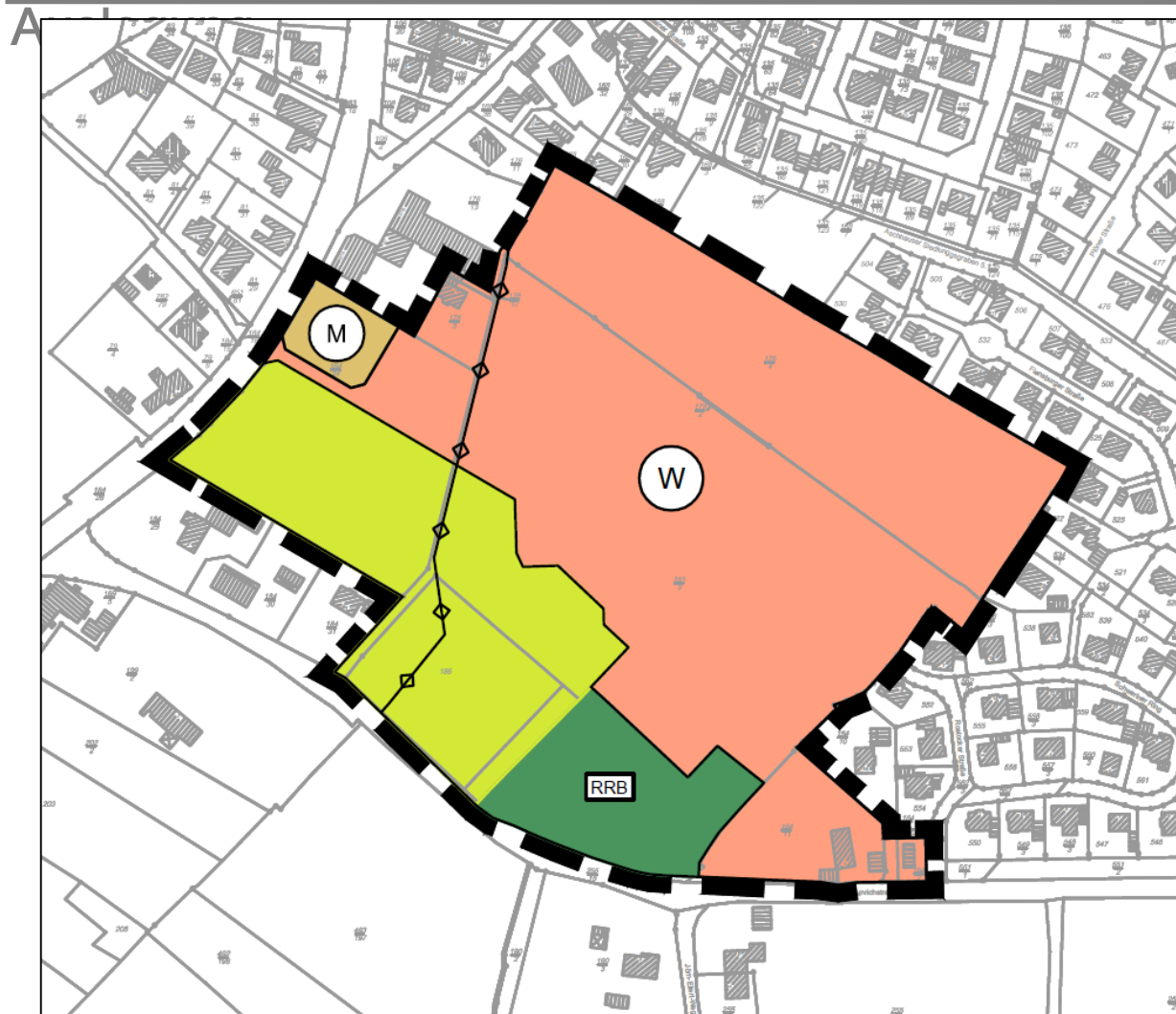
Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan



76. Flächennutzungsplanänderung

4

Planzeichnung der Änderung während der öffentlichen



Darstellung des
Änderungsbereiches
als:

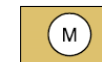


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

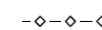


Wohnbaufläche (W)



gemischte Baufläche (M)

2. Hauptversorgungsleitungen



Hauptversorgungsleitung (Bestand),
hier: Fernwasserleitung unterirdisch

3. Grünflächen



Grünfläche
Zweckbestimmung:



Regenrückhaltebecken

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

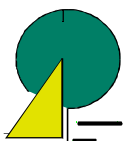


Fläche für die Landwirtschaft

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
76. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan Nr. 165

Entwurf zum Bebauungsplan

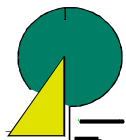
5



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung
eingegangenen Stellungnahmen

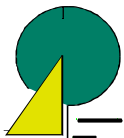
im Wesentlichen: identische Stellungnahmen zur 76. FNP-Änderung
und zum Bebauungsplan Nr. 165



Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u> Ausreichende Straßenbreiten für Müllfahrzeuge beachten An Stichstraßen sind Aufstellorte für Mülltonnen auszuweisen Unterirdische Hauptversorgungsleitung ist nachrichtlich zu übernehmen	Dies wurde in der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt. Die Unterlagen werden nachrichtlich angepasst. Der Gemeinde ist bewusst, dass durch das Plangebiet eine Fernwasserleitung läuft. Es ist jedoch eine Verlegung der Leitung geplant, so dass eine Berücksichtigung in der Planung nicht erforderlich wird. Die Begründung wurde bereits ergänzt.
Weitere, redaktionelle Änderungen wurden berücksichtigt.	

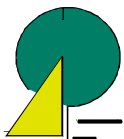


TÖB/ Behörden

Abwägung

TÖB/ Behörden

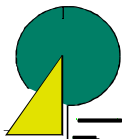
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Ammerländer Wasseracht</u> Erarbeitung eines Konzepts zur Oberflächenentwässerung Maßnahmen zur Reduzierung des Nährstoffeintrages	Das Konzept zur Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Ein wasserwirtschaftlicher Entwurf wird erstellt und ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag eingereicht. Das geplante Regenrückhaltebecken mit samt dem Schilfpolder werden die Nährstoffe durch Algen abgebaut. Das Schilf wird dabei gänzlich im Bereich der Beckensohle angepflanzt (ca. 850 qm).



Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Allgemeine/redaktionelle Hinweise ▪ <u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</u> ▪ <u>GASCADE Gastransport GmbH</u> ▪ <u>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</u> ▪ <u>EWE NETZ GmbH</u> ▪ <u>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u> Keine Anregungen ▪ <u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u> ▪ <u>Niedersächsisches Forstamt Neuenburg</u> ▪ <u>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</u> ▪ <u>Avacon AG</u>	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Erforderliche Abstimmungen sowie die Bereitstellung der Unterlagen für Genehmigungen erfolgen rechtzeitig.



76. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan Nr. 165

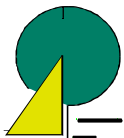
11

Abwägung der Anregungen von Bürgern -

Themenbezogen

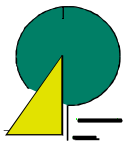
Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Erhalt der Eichen → Stellungnahme des Baumbüros Schöpe liegt vor	– Die vorhandenen Bäume wurden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. – Es wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. – Für die Erschließung des Plangebietes und eine anschließende Umsetzung der Wohnbebauung muss eine Geländeaufhöhung von mindestens 0,4 m bis ca. 0,8 m + Nachbaranpassung stattfinden. – Bei einer zu erwartenden Aufhöhung von über 0,5 m ist ein dauerhafter Erhalt der in der Stellungnahme für einen Erhalt vorgeschlagenen Bäume 3, 4, 5, 6, 7 und 8 somit nicht vollumfänglich möglich, da eine Bodenaufhöhung ab einer Schichtstärke von über 0,5 m zu einem Absterben des Wurzelbereiches durch Unterbrechung des Luftaustausches führen kann. – Belüftungsvorrichtungen nur bei Aufschüttungen von 0,3 - 0,5 m möglich (Bsp.: bei 2 m Stammumfang = 18 m Ø Vorrichtung) – keine weitergehenden Hinweise und Bedenken der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Ammerland wurden geäußert. – gesetzliche Vorgaben werden eingehalten, so dass die Gemeinde an den getroffenen Flächenfestsetzungen festhält.



Themenbezogen

Öffentlichkeit



76. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan Nr. 165

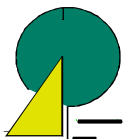
13

Abwägung der Anregungen von Bürgern -

Themenbezogen

Öffentlichkeit

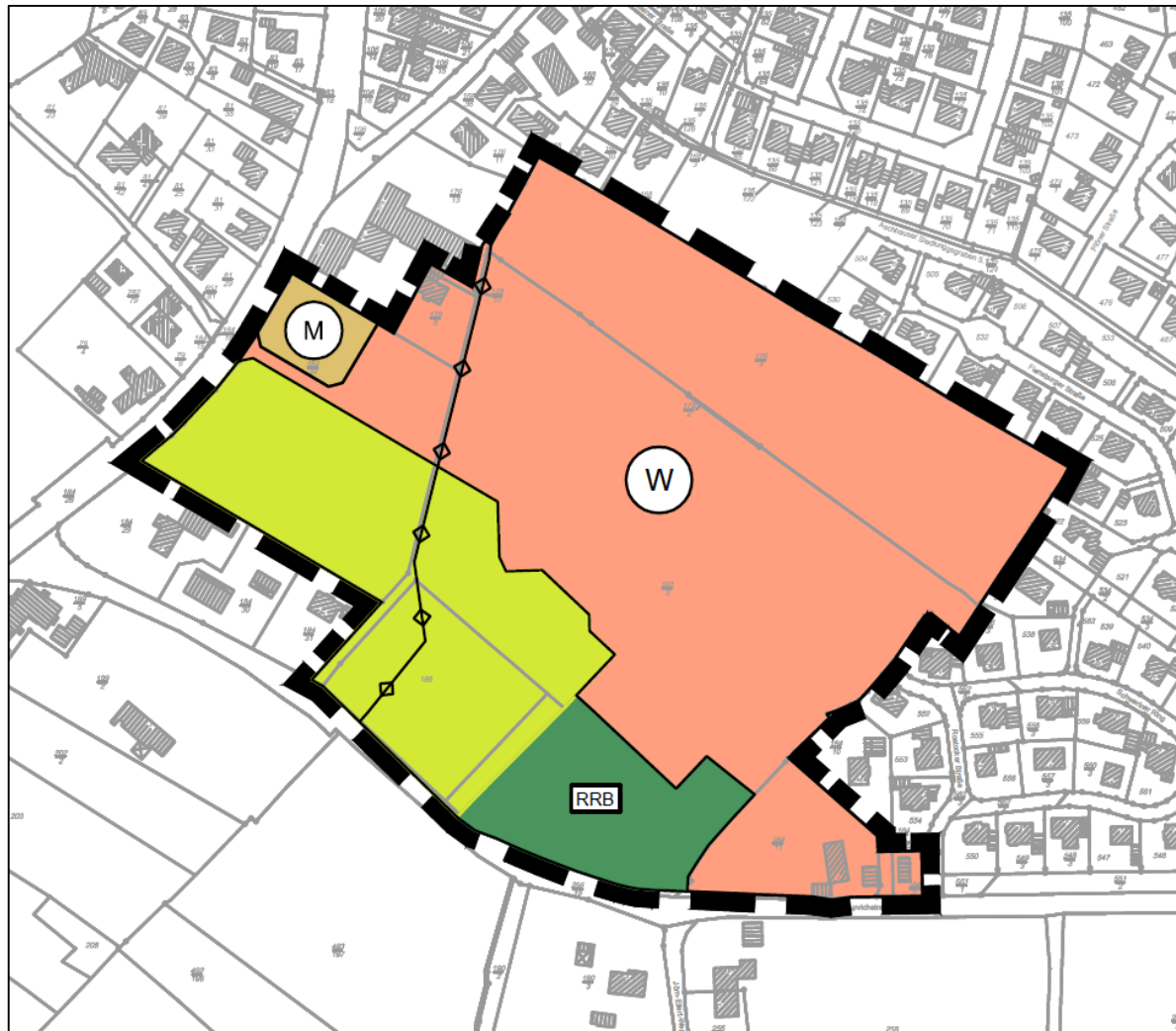
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Erschließung → Erschließung in einem Schritt/ → Versorgung des Gebietes mit Gas/ → Verbindung zur Rostocker Straße → VBN Haltestelle → Richtlinie über die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen → Linksabbiegespur → Verkehrsberuhigung ab Wiefelsteder Straße	– Baustellenverkehr wird ausschließlich über die Wiefelsteder Straße geführt – nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Ausführungs- und Erschließungsplanung bzw. des Vergabeverfahrens – Verkehrsuntersuchung von Büro Zacharias Verkehrsplanungen zeigt auf, dass diese nicht notwendig ist – Erschließungsplanung wurde im Detail in der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses am 08.06.2020 vorgestellt und begrüßt → Verkehrsberuhigte Zonen sollten nicht länger als 100 m sein
Unterschriftensammlung mit zugehöriger Stellungnahme wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.	



76. Flächennutzungsplanänderung

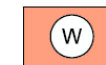
14

Endfassung zur FNP-Änderung nach der öffentlichen Auslegung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

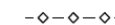


Wohnbaufläche (W)



gemischte Baufläche (M)

2. Hauptversorgungsleitungen



Hauptversorgungsleitung (Bestand),
hier: Fernwasserleitung unterirdisch

3. Grünflächen



Grünfläche
Zweckbestimmung:



Regenrückhaltebecken

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

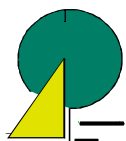


Fläche für die Landwirtschaft

5. Sonstige Planzeichen



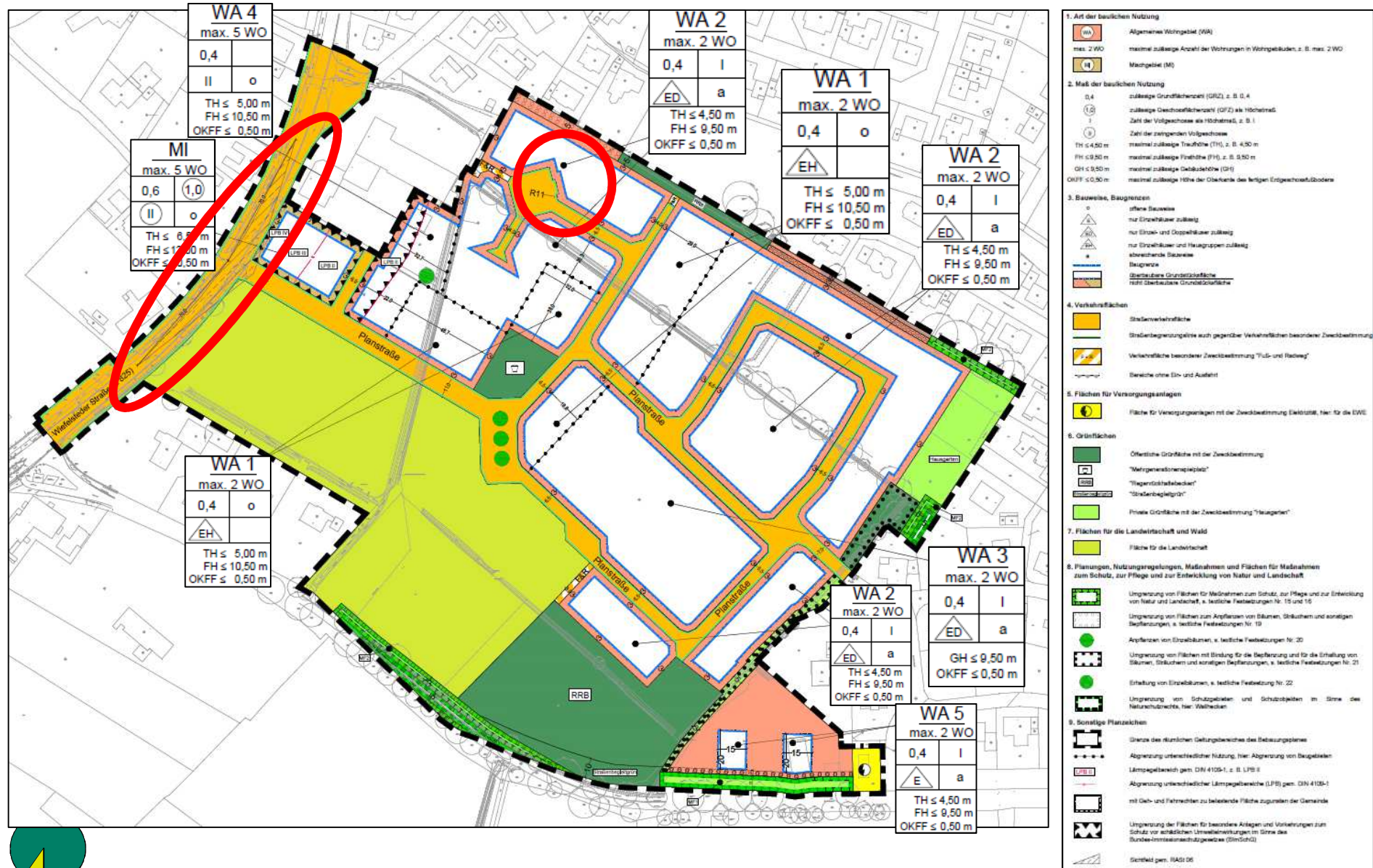
Grenze des Geltungsbereiches der
76. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan Nr. 165

15

Endfassung zum Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

