

GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 H I - Helle -

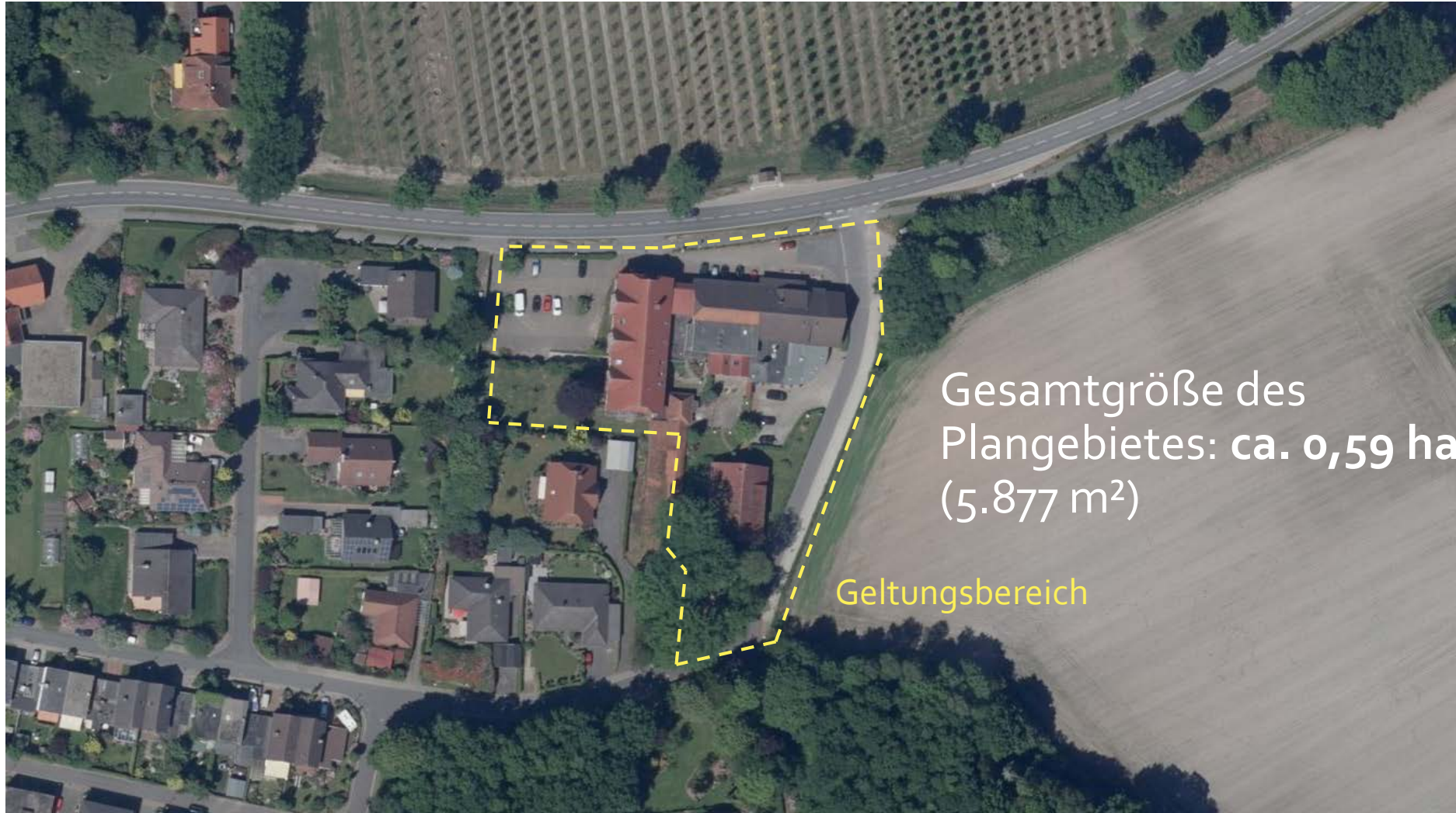
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt

08. März 2022

Luftbild



Planzeichnung

Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
(hier: GRZ und GFZ)

Festsetzung einer privaten Grünfläche

(gem. § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Helle
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1 H I
- Helle -
mit örtlichen Bauvorschriften
Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 5

Maßstab 1:1.000



Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Öffentliche Auslegung

- Öffentliche Auslegung fand zwischen dem **11. Januar** und **11. Februar 2022** statt

→ **Keine Stellungnahme** von privater Seite

→ **19 Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

→ 11 TÖB ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise

generelle Hinweise

EWE Netz GmbH

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Empfehlung: Luftbilddauswertung Fläche A

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

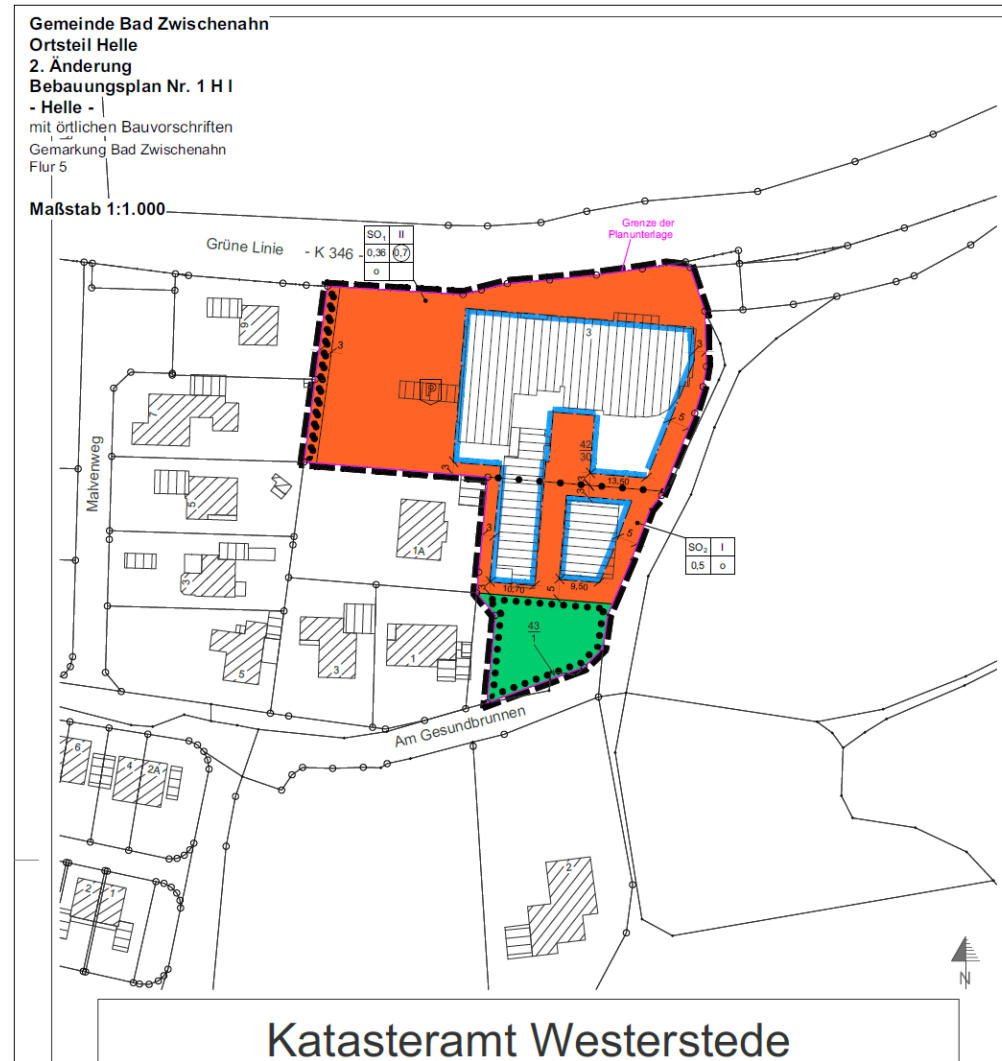
- Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken
- innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz
- Gebiet in der Nähe des Absatzplatzes Zwischenahner Meer
- **Beschwerden und Ersatzansprüche**, die sich auf die vom Absatzplatz ausgehenden Emissionen wie Lärm, Schießlärm etc. beziehen, werden **nicht anerkannt**

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort im NIBIS-Kartenserver
- keine weiteren Hinweise oder Anregungen

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

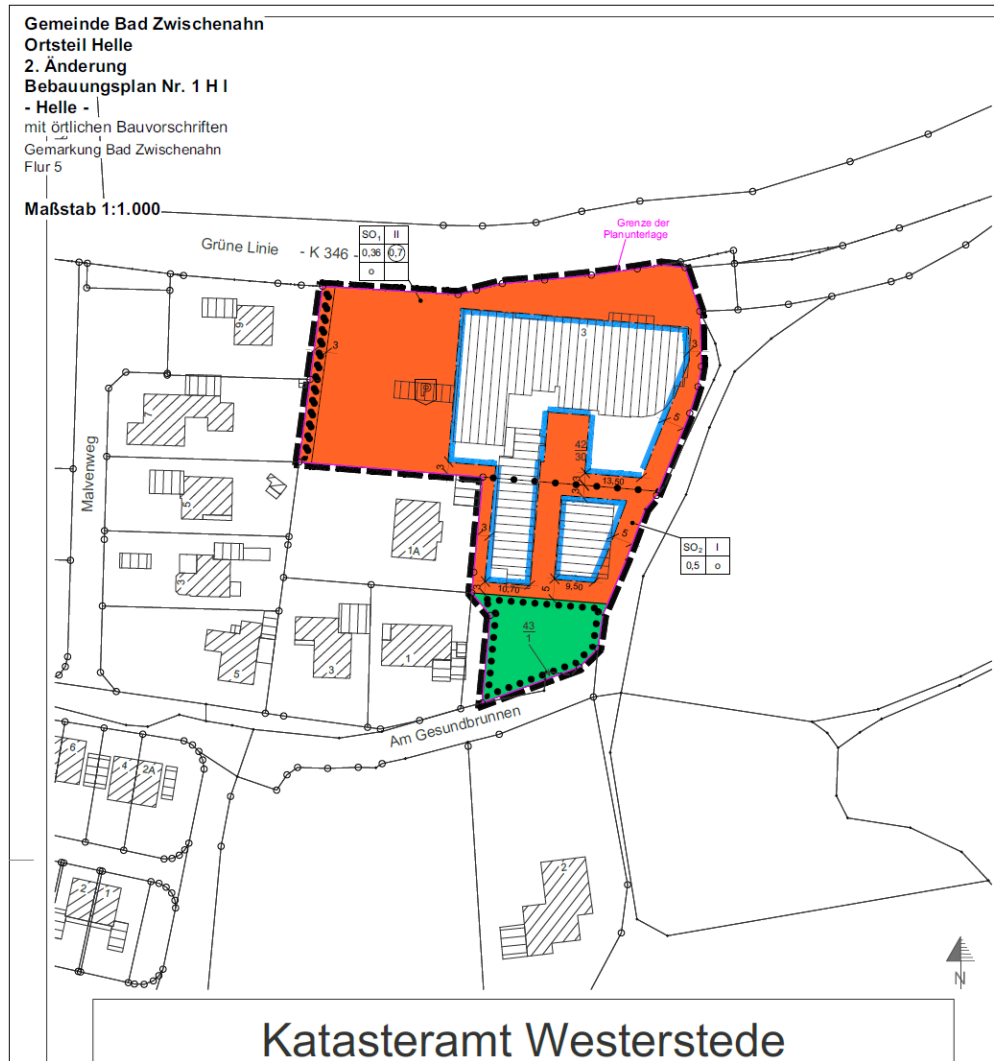
- Landkreis Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der K 346 „Grüne Linie“ **unmittelbar betroffen**
- keine Vorgaben, Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen



Hinweise

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

- Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV
- Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- und Entsorgungsleitungen **erst nach 75%iger Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert** werden
 - wird nicht entsprochen, da bereits Bebauung besteht

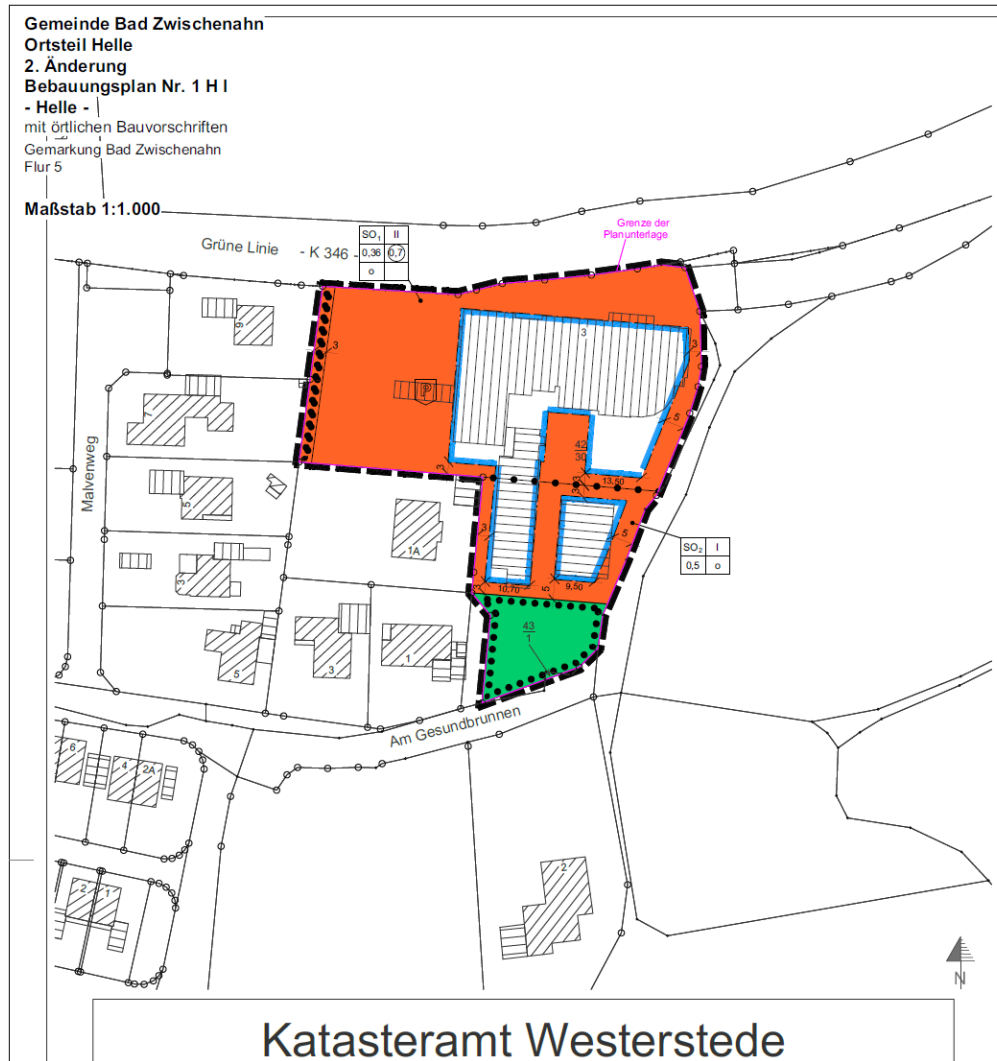


Hinweise

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg

- Nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes wurden **denkmalgeschützte Siedlungsplätze** entdeckt (Bad Zwischenahn, FStNr. 45, 51)
- Südlich des Plangebietes selbst wurde 1962 ein **holzerner Kastenbrunnen** (Bad Zwischenahn, FStNr. 47) entdeckt und auf Wunsch der Besitzerin zugeschüttet; genaue Lage des Brunnens ist **unbekannt**
- Im Plangebiet muss bei möglichen Erdarbeiten mit weiteren, bisher unbekannt archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden; **Hinweis auf die Meldepflicht** von Bodenfunden ist bereits in Begründung enthalten und sollte ganz besonders beachtet werden

→ Hinweise werden zur Kenntnis genommen; **keine Handlungserfordernisse**



Hinweise

Landkreis Ammerland

- ehemaliger Spielplatz nun als private Grünfläche festgesetzt, wird im **Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche** dargestellt; kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, wenn auf einer im FNP dargestellten Baufläche eine diesen Bauflächen zugeordnete private Grünfläche festgesetzt wird; **Änderung des FNP** hierfür **nicht erforderlich**

→ wird in Begründung **redaktionell** ergänzt

- **Immissionsschutz** mit Bedenken: schutzbedürftigen Räume in Beherbergungsbetrieben; ein entsprechender Schallschutz ist erforderlich; keine schalltechnischen Untersuchungen sowie Festsetzungen getroffen; aufgrund Verkehrsdaten werden Orientierungswerte für Mischgebiete **überschritten** ; Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB werden empfohlen

→ wird nicht nachgekommen: Ziel des Verfahrens ist **Beordnung des Maßes der baulichen Nutzung**, ohne weitere bauliche Maßnahmen, die über die bereits genehmigten Bauteile bzw. baulichen Anlagen hinausgehen; nicht im direkten Einzugsbereiches der K 346

→ Die Art der baulichen Nutzung bleibt unberührt, lediglich private Grünfläche neu; sofern Nutzungsänderung mit immissionsschutztechnischen Auflagen vorgenommen, wäre ohnehin eine erneute Änderung der Bauleitplanung notwendig

- **Redaktionelle Anmerkungen** zur Planzeichnung und der Begründung

→ wergen vorgenommen

