

Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken

- EWE NETZ GmbH mit Schreiben vom 29.06.2022
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband mit Schreiben vom 11.07.2022
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg mit Schreiben vom 12.07.2022
- Handwerkskammer Oldenburg mit Schreiben vom 13.07.2022
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit 1. Schreiben vom 13.07.2022
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit 2. Schreiben vom 14.07.2022
- Haaren-Wasseracht mit Schreiben vom 21.07.2022
- Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 28.07.2022
- Tiefbau- und Grünflächenamt der Gemeinde Bad Zwischenahn mit Schreiben vom 02.08.2022

Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

- PLEdoc GmbH via BIL-Portal mit Schreiben vom 29.06.2022
- Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 29.06.2022
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 13.07.2022
- Landwirtschaftskammer Oldenburg mit Schreiben vom 21.07.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 22.07.2022
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie mit Schreiben vom 25.07.2022

Private Stellungnahmen

Frau Weers mit Schreiben vom 10.07.2022

Frau Heidemann mit Schreiben vom 14.07.2022

Anlage

BIL Leitungsauskunft - Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage vom 29.06.2022

eMail

Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2022-0561 ID[#1695324880#45847774#79201af#]
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: info@ewe-netz.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Guten Tag Frau Tönsmeyer,

vielen 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.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:
NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.

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, 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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet 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.

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.

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:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.

Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team

Claudia Vahl

EWE NETZ GmbH

Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg

<https://www.ewe-netz.de/kontakt>

Internet: www.ewe-netz.de

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen
Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jörn Machheit

	EWE NETZ GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg		
	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.		Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Erschließungsplanung berücksichtigt.
	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.		
	Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NOVNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.		
	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, 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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet 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.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	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.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
	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 Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

gemeinsam · nachhaltig · transparent



OOWV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Gemeinde Bad Zwischenahn
Frau Tönsmeyer
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Ihr Ansprechpartner
Darlene Zurawski
AP-LW-AWN/R4/07/22/DZ
Tel. 04401 916-3668
Fax 04401 916-35668
zurawski@oowv.de
www.oowv.de

11. Juli 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Zwischenahn;
Bebauungsplan Nr. 170 „zwischen Nordweg und Heideweg“
Ihre E-Mail vom 29.06.2022**

Sehr geehrte Frau Tönsmeyer,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Bad Zwischenahn durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Verbandsvorsteher: Sven Ambrasy
Geschäftsführer: Karsten Specht

Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ: 280 501 00, Konto: 060 407 772
IBAN: DE97 2805 0100 0060 4077 72
BIC: SLZODE22XXX

Steuer-Nr.
23 632 0000310
USt.-IdNr.
DE 117404343

DIN EN ISO 9001:2008
Reg.-Nr.: SQ-9001BM6007



Mitglied der Kommunalen Unternehmen
www.diekommunalenunternehmen.de

gemeinsam · nachhaltig · transparent

- 2 -



Versorgungsdruck

Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um eine Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Gemeinde Bad Zwischenahn obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die vorhandenen Hydranten im Gebiet können je nach Lage 72 m³/h oder 96 m³/h aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Darlene Zurawski
Sachbearbeiterin

Anlage

1 Lageplan TW Maßstab 1:5.000



	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung finden sie insbesondere in der Erschließungsplanung, die nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Das gilt im Besonderen auch für die Aussagen zur Löschwasserversorgung.
	Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.		
	Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Bad Zwischenahn durchgeführt werden.		
	Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.		
	<i>Versorgungsdruck</i> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um eine Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.		
	<i>Löschwasserversorgung</i> Im Hinblick auf den der Gemeinde Bad Zwischenahn obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich		

	<p>darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die vorhandenen Hydranten im Gebiet können je nach Lage 72 m³/h oder 96 m³/h aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p>		
	<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p>		
	<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>		
	<p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westertede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p>		<p>Die Hinweise zu den Kontaktmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
	<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellaunahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>		



Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg, Kaiserstraße 27, 26122 Oldenburg



Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg

Gemeinde Bad Zwischenahn
Postfach 1255

26147 Bad Zwischenahn

Bearbeitet von:
Stefan Piepersjohanns

E-Mail:
Stefan.Piepersjohanns@nlstbv.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (04 41) 21 81-	Oldenburg
61 26 200/BP Nr. 170 und 87 FNP-/Änd.	21/21101, 87 FNPÄ 21/21102, BPlan 170	164	12.07.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Zwischenahn
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 - Zwischen Nordweg und Heideweg -
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die dazugehörige
87.Flächennutzungsplanänderung**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich liegt ca. 400,00 m nordöstlich zu der Kreisstraße 348 „Hermann-Ehlers-Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt in der Bauerschaft Ofen. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Neufassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/3 Ofen, insbesondere die Überprüfung sowie Beordnung des Maßes der baulichen Nutzung in der Bauerschaft Ofen. Die Erschließung ist durch die Erschließungsstraßen innerhalb der Bauerschaft gewährleistet.

Der Landkreis Ammerland ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulasträger der K 348 „Hermann-Ehlers-Straße“ unmittelbar betroffen.

1. Zustimmung der NLStBV - OL zum Bebauungsplan Nr. 170 - Nordweg und Heideweg -:

Es sind keine Vorgaben, Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.

Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

Dienstgebäude	Besuchszellen	Telefon	E-Mail
Kaiserstraße 27	Mo. - Do, 9 – 15 Uhr	0441 2181-0	Poststelle-ol@nlstbv.niedersachsen.de
26122 Oldenburg	Fr. 9 - 12 Uhr	Telefax	Internet
		0441 2181-222	www.strassenbau.niedersachsen.de

Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

-2-

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage



Piepersjohanns

Dienstgebäude Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	Besuchszellen Mo. - Do. 9 - 15 Uhr Fr. 9 - 12 Uhr	Telefon 0441 2181-0 Telefax 0441 2181-222	E-Mail Poststelle-ol@nlszbv.niedersachsen.de Internet www.strassenbau.niedersachsen.de
--	--	--	---

Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg		
	der Geltungsbereich liegt ca. 400,00 m nordöstlich zu der Kreisstraße 348 „Hermann-Ehlers-Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt in der Bauernschaft Ofen. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Neufassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/3 Ofen, insbesondere die Überprüfung sowie Beordnung des Maßes der baulichen Nutzung in der Bauernschaft Ofen. Die Erschließung ist durch die Erschließungsstraßen innerhalb der Bauerschaft gewährleistet.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Der Landkreis Ammerland ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der K 348 „Hermann-Ehlers-Straße“ unmittelbar betroffen.		
	1. Zustimmung der NLStBV - OL zum Bebauungsplan Nr. 170 - Nordweg und Heideweg -: Es sind keine Vorgaben, Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.		
	Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.		Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.

eMail

Betreff: Stellungnahme zum Planfall BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - (Reg.-Nr. 4462) 13.07.2022 17:32:42
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Folgende Stellungnahme zum Planfall "BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg -" ist am 13.07.2022 eingegangen:

Registriernummer: 4462

Behörde / TÖB: Handwerkskammer Oldenburg
Anrede: Herr
Name: Jan Frerichs
Strasse: Theaterwall 32
PLZ/Ort: 26122 Oldenburg

eMail: frerichs@hwk-oldenburg.de
Telefon: 0441 232 263

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Tönsmeier,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 "zwischen Nordweg und Heideweg" und zu der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung nehmen zu können.

Grundsätzlich können wir das Anliegen der Gemeinde Bad Zwischenahn nachvollziehen, die Planbereiche zur Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Siedlungsgefüges in Ofen planerisch zu ordnen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sowohl von der Aufstellung des Bebauungsplanes 170 wie auch von der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mehrere Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer betroffen sind, so dass wir insbesondere die Überplanung der beiden langjährig ansässigen Tischlereien nicht gutheißen können. Nach unserer Auffassung sollte durch die Bauleitplanung sichergestellt werden, dass beide Betriebe auch weiterhin im genehmigten Umfang tätig werden dürfen.

1) Ammerländer Binsensühle, Frau Angela Heidemann (ehemals Wilhelm Wiechmann)
Im Bereich des früheren MI an der Ecke August-Hinrichs-Straße / Feldkamp ist der unter dem Namen "Ammerländer Binsensühle" bekannte und von Frau Heidemann geführte Tischlerei-, Drechsler- und Raumausstatterbetrieb ansässig. Im Eigentum von Frau Heidemann stehen die Grundstücke August-Hinrichs-Straße 29 und 31 sowie Feldkamp 1. Der Handwerksbetrieb ist seit seiner Gründung im Jahre 1901 in Ofen ansässig. Der Sohn von Frau Heidemann plant, den elterlichen Betrieb zu übernehmen und so die über 120jährige Familientradition fortzuführen. Die Planungen für diesen Standort sollten daher auf lange Sicht erfolgen und nicht darauf ausgerichtet sein, den Standort nur noch für eine absehbare Zeit aufrecht zu erhalten.

Der Betrieb von Frau Heidemann wird unter anderem auch von Lastzügen (LKW mit Anhänger, Kran und Gabelstapler) beliefert. Das gelieferte Material wird in der Regel mit dem Gabelstapler vom LKW zu den Lagerräumen gefahren. Die vorhandene Absauganlage befördert die Späne usw. in außerhalb der Gebäude stehende Säcke. Daneben gibt es auch einen Lackierraum mit Belüftungs- und Absauganlage, die ebenso wie die Späneabsaugung Geräusche verursachen. Diese sind regelmäßig während der Arbeitszeiten von montags bis freitags, bei Bedarf auch samstags, in Betrieb. Bei höheren Temperaturen wird gelegentlich auch bei offenen Türen gearbeitet, wenn die Luft in der Werkstatt zu "schlecht" ist. Neben dem Lieferverkehr ist auch der Kundenverkehr nicht zu vernachlässigen. Zum einen bringen private Kunden zu bearbeitende Stücke, holen diese ab oder besuchen die Ausstellung. Daneben holen auch gewerbliche Kunden gefertigte oder bearbeitete Werkstücke ab, in der Regel mit Sprintern und vergleichbaren Fahrz

eugen. Diese An- und Abfahrten finden durchgehend die ganze Woche statt, schwerpunktmäßig montags sowie freitags und samstags.

Um den betrieblichen Standort für die Zukunft zu sichern, regen wir an, das im ursprünglichen Bebauungsplan 1/3 ausgewiesene MI, welches die heutigen Grundstücke August-Hinrichs-Straße 29 und 31 sowie Feldkamp 1 - 9 erfasst, bestehen zu lassen. So würde - anders als durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO - nicht nur der Schutzanspruch einer einzelnen Anlage, sondern der des gesamten Mischgebietes erhalten bleiben. Eventuell nötige bauliche Erweiterungen wären dann nicht nur ausnahmsweise, sondern - im Rahmen der bisherigen Vorgaben - auch regulär möglich. Darüber hinaus würden für den Betrieb auf diese Weise innerhalb des MI weiterhin die Immissionsrichtwerte für ein MI gelten, während anderenfalls die für ein WA gelten würden. Die Beibehaltung des MI würde der Familie Heidemann die Möglichkeit geben, den Betrieb den Erfordernissen des Marktes anzupassen und den gewerblichen Schwerpunkt nötigenfalls zu ändern oder zu verlagern, ohne befürchten zu müssen, dass dies zu einer baurechtlich unzulässigen Situation führt und der Standort insgesamt gefährdet wird.

Sofern die Gemeinde Bad Zwischenahn dennoch auf einer Festsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO besteht, erlauben wir uns den Hinweis, dass eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich anlagenbezogen erfolgen soll (so z.B. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.08.2013, Az. 8 S 2145/12, 3. Leitsatz). Für diesen Fall schlagen wir vor, zumindest die bisher im Bebauungsplan Nr. 1/3 im MI gelegenen Betriebe im Bebauungsplan 170 anlagenbezogen darzustellen und festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der in diesen Bereichen ansässigen Anlagen und Betriebe allgemein zulässig sind, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ihre Tätigkeit aufgenommen haben. Die im Planentwurf unter Nr. 1. (3) der textlichen Festsetzungen vorgesehene "ausnahmsweise Zulässigkeit" von Erweiterungen, Änderungen usw. ist nach unserer Auffassung zu eng. Der zukünftige Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten dieses historisch gewachsenen Familienbetriebes, der naturgemäß einem steten Wandel unterworfen ist, können so nach unserer Einschätzung nicht gewährleistet werden.

2) Tischlerei Lisekam, Herr Timo Lisekam

Südlich des früheren Mischgebiets im Bereich nach § 34 BauGB ist auf dem Grundstück Heideweg 16 die Tischlerei Lisekam ansässig. An diesem Standort besteht seit rund 50 Jahren eine Tischlerei, die Herr Lisekam von Herrn Brörken übernommen hat. Eigentümerin des Grundstücks ist Frau Tirre, Heideweg 16. Da Herr Lisekam den Betrieb auf Lebenszeit gemietet bzw. gepachtet hat, sollten die Planungen auch für diesen Standort auf eine langfristige angelegt werden.

Die Tischlerei ist mit einer Absauganlage und einer Lackierkabine ausgestattet. In der Vergangenheit gab es bereits einmal Probleme mit einer direkten Nachbarin, welche das Gewerbeaufsichtsamt eingeschaltet hat. Auf Grund dessen wird unsererseits befürchtet, dass diese Nachbarin im Fall einer Überplanung des Betriebes mit einem WA versuchen wird, auch die für ein WA geltenden Immissionsrichtwerte durchzusetzen.

Da es sich bei der von Herrn Lisekam betriebenen Tischlerei um einen genehmigten und alteingesessenen Handwerksbetrieb in einem vormaligen Gebiet nach § 34 BauGB handelt, sollte ihm auch der entsprechende Schutz eines MI zukommen. Wir schlagen daher vor, den Bereich südlich des Brokhauser Weges zwischen Feldkamp und Mohnweg einerseits und Heideweg andererseits insgesamt als MI auszuweisen. Dies würde auch der zum Teil gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung des Gebietes (Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz, Rohrbruchortler, Ferienwohnung usw.) und der näheren Umgebung (Pizzeria im Heideweg, Hotel und andere Gewerbe und Dienstleister im Brokhauser Weg) entsprechen.

Sofern die Gemeinde Bad Zwischenahn auch für diesen Bereich auf einer Festsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO besteht, schlagen wir eine anlagenbezogene Festsetzung wie für den Betrieb von Frau Heidemann vor, so dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen und Betriebe allgemein zulässig sind, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 170 ihre Tätigkeit aufgenommen haben. Somit würde auch dieser Betriebsstandort für die Zukunft gesichert.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Frerichs

<p>Handwerkskammer Oldenburg Theaterwall 32 26122 Oldenburg</p>		
<p>Grundsätzlich können wir das Anliegen der Gemeinde Bad Zwischenahn nachvollziehen, die Planbereiche zur Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Siedlungsgefüges in Ofen planerisch zu ordnen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sowohl von der Aufstellung des Bebauungsplanes 170 wie auch von der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mehrere Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer betroffen sind, so dass wir insbesondere die Überplanung der beiden langjährig ansässigen Tischlereien nicht gutheißen können. Nach unserer Auffassung sollte durch die Bauleitplanung sichergestellt werden, dass beide Betriebe auch weiterhin im genehmigten Umfang tätig werden dürfen.</p>		<p>Der Hinweis und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1) Ammerländer Binsenstühle, Frau Angela Heidemann (ehemals Wilhelm Wiechmann) Im Bereich des früheren MI an der Ecke August-Hinrichs-Straße / Feldkamp ist der unter dem Namen "Ammerländer Binsenstühle" bekannte und von Frau Heidemann geführte Tischlerei-, Drechsler- und Raumausstattungsbetrieb ansässig. Im Eigentum von Frau Heidemann stehen die Grundstücke August- Hinrichs-Straße 29 und 31 sowie Feldkamp 1. Der Handwerksbetrieb ist seit seiner Gründung im Jahre 1901 in Ofen ansässig. Der Sohn von Frau Heidemann plant, den elterlichen Betrieb zu übernehmen und so die über 120jährige Familientradition fortzuführen. Die Planungen für diesen Standort sollten daher auf lange Sicht erfolgen und nicht darauf ausgerichtet sein, den Standort nur noch für eine absehbare Zeit aufrecht zu erhalten.</p>		<p>Der Hinweis zum Werdegang der Firma „Ammerländer Binsenstühle“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Betrieb von Frau Heidemann wird unter anderem auch von Lastzügen (LKW mit Anhänger, Kran und Gabelstapler) beliefert. Das gelieferte Material wird in der Regel mit dem Gabelstapler vom LKW zu den Lagerräumen gefahren. Die vorhandene Absauganlage befördert die Späne usw. in außerhalb der Gebäude stehende Säcke. Daneben gibt es auch einen Lackierraum mit Belüftungs- und Absauganlage, die ebenso wie die Späneabsaugung Geräusche verursachen. Diese sind regelmäßig während der Arbeitszeiten von montags bis freitags, bei Bedarf auch samstags, in Betrieb. Bei höheren Temperaturen wird gelegentlich auch bei offenen Türen gearbeitet, wenn die Luft in der Werkstatt zu "schlecht" ist. Neben dem Lieferverkehr ist auch der Kundenverkehr nicht zu vernachlässigen. Zum einen bringen private Kunden zu bearbeitende Stücke, holen diese ab oder besuchen die Ausstellung. Daneben holen auch gewerbliche Kunden gefertigte oder bearbeitete Werkstücke ab, in der Regel mit Sprintern und vergleichbaren Fahrzeugen. Diese An-</p>		<p>Die Hinweise zum Anlieferungs- und Personenverkehr, zu den Anlagen des Unternehmens, sowie zu den Arbeitszeiten werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>und Abfahrten finden durchgehend die ganze Woche statt, schwerpunktmäßig montags sowie freitags und samstags.</p>	
	<p>Um den betrieblichen Standort für die Zukunft zu sichern, regen wir an, das im ursprünglichen Bebauungsplan 1/3 ausgewiesene MI, welches die heutigen Grundstücke August-Hinrichs-Straße 29 und 31 sowie Feldkamp 1 - 9 erfasst, bestehen zu lassen. So würde - anders als durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO - nicht nur der Schutzanspruch einer einzelnen Anlage, sondern der des gesamten Mischgebietes erhalten bleiben. Eventuell nötige bauliche Erweiterungen wären dann nicht nur ausnahmsweise, sondern - im Rahmen der bisherigen Vorgaben - auch regulär möglich. Darüber hinaus würden für den Betrieb auf diese Weise innerhalb des MI weiterhin die Immissionsrichtwerte für ein MI gelten, während anderenfalls die für ein WA gelten würden. Die Beibehaltung des MI würde der Familie Heidemann die Möglichkeit geben, den Betrieb den Erfordernissen des Marktes anzupassen und den gewerblichen Schwerpunkt nötigenfalls zu ändern oder zu verlagern, ohne befürchten zu müssen, dass dies zu einer baurechtlich unzulässigen Situation führt und der Standort insgesamt gefährdet wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Faktisch besteht das Mischgebiet nur in der Planzeichnung, da außer des Tischlereibetriebes keine weiteren Nutzungen vorzufinden sind, die nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Das gesamte Plangebiet ist bis auf die zwei in der Stellungnahme genannten Betriebe komplett durch eine Wohnnutzung geprägt. Die angrenzenden Bebauungspläne sehen ebenfalls nur allgemeine Wohngebiete vor. Eine Beibehaltung der Ausweisung eines Mischgebietes würde konfliktbehaftet sein, da bei Aufgabe der aktuellen Nutzung zukünftige Grundstückseigentümer ein gewisses Maß an gewerblicher Nutzung nachweisen müssten (min. 50%), oder eine „Briefmarkenplanung“ bedeuten vorläge, die jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde ist und für zukünftige Bauleitplanung eine ungewollte Referenzfunktion einnehmen könnte.</p>
	<p>Sofern die Gemeinde Bad Zwischenahn dennoch auf einer Festsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO besteht, erlauben wir uns den Hinweis, dass eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich anlagenbezogen erfolgen soll (so z.B. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.08.2013, Az. 8 S 2145/12, 3. Leitsatz). Für diesen Fall schlagen wir vor, zumindest die bisher im Bebauungsplan Nr. 1/3 im MI gelegenen Betriebe im Bebauungsplan 170 anlagenbezogen darzustellen und festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der in diesen Bereichen ansässigen Anlagen und Betriebe allgemein zulässig sind, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ihre Tätigkeit aufgenommen haben. Die im Planentwurf unter Nr. 1. (3) der textlichen Festsetzungen vorgesehene "ausnahmsweise Zulässigkeit" von Erweiterungen, Änderungen usw. ist nach unserer Auffassung zu eng. Der zukünftige Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten dieses historisch gewachsenen Familienbetriebes, der naturgemäß einem steten Wandel unterworfen ist, können so nach unserer Einschätzung nicht gewährleistet werden.</p>	<p>Es sind keine Nachteile für die aktuelle Nutzung bzw. dem Grundstückseigentümer durch die vorliegende Überplanung zu erwarten. Nach Rechtsprechung bedeutet eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO dass der Betriebsinhaber nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten vorliebnehmen muss, die ihm sonst nur im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes verbleiben (im Wesentlichen Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen), sondern dass er je nach der Maß der getroffenen Regelung weiterhin Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vornehmen kann. Vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Charakter des festgesetzten Gebiets an sich fremd sind (vgl. BayVGH, B.v. 23.12.2013 – 15 CS 13.1865 – juris Rn. 15).</p>

		<p>Eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO gilt als dauerhafte Sicherung der aktuellen Betriebe sowie deren Betriebsabläufe.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird dahingehend geändert, dass die beiden Betriebe bzw. die Flurstücke explizit genannt werden und deren Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.</p>
	<p>2) Tischlerei Lisekam, Herr Timo Lisekam Südlich des früheren Mischgebiets im Bereich nach § 34 BauGB ist auf dem Grundstück Heideweg 16 die Tischlerei Lisekam ansässig. An diesem Standort besteht seit rund 50 Jahren eine Tischlerei, die Herr Lisekam von Herrn Brörken übernommen hat. Eigentümerin des Grundstücks ist Frau Tirre, Heideweg 16. Da Herr Lisekam den Betrieb auf Lebenszeit gemietet bzw. gepachtet hat, sollten die Planungen auch für diesen Standort auf eine langfristige angelegt werden.</p>	<p>Die Hinweise zum Werdegang sowie zu den zukünftigen Entwicklungsabsichten werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die Tischlerei ist mit einer Absauganlage und einer Lackierkabine ausgestattet. In der Vergangenheit gab es bereits einmal Probleme mit einer direkten Nachbarin, welche das Gewerbeaufsichtsamt eingeschaltet hat. Auf Grund dessen wird unsererseits befürchtet, dass diese Nachbarin im Fall einer Überplanung des Betriebes mit einem WA versuchen wird, auch die für ein WA geltenden Immissionsrichtwerte durchzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis zu der Ausstattung des Betriebes sowie zum früheren Nachbarschaftskonflikt wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Da es sich bei der von Herrn Lisekam betriebenen Tischlerei um einen genehmigten und alteingesessenen Handwerksbetrieb in einem vormaligen Gebiet nach § 34 BauGB handelt, sollte ihm auch der entsprechende Schutz eines MI zukommen. Wir schlagen daher vor, den Bereich südlich des Brokhäuser Weges zwischen Feldkamp und Mohnweg einerseits und Heideweg andererseits insgesamt als MI auszuweisen. Dies würde auch der zum Teil gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung des Gebietes (Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz, Rohrbruchortler, Ferienwohnung usw.) und der näheren Umgebung (Pizzeria im Heideweg, Hotel und andere Gewerbe und Dienstleister im Brokhäuser Weg) entsprechen.</p>	<p>Der Hinweis sowie der Festsetzungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bietet sich die gleiche Realnutzung wie im Bereich des Feldkamps, sodass keine wohngebietsunverträglichen Nutzungen, die nur in einem Mischgebiet zulässig wären, in dem Bereich zu finden sind.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Betriebe sind wohngebietskonform und widersprechen nicht den gewählten Festsetzungen.</p> <p>Eine Mischgebietsnutzung zwischen Heideweg und Brokhäuser Weg ist auch deshalb nicht planerischer Wille, da im Bereich</p>

		<p>Hainbuchenweg/Mohnweg ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Faktisch entspricht die Nutzung in diesem Bereich der im weiteren Verlauf des Heidewegs. Eine Mischgebietsnutzung in dem angesprochenen Areal ist mit dem Risiko behaftet, aufgrund der gewerblichen Nutzungen einen vermehrten Schwerlastverkehrsanteil in das Siedlungsgebiet zu erzielen, den es bisher nicht gibt. Da auf Grundlage eines Mischgebietes zukünftige Bauherren dazu verpflichtet wären, einen gewissen gewerblichen Nutzungsanteil nachzuweisen (min. 50%), ist davon auszugehen, dass vermehrte Verkehrsbewegungen die Folge wären.</p> <p>Die geänderte textliche Festsetzung Nr. 1.3 gilt auch hier.</p>
	<p>Sofern die Gemeinde Bad Zwischenahn auch für diesen Bereich auf einer Festsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO besteht, schlagen wir eine anlagenbezogene Festsetzung wie für den Betrieb von Frau Heidemann vor, so dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen und Betriebe allgemein zulässig sind, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 170 ihre Tätigkeit aufgenommen haben. Somit würde auch dieser Betriebsstandort für die Zukunft gesichert.</p>	<p>Der Hinweis und der Vorschlag zur weiteren Nutzung für die zwei Betriebe nach § Abs. 1 Abs. 10 BauNVO werden zur Kenntnis genommen.</p>

eMail

Betreff: Antwort (Az. TOEB.2022.07.00150) zum Vorhaben Bad13.07.2022 15:19:51
Zwischenahn, BBP Nr. 170 "Zwischen Nordweg und
Heideweg" sowie 87. Änd. FNP (Ihr Zeichen 61 26
200 /BP Nr. 170 und 87. FNP-Änd.)
An: "toensmeyer@bad-zwischenahn.de"
<toensmeyer@bad-zwischenahn.de>
Von: toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de
Priorität: Normal
Anhänge: 1

Stellungnahme.TOEB.2022.07.00150.pdf	86.019 Bytes	13.07.2022 15:19:51
--------------------------------------	-----------------	------------------------

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Bad Zwischenahn - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 sowie dazugehörige 87.
Flächennutzungsplanänderung Anschreiben_20220707_1991.pdf (Ihr Zeichen 61 26 200 /BP Nr. 170 und
87. FNP-Änd.)

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen
Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte
schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw.
als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu
das Aktenzeichen im Betreff an.

Antworten Sie bitte nicht auf diese E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin May

Landesamt für Bergbau,
Energie und GeologieLandesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Katrin May

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 26 200 /BP Nr. 170 und 87. FNP-Änd.,
28.06.2022Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2022.07.00150Durchwahl
0511-643-3351Hannover
13.07.2022E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de**Bad Zwischenahn - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 sowie dazugehörige 87. Flächennutzungsplanänderung Anschreiben_20220707_1991.pdf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

HinweiseSofern 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 solltenDienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsablenkung
Stadtbahnlinie 7 bis PappelwieseTelefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
http://www.lbeg.niedersachsen.deBankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXXSteuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

- 2 -

gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem [NIBIS-Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Katrin May

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

eMail

Betreff: Antwort (Az. TOEB.2022.06.00328) zum Vorhaben G 14.07.2022 13:26:59
Bad Zwischenahn, BBP 170 "zwischen Nordweg und
Heideweg"
An: "Tönsmeyer Merle" <toensmeyer@bad-
zwischenahn.de>
Von: toeb-beteiligung@lbg.niedersachsen.de
Priorität: Normal
Anhänge: 1

Stellungnahme.TOEB.2022.06.00328.pdf	84.894 Bytes	14.07.2022 13:26:59
--------------------------------------	-----------------	------------------------

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

Antworten Sie bitte nicht auf diese E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Cendric Bleischwitz



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30831 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Cendric Bleischwitz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
29.06.2022

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2022.06.00328

Durchwahl
+49 (0)511 643 3924

Hannover
14.07.2022

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

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

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
http://www.lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

- 2 -

geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem [NIBIS-Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Cendric Bleischwitz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>									
<p>Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>								
<p>Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es findet bereits eine digitale Beteiligung statt, auf die im Anschreiben hingewiesen wird.</p> <p>Die Erstellung von XPlan-GML-Dateien kann aufgrund des Arbeitsumfanges erst nach Beendigung des Verfahrens erfolgen, daher kann dem Hinweis hier nicht nachgekommen werden. Die Behörde wurde in einem früheren Beteiligungsverfahren dahingehend auch bereits informiert.</p>								
<p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1" data-bbox="235 1123 1160 1238"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das genannte Unternehmen ist ebenfalls im Verfahren beteiligt worden, sodass hier auf deren Stellungnahme verwiesen wird.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb						
<p>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</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>								

	<p>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.</p>		
	<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p>		
	<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p>		
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>		
	<p>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.</p>		

Schreiben vom 14.07.2022

	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>		
	<p>Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es findet bereits eine digitale Beteiligung statt, auf die im Anschreiben hingewiesen wird.</p> <p>Die Erstellung von XPlan-GML-Dateien kann aufgrund des Arbeitsumfanges erst nach Beendigung des Verfahrens erfolgen, daher kann dem Hinweis hier nicht nachgekommen werden. Die Behörde wurde in einem früheren Beteiligungsverfahren dahingehend auch bereits informiert.</p>								
	<p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1" data-bbox="237 817 1227 940"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das genannte Unternehmen ist ebenfalls im Verfahren beteiligt worden, sodass hier auf deren Stellungnahme verwiesen wird.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus							
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb							
	<p>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.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>								

	<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p>		
	<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p>		
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>		
	<p>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.</p>		

eMail

Betreff: Stellungnahme zum Planfall BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - (Reg.-Nr. 4467)
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 1
U000Q80_4467.pdf 2.609.554 Bytes 21.07.2022 12:43:23

Folgende Stellungnahme zum Planfall "BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg -" ist am 21.07.2022 eingegangen:

Registriernummer: 4467

Behörde / TÖB: Haaren-Wasseracht
Anrede: Herr
Name: Hartmut Lueken
Strasse: Sandweg 2
PLZ/Ort: 26160 Bad Zwischenahn

eMail: lueken@haaren-wasseracht.de
Telefon: 04486 6635

Stellungnahme:

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Brokhauser Wasserzug (Wzg. 4.04/1), ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht (s. Anlage). Der Wasserzug ist teilweise verrohrt.

Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante (bzw. der Rohrachse) unzulässig.

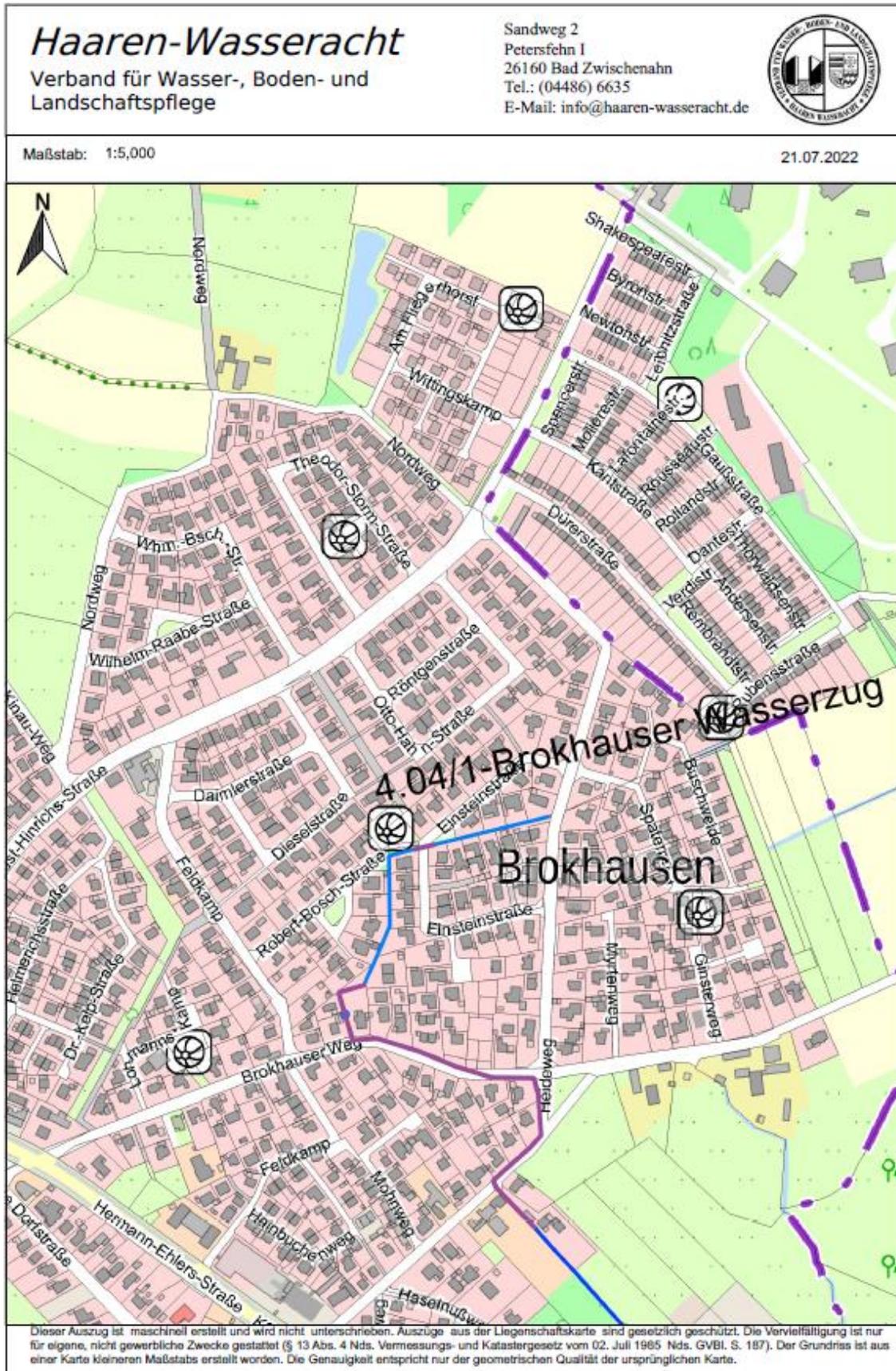
Maßgeblich ist die Böschungsoberkante und nicht die Grundstücksgrenze.

V. G. Regelung ist im weiteren Bauleitplanverfahren unter korrekter Darstellung der Lage des Verbandsgewässers zu übernehmen.

Der v.g. Gewässerstreifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.

Durch das Vorhaben darf der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft werden. Der Nachweis hierzu ist in einer gesonderten Planung zu erbringen.

Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (2.548,4 KB) beigefügt.



	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn		
	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft der Brokhauer Wasserzug (Wzg. 4.04/1), ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht (s. Anlage). Der Wasserzug ist teilweise verrohrt.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante (bzw. der Rohrachse) unzulässig. Maßgeblich ist die Böschungsoberkante und nicht die Grundstücksgrenze. V. G. Regelung ist im weiteren Bauleitplanverfahren unter korrekter Darstellung der Lage des Verbandsgewässers zu übernehmen. Der v.g. Gewässerstreifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Durch das Vorhaben darf der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft werden. Der Nachweis hierzu ist in einer gesonderten Planung zu erbringen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungsunterlagen werden gemäß der Stellungnahme um den entsprechenden Hinweis ergänzt, dass von den Verbandsgewässern ein Abstand einzuhalten ist.</p> <p>Bei der Erstellung der amtlichen Planunterlage wird die Einmessung der Böschungsoberkante vorgenommen.</p>
	<p>Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (2.548,4 KB) beigefügt.</p>		<p>Die beigefügte PDF-Datei wird zur Kenntnis genommen.</p>

eMail

Betreff: Stellungnahme zum Planfall BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - (Reg.-Nr. 4481) 28.07.2022 10:22:24
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Folgende Stellungnahme zum Planfall "BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg -" ist am 28.07.2022 eingegangen:

Registriernummer: 4481

Behörde / TÖB: Landkreis Ammerland
Anrede: Frau
Name: Marion Martin
Strasse: Ammerlandallee 12
PLZ/Ort: 26655 Westerstede
Land: Deutschland

eMail: m.jochens@ammerland.de
Telefon: 04488562320

Stellungnahme:
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 zwischen Nordweg und Heideweg mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die Neufassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/3 Ofen mit Änderungen, hier insbesondere die Überprüfung sowie die Beordnung des Maßes der baulichen Nutzung in der Bauerschaft Ofen.

Gleichzeitig wird mit der 87. Flächennutzungsplanänderung auch eine Umplanung der noch in zwei kleineren Teilbereichen ausgewiesenen Mischgebietsdarstellung in Wohnbaufläche vorgenommen, so dass in dem vorgenannten Bebauungsplan auch allgemeine Wohngebiete für diese Bereiche festgesetzt worden sind.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 170 im Trinkwasserschutzgebiet "Alexanderfeld - Schutzzone III A" befindet. Die Herstellung bzw. das Betreiben von Erdwärmeanlagen wurde in diesem Bereich von dem Trinkwasserversorger EWE Wasser Oldenburg abgelehnt. Eine Ausnahmegenehmigung nach der Schutzgebietsverordnung kann der Landkreis somit für Erdwärmeanlagen nicht erteilen. Auf ein Verbot von Erdwärmeanlagen sollte daher im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen ist Folgendes auszuführen:

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 Absatz 3 soll festgesetzt werden, dass gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zulässig sind, die aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO unzulässig wären.

§ 1 Absatz 10 BauNVO ist in der Baunutzungsverordnung als "Kann-Vorschrift" formuliert. Entsprechend bitte ich auch die Festsetzung vorzunehmen.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 3 hinsichtlich der abweichenden Bauweise bitte ich zur besseren Verständlichkeit noch einzufügen, dass sich die Gebäudelänge jeweils auf ein Gebäude bezieht.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird darauf hingewiesen, dass der baurechtliche Begriff des Carports nicht existiert. Hier ist festzulegen, ob es sich nur um eine offene "Kleingarage" handeln soll oder um "Kleingaragen aus Holz" (§ 12 BauNVO bezieht sich nicht auf Carports).

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 bitte ich, die Festsetzung mit § 32 a NBauO in Einklang zu bringen bzw. abzustimmen.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind auf der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche ebenso wie die Baugrenzen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzumessen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ist im Übrigen unvollständig. Hier fehlt die Fortführung des Satzes. Auch fehlen weitere Bestandteile der Festsetzung.

Im Übrigen ist auch darzustellen, ob diese Lärmschutzmaßnahme nur für Neubauten Gültigkeit haben sollen oder auch für die Änderung von baulichen Anlagen, die einem Neubau gleichkommen oder auch für Erweiterungen des Wohnhauses, da die genehmigten Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bestandsschutz genießen.

Beim Hinweis Nr. 4 weise ich darauf hin, dass die Niedersächsische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung gilt, nicht eine bestimmte, zeitlich fixierte Version.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften bitte ich ebenfalls den Hinweis auf die Anwendbarkeit (Neubauten, Änderungen, die einem Neubau gleichkommen, Anbauten?) aufzunehmen.

Die unter 3. aufgeführte Höhe der Geldbuße beträgt bis zu 500.000 €. Hier wird ebenfalls um Korrektur gebeten.

Weiter ist parallel zur Otto-Hahn-Straße eine zu schützende Wallhecke dargestellt. Gemäß Bebauungsplan ist deren Mitte auf der Grundstücksgrenze belegen, was anhand der vorliegenden Luftbilder nicht eindeutig zu erkennen ist.

Hier bitte ich um entsprechende Überprüfung.

Auch gibt die vorhandene Bebauung die Existenz einer Wallhecke in großen Teilbereichen nicht (mehr) her.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen diesen Bebauungsplan noch Bedenken.

Verkehrslärm:

Begründung: In Kapitel 7 wird auf die Straße "Mittellinie - K 138" Bezug genommen, obwohl es sich um die "August-Hinrichs-Straße" handelt.

Es sollte bei der Formulierung zur Anwendung des passiven Schallschutzes darauf geachtet werden, dass auch verfahrensfreie Maßnahmen, wie beispielsweise der Austausch von Fenstern im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen, mit einbezogen werden, damit auch hierbei eine Einhaltung des passiven Schallschutzes gewahrt bleibt.

Nach aktueller DIN 4109-1: 2018-01 handelt es sich um gesamtbewertete Schalldämmmasse der Außenbauteile (R_w ges). Die Beschreibung ist an die Darstellung des Kapitels 7 der aktuellen Norm anzupassen.

Planzeichnung:

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen des Schallgutachtens sind nicht vollständig als textliche Festsetzungen dargestellt (TF 8).

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 Absatz 4 (Hinweis: die Absätze 3 und 4 fehlen in den Festsetzungen komplett, Absatz 2 ist nur teilweise enthalten) sollte die Formulierung so angepasst werden, dass auch verfahrensfreie Maßnahmen, wie beispielsweise der Austausch von Fenstern im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen, mit einbezogen werden, damit auch hierbei eine Einhaltung des passiven Schallschutzes gewahrt bleibt.

Vorschlag:

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße der Wohnrauminnenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Die Anforderungen sind auch im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu beachten. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Es wird empfohlen, in der Plandarstellung aufgrund des zulässigen dB- genauen Nachweise nach DIN 4109-1:2018-1 alle einzelnen Isophone gemäß der Darstellung und Anlage 2 des Schallgutachtens darzustellen und zu bemaßen.

Schallgutachten:

Das Plangebiet ist in der Karte auf Seite 4 im Gutachten falsch markiert. Die Berechnung des Verkehrslärms ist gemäß Gutachten nach RLS 19 durchgeführt worden. Nach dem Stand der Technik ist mit der RLS 19 die Ermittlung der Geräuschimmissionen vorzunehmen. Aus dem Entwurf zur DIN 18005-1:2022-02 ist zu entnehmen, dass der statische Verweis auf die anzuwendende RLS angepasst werden soll. Durch die aktuelle gültige RLS 19 wird die Lärmsituation realitätsnäher abgebildet.

Grundsätzlich ist es ausreichend, die Berechnung ohne Wohnbebauung durchzuführen. In Kapitel 5.5 des Schallgutachtens ist als Maßnahme dargelegt, dass in Bereichen nachts über 45 dB(A) schalldämmte Lüftungsanlagen einzusetzen sind. In dem Vorschlag zur textlichen Festsetzung wird jedoch auf die Lärmpegelbereiche abgestellt. Der Lärmpegelbereich III beginnt jedoch bei 60 dB(A), dem nach der Vorschrift der DIN 4109-2 bei Basisnachtzeiten ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) zu Grunde liegt. Damit ergibt sich auch ein Teilbereich des Lärmpegelbereiches II, wo entsprechende Maßnahmen erforderlich sind.

Gleiches gilt für die Festsetzung bezüglich der Außenwohnbereiche. An diesen ist ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) durch Anlegung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen einzuhalten. Aus den Rasterärmkarten in Höhe von 5,2 m ergibt sich, dass sich je 55 dB(A) Isophone zur Tageszeit in etwa auf der Höhe der Lärmpegelbereichsgrenze von II zu III befindet. Daher kann die getroffene Festsetzung im vorliegenden Fall als wirksam angesehen werden.

Gewerbliche Lärmimmissionen:

Im Zuge der Überplanung von Mischgebieten hin zu allgemeinen Wohngebieten ändern sich für die überplanten Betriebe die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Es ist eine Aussage darüber zu treffen, ob sich hierdurch Konflikte ergeben.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass in der Planlegende ein Symbol für die als zu erhalten festgesetzten Bäume dargestellt ist. Weiter werden Einzelbäume im Text an der Stelle Seite 15 unter 6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen benannt. Dieses Symbol bzw. eine Lagebeschreibung findet sich in der vorliegenden Gebietsdarstellung oder in der Begründung jedoch nicht weiter.

Die entsprechenden als zu erhalten festzusetzenden Bäume sind daher entweder in der Karte nachzutragen oder die Verweise auf Einzelbäume in Karte und Text müssen entfallen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelung, wie z. B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decken oder ähnliches zu verwenden.

Zukünftige Bauvorhaben müssen im Zulassungsverfahren darlegen, dass sowohl die Oberflächenentwässerung als auch die Abwasserbeseitigung gesichert und die Oberflächenentwässerung so geregelt ist, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Eventuelle Auffüllungen von Grundstücken dürfen nur so hergestellt werden, dass benachbarte Grundstücke durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine Anfüllung von Baugrundstücken ist maximal bis zu der Geländehöhe der benachbarten Grundstücke zulässig.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises behält sich vor, von den Grundstückseigentümern weitere Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu fordern, wenn sich örtlich Probleme durch die Erhöhung des Abflusses ergeben. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in private Gräben ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorher abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Martin

	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede		
	<p>Wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die Neufassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/3 Ofen mit Änderungen, hier insbesondere die Überprüfung sowie die Beordnung des Maßes der baulichen Nutzung in der Bauerschaft Ofen.</p>		<p>Es wird Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gleichzeitig wird mit der 87. Flächennutzungsplanänderung auch eine Umplanung der noch in zwei kleineren Teilbereichen ausgewiesenen Mischgebietsdarstellung in Wohnbaufläche vorgenommen, so dass in dem vorgenannten Bebauungsplan auch allgemeine Wohngebiete für diese Bereiche festgesetzt worden sind.</p>		
	<p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 170 im Trinkwasserschutzgebiet "Alexanderfeld - Schutzzone III A" befindet. Die Herstellung bzw. das Betreiben von Erdwärmeanlagen wurde in diesem Bereich von dem Trinkwasserversorger EWE Wasser Oldenburg abgelehnt. Eine Ausnahmegenehmigung nach der Schutzgebietsverordnung kann der Landkreis somit für Erdwärmeanlagen nicht erteilen. Auf ein Verbot von Erdwärmeanlagen sollte daher im Bebauungsplan hingewiesen werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den betroffenen Bereich ist bereits ein entsprechender Hinweis auf das Verbot von Erdwärmeanlagen enthalten (Hinweis Nr. 11).</p> <p>Weitere Handlungserfordernisse werden hier nicht gesehen.</p>
	<p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen ist Folgendes auszuführen: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 Absatz 3 soll festgesetzt werden, dass gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zulässig sind, die aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO unzulässig wären.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, welche Änderung die „Kann-Vorschrift“ für die textliche Festsetzung bedeuten soll.</p> <p>Anpassungen werden daher nicht vorgenommen.</p>
	<p>§ 1 Absatz 10 BauNVO ist in der Baunutzungsverordnung als "Kann-Vorschrift" formuliert. Entsprechend bitte ich auch die Festsetzung vorzunehmen.</p>		
	<p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 3 hinsichtlich der abweichenden Bauweise bitte ich zur besseren Verständlichkeit noch einzufügen, dass sich die Gebäudelänge jeweils auf ein Gebäude bezieht.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass sich die Gebäudelänge auf ein Gebäude bezieht, wird nicht vorgenommen, da dies nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht.</p>

			<p>Es können aufgrund der getroffenen Festsetzungen auch mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, sodass die 23 m entsprechend vervielfacht werden würden.</p> <p>Die gewählte abweichende Bauweise regelt sich jedoch auf Gesamtlänge unabhängig von der Anzahl der Gebäude(teile).</p>
	Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird darauf hingewiesen, dass der baurechtliche Begriff des Carports nicht existiert. Hier ist festzulegen, ob es sich nur um eine offene "Kleingarage" handeln soll oder um "Kleingaragen aus Holz" (§ 12 BauNVO bezieht sich nicht auf Carports).		<p>Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird keine Änderung der Formulierung vorgenommen, da die bestehende nicht falsch oder missverständlich ist. Beide Formulierungen sind nicht im BauGB genannt, sodass es nicht für notwendig gehalten wird, von der einen in die andere überzugehen.</p>
	Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 bitte ich, die Festsetzung mit § 32 a NBauO in Einklang zu bringen bzw. abzustimmen.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung wird angepasst.</p>
	Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind auf der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche ebenso wie die Baugrenzen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzumessen.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird die Bemaßung der Baugrenzen sowie der Lärmpegelbereiche vorgenommen.</p>
	Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ist im Übrigen unvollständig. Hier fehlt die Fortführung des Satzes. Auch fehlen weitere Bestandteile der Festsetzung.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
	Im Übrigen ist auch darzustellen, ob diese Lärmschutzmaßnahme nur für Neubauten Gültigkeit haben sollen oder auch für die Änderung von baulichen Anlagen, die einem Neubau gleichkommen oder auch für Erweiterungen des Wohnhauses, da die genehmigten Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bestandsschutz genießen.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 8.4 sagt aus, dass entsprechende Nachweise für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen im Zulassungsverfahren zu erbringen sind, sodass auf weitere Anpassungen verzichtet wird.</p>
	Beim Hinweis Nr. 4 weise ich darauf hin, dass die Niedersächsische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung gilt, nicht eine bestimmte, zeitlich fixierte Version.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend aktualisiert.</p>

	Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften bitte ich ebenfalls den Hinweis auf die Anwendbarkeit (Neubauten, Änderungen, die einem Neubau gleichkommen, Anbauten?) aufzunehmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Unterlagen erfolgt nicht, da die örtlichen Bauvorschriften nicht im Bestand greifen sollen. Bei bspw. Anbauten auf die Einhaltung der Vorschriften auch im Bestand zu bestehen, wird als unverhältnismäßig gesehen.
	Die unter 3. aufgeführte Höhe der Geldbuße beträgt bis zu 500.000 €. Hier wird ebenfalls um Korrektur gebeten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Geldbuße wird entsprechend auf 500.000 € angepasst.
	Weiter ist parallel zur Otto-Hahn-Straße eine zu schützende Wallhecke dargestellt. Gemäß Bebauungsplan ist deren Mitte auf der Grundstücksgrenze belegen, was anhand der vorliegenden Luftbilder nicht eindeutig zu erkennen ist. Hier bitte ich um entsprechende Überprüfung.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Wallhecken entsprechen den Darstellungen des Wallheckenkatasters des Landkreises Ammerland. Ggf. sollte dieses entsprechend aktualisiert werden.
	Auch gibt die vorhandene Bebauung die Existenz einer Wallhecke in großen Teilbereichen nicht (mehr) her.		Die Wallhecken werden nach Begehung durch das Katasteramt/Tiefbau- und Grünflächenamt aus der Planung genommen.
	Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen diesen Bebauungsplan noch Bedenken. Verkehrslärm: Begründung: In Kapitel 7 wird auf die Straße "Mittellinie - K 138" Bezug genommen, obwohl es sich um die "August-Hinrichs-Straße" handelt.		Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung des Immissionsortes wird in „August-Hinrichs-Straße“ geändert.
	Es sollte bei der Formulierung zur Anwendung des passiven Schallschutzes darauf geachtet werden, dass auch verfahrensfreie Maßnahmen, wie beispielsweise der Austausch von Fenstern im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen, mit einbezogen werden, damit auch hierbei eine Einhaltung des passiven Schallschutzes gewahrt bleibt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahmen zulassungsfrei sind und somit seitens der Kommune bzw. der Bauaufsichtsbehörde keine Kenntnis darüber besteht, dass solche Maßnahmen durchgeführt werden, greift die Möglichkeit der Kontrolle hier nicht. Eine Änderung wird nicht vorgenommen.

	Nach aktueller DIN 4109-1: 2018-01 handelt es sich um gesamtbeurteilte Schalldämmmasse der Außenbauteile (R'w ges). Die Beschreibung ist an die Darstellung des Kapitels 7 der aktuellen Norm anzupassen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen.
	Planzeichnung: Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen de Schallgutachtens sind nicht vollständig als textliche Festsetzungen dargestellt (TF 8).		
	Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 Absatz 4 (Hinweis: die Absätze 3 und 4 fehlen in den Festsetzungen komplett, Absatz 2 ist nur teilweise enthalten) sollte die Formulierung so angepasst werden, dass auch verfahrensfreie Maßnahmen, wie beispielsweise der Austausch von Fenstern im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen, mit einbezogen werden, damit auch hierbei eine Einhaltung des passiven Schallschutzes gewahrt bleibt. Vorschlag: Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße der Wohnrauminnenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Die Anforderungen sind auch im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu beachten. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Es wird empfohlen, in der Plandarstellung aufgrund des zulässigen dB- genauen Nachweise nach DIN 4109-1:2018-1 alle einzelnen Isophone gemäß der Darstellung und Anlage 2 des Schallgutachtens darzustellen und zu bemaßen.		Die Empfehlung wird abermals zur Kenntnis genommen.
	Schallgutachten: Das Plangebiet ist in der Karte auf Seite 4 im Gutachten falsch markiert. Die Berechnung des Verkehrslärms ist gemäß Gutachten nach RLS 19 durchgeführt worden. Nach dem Stand der Technik ist mit der RLS 19 die Ermittlung der Geräuschmissionen vorzunehmen. Aus dem Entwurf zur DIN 18005-1:2022-02 ist zu entnehmen, dass der statische Verweis auf die anzuwendende RLS angepasst werden soll. Durch die aktuelle gültige RLS 19 wird die Lärmsituation realitätsnäher abgebildet.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird Rücksprache mit dem Schallgutachter gehalten und die Planungsunterlagen bis zur Öffentlichen Auslegung aktualisiert.

	<p>Grundsätzlich ist es ausreichend, die Berechnung ohne Wohnbebauung durchzuführen. In Kapitel 5.5 des Schallgutachtens ist als Maßnahme dargelegt, dass in Bereichen nachts über 45 dB(A) schalldämmte Lüftungsanlagen einzusetzen sind. In dem Vorschlag zur textlichen Festsetzung wird jedoch auf die Lärmpegelbereiche abgestellt. Der Lärmpegelbereich III beginnt jedoch bei 60 dB(A), dem nach der Vorschrift der DIN 4109-2 bei Basisnachtzeiten ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) zu Grunde liegt. Damit ergibt sich auch ein Teilbereich des Lärmpegelbereiches II, wo entsprechende Maßnahmen erforderlich sind.</p>		
	<p>Gleiches gilt für die Festsetzung bezüglich der Außenwohnbereiche. An diesen ist ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) durch Anlegung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen einzuhalten. Aus den Rasterlärmkarten in Höhe von 5,2 m ergibt sich, dass sich je 55 dB(A) Isophone zur Tageszeit in etwa auf der Höhe der Lärmpegelbereichsgrenze von II zu III befindet. Daher kann die getroffene Festsetzung im vorliegenden Fall als wirksam angesehen werden.</p>		
	<p>Gewerbliche Lärmimmissionen: Im Zuge der Überplanung von Mischgebieten hin zu allgemeinen Wohngebieten ändern sich für die überplanten Betriebe die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Es ist eine Aussage darüber zu treffen, ob sich hierdurch Konflikte ergeben.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird eine Ergänzung der Begründung vorgenommen.</p>
	<p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass in der Planlegende ein Symbol für die als zu erhalten festgesetzten Bäume dargestellt ist. Weiter werden Einzelbäume im Text an der Stelle Seite 15 unter 6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen benannt. Dieses Symbol bzw. eine Lagebeschreibung findet sich in der vorliegenden Gebietsdarstellung oder in der Begründung jedoch nicht weiter.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bestandsaufnahme der zu erhalten festzusetzende Einzelbäume wird bis zur Öffentlichen Auslegung durchgeführt sein, sodass im Plangebiet selbst solche Festsetzungen zu finden sein werden.</p>
	<p>Die entsprechenden als zu erhalten festzusetzenden Bäume sind daher entweder in der Karte nachzutragen oder die Verweise auf Einzelbäume in Karte und Text müssen entfallen.</p>		
	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelung, wie z. B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder</p>		<p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern für die bisherigen Bereiche nach § 30 BauGB das Maß der baulichen Nutzung in Form der zulässigen Vollgeschosse sowie für den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich</p>

	<p>Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decken oder ähnliches zu verwenden.</p>		<p>eine Angleichung der Festsetzungen vorgenommen. Somit besteht bereits im gesamten Geltungsbereich die Möglichkeit vom Bau-recht Gebrauch zu machen, sodass Versiegelungen bereits heute möglich sind. Ziel der Gemeinde ist hier nicht die Schaffung zusätzlicher Bau-rechte, sondern insbesondere die Anpassung des Maßes der hori-zontalen baulichen Nutzung, weshalb entsprechende Festsetzun-gen nicht getroffen werden.</p>
	<p>Zukünftige Bauvorhaben müssen im Zulassungsverfahren darlegen, dass sowohl die Oberflächenentwässerung als auch die Abwasser-beseitigung gesichert und die Oberflächenentwässerung so geregelt ist, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Eventuelle Auffüllungen von Grundstücken dürfen nur so hergestellt werden, dass benachbarte Grundstücke durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt wer-den. Eine Anfüllung von Baugrundstücken ist maximal bis zu der Gelände-höhe der benachbarten Grundstücke zulässig.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Vorgehen im nachgelagerten Zulassungsverfahren sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren ohne Auswirkungen auf die Pla-nungsinhalte.</p>
	<p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises behält sich vor, von den Grundstückseigentümern weitere Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu fordern, wenn sich örtlich Probleme durch die Erhöhung des Ab-flusses ergeben. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in private Gräben ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorher ab-zustimmen.</p>		

II/Tiefbau- und Grünflächenamt

02.08.2022

Bebauungsplan Nr. 170 – Zwischen Nordweg und Heideweg –

1. Die am Feldkamp gelegenen Flurstücke 67/11, 67/12, 67/13 und 67/14 sind im Eigentum der Gemeinde, wurden aber den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen (Allgemeines Wohngebiet). Es sollte geprüft werden, ob eine Widmung hierfür noch besteht. Ggf. ist diese aufzuheben, so dass die Grundstücke auch tatsächlich den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden können.

2. Das Flurstück 110/21, gelegen am Brokhauser Weg, ist im Eigentum der Gemeinde. Es liegt in einem Kurvenbereich, wo der Brokhauser Weg nur eine Breite von knapp 8 m aufweist. Das Flurstück sollte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um einen späteren Ausbau im Kurvenradius zu ermöglichen. Das gilt auch für das westlich davon liegende Flurstück 110/20.

3. Die Festsetzung öffentliche Grünfläche (Flurstücke 120/54, 120/49 und 120/45) enthält keine Zweckbestimmung. Es wird darauf hingewiesen, dass dort auch eine Fußwegeverbindung besteht. Hierauf sollte zumindest in der Begründung eingegangen werden.

4. Die Flurstücke 115/27 und 120/8 sind im Eigentum der Gemeinde und sind Bestandteil des Heideweges. Sie sind daher als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und die Festsetzung Wallhecke ist herauszunehmen.

5. Das Flurstück 111/1 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Es gehört aber nicht der Gemeinde. Eigentumsrechtlich gehört es zum Grundstück Brokhauser Weg 24. Die Festsetzung ist zu überprüfen (private Grünfläche?).

Im Auftrag

Grunde

	Tiefbau- und Grünflächenamt der Gemeinde Bad Zwischenahn Am Brink 9 26160 Bad Zwischenahn		
	<p>1. Die am Feldkamp gelegenen Flurstücke 67/11, 67/12, 67/13 und 67/14 sind im Eigentum der Gemeinde, wurden aber den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen (Allgemeines Wohngebiet). Es sollte geprüft werden, ob eine Widmung hierfür noch besteht. Ggf. ist diese aufzuheben, so dass die Grundstücke auch tatsächlich den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden können.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Widmung für die Flurstücke wurde bisher nicht vorgenommen und wird aufgrund der Realnutzung (z.T. bereits durch Nebenanlagen überbaut) nachträglich als nicht umsetzbar gesehen.</p> <p>Ein Verkauf der angesprochenen Grundstücke an die angrenzenden Grundstücksbesitzer wird durch das Tiefbau- und Grünflächenamt geprüft; die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet würde in diesem Falle Bestand haben.</p>
	<p>2. Das Flurstück 110/21, gelegen am Brokhauser Weg, ist im Eigentum der Gemeinde. Es liegt in einem Kurvenbereich, wo der Brokhauser Weg nur eine Breite von knapp 8 m aufweist. Das Flurstück sollte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um einen späteren Ausbau im Kurvenradius zu ermöglichen. Das gilt auch für das westlich davon liegende Flurstück 110/20.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird eine Überprüfung der Festsetzung vorgenommen.</p>
	<p>3. Die Festsetzung öffentliche Grünfläche (Flurstücke 120/54, 120/49 und 120/45) enthält keine Zweckbestimmung. Es wird darauf hingewiesen, dass dort auch eine Fußwegeverbindung besteht. Hierauf sollte zumindest in der Begründung eingegangen werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird entsprechend der Stellungnahme in die Festsetzung als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ geändert.</p>
	<p>4. Die Flurstücke 115/27 und 120/8 sind im Eigentum der Gemeinde und sind Bestandteil des Heideweges. Sie sind daher als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und die Festsetzung Wallhecke ist herauszunehmen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche wird übernommen. Die Darstellung als Wallhecke ist obsolet, da diese nicht mehr vorliegt.</p>
	<p>5. Das Flurstück 111/1 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Es gehört aber nicht der Gemeinde. Eigentumsrechtlich gehört es zum Grundstück Brokhauser Weg 24. Die Festsetzung ist zu überprüfen (private Grünfläche?).</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche wird in der Entwurfsfassung als private Grünfläche dargestellt.</p>

PLEDOC

Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.deGemeinde Bad Zwischenahn
Planungs-und Umweltamt
Gunda Meier
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahnzuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl +49 201 3659325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20220629-0027	29.06.2022	BIL	20220604702	29.06.2022

Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg –

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 0864 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 0020

Seite 1 von 1

eMail

Betreff: nicht betroffen - Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 29.06.2022 14:42:42
An: "Tönsmeyer, Merle" <toensmeyer@bad-zwischenahn.de>
Von: fremdplanung@avacon.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Freundliche Grüße

Kevin Koehler

Im Auftrag von Avacon Netz GmbH

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

Standort

Watenstedter Weg 75

38229 Salzgitter

Tel: 05341-221 30585

Mail: leitungsauskunft@avacon.de

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

Friedrich-Ebert-Damm 145, 22047 Hamburg, Deutschland

Tel. +49 40 67587138-0

www.es.dmt-group.com

Tochterunternehmen der DMT-Gruppe, Essen / Member of DMT-Group, Essen

Sitz der Gesellschaft/Headquarters: DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG * Bobenfeld 1 * 44652 Herne * Deutschland/Germany

Registergericht/County Court: Amtsgericht Bochum * HRA 7416 * USt-ID DE 127063244

Komplementär/Fully Liable Partner: DMT Engineering Surveying Verwaltungsgesellschaft mbH, Herne

Registergericht/County Court: Amtsgericht Bochum * HRB 17395

Geschäftsführer/Board of Directors: Dr. Ralph Fritschen, Stefan Kruse

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für den Empfänger bestimmt. Wenn Sie nicht der Empfänger sind, sollten Sie die E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder diese E-Mail kopieren. Benachrichtigen Sie bitte den Absender per E-Mail, wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben und löschen dann diese E-Mail von Ihrem System.

This message contains confidential information and is intended only for the recipient. If you are not the recipient you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system.



Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8 - 26122 Oldenburg

Gemeinde Bad Zwischenahn
III Planungs- u. Umweltamt

Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 61 26 200/ BP Nr. 170 u. 87. re/on
Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) FNP-Änd. v. 28.06.22



Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Bearbeiter/in:
Herr Regensdorff

poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de

Durchwahl 0441 799
2468

Oldenburg

13.7.2022

Bauleitplanung

- 87. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan Nr. 170 „Zwischen Nordweg u. Heideweg“
- Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Beteiligung Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/>	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer <u>elektronischen</u> Ausfertigung der Planunterlagen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.
	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg wird die auf <u>Seite 2</u> dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten:

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

(Regensdorff)



Handwritten signature and date

TO

eMail

Betreff: Stellungnahme zum Planfall BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - (Reg.-Nr. 4473) 21.07.2022 17:14:24
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Folgende Stellungnahme zum Planfall "BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg -" ist am 21.07.2022 eingegangen:

Registriernummer: 4473

Behörde / TÖB: LWK Niedersachsen, Bezirksst. OL-Nord
Anrede: Herr
Name: Ralf Dallmann
Strasse: Hermann-Ehlers-Straße-15
PLZ/Ort: 26160 Bad Zwischenahn

eMail: ralf.dallmann@lwk-niedersachsen.de
Telefon: +4944134010156

Stellungnahme:
Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Dallmann

eMail

Betreff: Stellungnahme S01178049, VF und VFKD, Gemeinde 22.07.2022 15:54:12
Bad Zwischenahn, Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen
Nordweg und Heideweg –
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: koordinationsanfragen.de@vodafone.com
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover

Gemeinde Bad Zwischenahn - Merle Tönsmeyer
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01178049

E-Mail: TDRN-N.Bremen@vodafone.com

Datum: 22.07.2022

Gemeinde Bad Zwischenahn, Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.06.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

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.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



NLD - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie

Gemeinde Bad Zwischenahn
II / 61 – Frau Tönsmeyer
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Bearbeitet von Angela Gerdau

E-Mail
angela.gerdau@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
28.06.2022

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
A5-57731-22/205

Durchwahl (04 41) /
205766 - 11 (Fries -15)

Oldenburg
21.07.2022

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Zwischenahn
Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Jana Esther Fries)
Bezirksarchäologin Oldenburg

Besuche bitte
möglichst vereinbaren

Telefon
(04 41) 799 - 2120
Telefax
(04 41) 799 - 2123

Bankverbindung
NordLB (BLZ 250 500 00)
Konto 106 032 543

Zentrale des NLD
Scharnhorststraße 1
30175 Hannover
Telefon (05 11) 525 - 0

ANLAGE

BIL eG
Josef-Wirmer-Straße 1-3
D-53123 Bonn
Tel.: +49 228 92 58 52 90
info@bil-leitungsauskunft.de



Gemeinde Bad Zwischenahn
Gunda Meier
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20220629-0027**Sehr geehrte Frau Meier**

Ihre Anfrage "Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg –" mit der Nummer 20220629-0027 vom 29.06.2022 07:42:06 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.

Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.

Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.

20220629-0027

Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg –

Typ:
behördliche Planung

Klassifizierung:
Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren
ohne Einsatz von Spezialbaugeräten



Start und voraussichtliches Ende der Maßnahme:
29.06.2022 bis 29.07.2022

Auftraggeber:
Gemeinde Bad Zwischenahn

Beschreibung:
Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – sowie 87. Änderung des Flächennutzungsplanes
Neufassung d. Bebauungsplanes Nr. 1/3, Ofen

Lagebeschreibung:
Bad Zwischenahn, Ofen

Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, Hochwert)





Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber

PLEdoc GmbH	+49-201-3859-500	netzauskunft@pledoc.de
(Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn))		

Von der BIL Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber. Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.

Air BP
 AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
 Amprion GmbH
 astora GmbH
 bayemets GmbH
 BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH
 BayWa r.e. Operation Service GmbH
 BBWind Projektberatungsgesellschaft mbH
 BP Europa SE - BP Lingen
 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
 CEE Operations GmbH
 Colt Technology Services GmbH - Bereich Nord
 Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd
 Currenta
 Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
 DOW Olefinverbund GmbH
 Erdgas Münster GmbH
 Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure - Bereich Pipelines
 (Beauskunftung auch für ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OQ Chemicals GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)
 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
 Ferngas Netzgesellschaft mbH
 (Netzgebiet Thüringen-Sachsen, Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
 FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
 Färber Gas GmbH
 GASCADE Gastransport GmbH
 (Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost", OPAL Gastransport GmbH & Co. KG und WINGAS GmbH)
 GASSCO AS
 Gastransport Nord GmbH
 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
 GDMcom GmbH
 (ehemals GasLINE Netzgebiet OST)
 Gemeinde Heek



GEW Wilhelmshaven GmbH
GIBY GmbH
Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG
Harzwasserwerke GmbH
INEOS Phenol GmbH
(Vorwerk ASA GmbH)
InfraServ Gendorf - Vinnolit
InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung-
Lumen Technologies Germany GmbH
(Beauskunftung durch die Steuermagel GmbH)
MERO Germany GmbH
MET Speicher GmbH
Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt
Neptune Energy Deutschland GmbH
Netze BW GmbH
Netzgesellschaft Düsseldorf mbH
NGN NETZGESELLSCHAFT NIEDERRHEIN MBH
Nippon Gases Rheinland
Nippon Gases Saarland
Nord-West Kavernengesellschaft mbH
Nord-West Oelleitung GmbH
(Beauskunftung auch für Norddeutsche Oelleitungsgesellschaft mbH)
Nowega GmbH
OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG
ONEO GmbH & Co. KG
Ontras Gastransport GmbH
(Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
PCK Raffinerie GmbH Schwedt
Raffinerie Heide GmbH
RAG Aktiengesellschaft
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.
(Beauskunftung auch für Mainline Verwaltungs-GmbH)
Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
Ruhr Oel GmbH
RuhrEnergie GmbH, EVR
(Auskunft für Uniper Kraftwerke GmbH, Bereich Ruhrgebiet)
Shell Energy and Chemicals Park Rheinland
STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG
Stadtwerke Rosenheim / komro



Statkraft Markets GmbH
STORAG ETZEL GmbH
(ehem. IVG Cavems GmbH, Etzel)
SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
Tegel Projekt GmbH
TeleData GmbH
Telia Carrier Germany GmbH
terranets bw GmbH
(Netz Süd)
terranets bw Netz Nord
(ehemals Gas Union)
Thyssengas GmbH
TotalEnergies Raffinerie Mitteldeutschland GmbH
TransnetBW GmbH
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Bierwang und Breitbrunn
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Etzel
Uniper Wärme GmbH
ValloSol GmbH
vitronet-z GmbH
VNG Gasspeicher GmbH / Erdgasspeicher Peissen GmbH
(Beauskunftung automatisch durch die GDMoom GmbH)
Westnetz GmbH
Windpower GmbH
Wintershall Dea Deutschland GmbH
WSW Energie & Wasser AG
YNCORIS GmbH & Co. KG
Zayo Infrastructure Deutschland GmbH
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
Zweckverband Landeswasserversorgung
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach K.d.Ö.R.

Gemeinden im Bereich der Anfrage

Gemeinde Bad Zwischenahn - Gemeindeschlüssel: 03451002

Postleitzahlen im Bereich der Anfrage

26129 - 26129 Oldenburg
26160 - 26160 Bad Zwischenahn

Mit freundlichen Grüßen
BIL eG



eMail

Betreff: Stellungnahme zum Planfall BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - (Reg.-Nr. 4458) 09.07.2022 17:42:39
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Folgende Stellungnahme zum Planfall "BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg -" ist am 09.07.2022 eingegangen:

Registriernummer: 4458

Telefon:

Stellungnahme:

Die Belange bzgl. der Natur/Landschaft, der Wasserwirtschaft und bzgl. des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung sind meines Erachtens leider unzureichend bzw. zu unkonkret dargestellt.

Eine Verdichtung des bestehenden Baugebietes sollte im Bebauungsplan auf folgende Punkte eingehen:

- Schutz bestimmter Bereiche von Grünflächen (am besten auch prozentualer Mindestschutz) um der weiteren Versiegelung entgegen zu wirken
- ältere Bäume sollten als besonders geschützt gelten
- Schottergärten verboten
- Schwamm- bzw. Sickerbereiche eingeplant werden (um mit künftigen Starkregenereignissen umgehen zu können).

Kann der Verkauf von Grundstücken an Großinvestoren, die nur auf Gewinn und möglichst viel Wohnfläche aus sind, aber in der Nachbarschaft dann letztlich durch ihre Bauweisen für Ärger sorgen, verhindert werden?

Und: wenn derzeit die Kita und Schule in Ofen bereits nicht genügend Plätze haben, mit Modulen nachgearbeitet werden muss, kann eine Nachverdichtung der Fläche, die künftig weitere Kita- bzw. Schulplätze fordern wird, zumindest mit Augenmaß erfolgen?

Das Ammerland, insbesondere die Gemeinde Bad Zwischenahn, sollte Gartengemeinden erhalten. Schon klar, dass schon alleine wegen der Nähe zu Oldenburg, grds. eine große Nachfrage besteht. Aber muss die bedient werden, wenn angesichts des Klimawandels und Artenschwunds der vorhandene Grünraum, die Gärten, eine wichtige Rolle spielen? Auch wenn Nachverdichtung natürlich besser ist als ein Neubau sollten sich die Gemeinderatsmitglieder und sonstige Verantwortliche diese Fragen, auch bei allen künftigen B-Plänen, immer wieder stellen.

Danke für die Möglichkeit dieser Stellungnahme.

	BürgerIn 1		
	Die Belange bzgl. der Natur/Landschaft, der Wasserwirtschaft und bzgl. des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung sind meines Erachtens leider unzureichend bzw. zu unkonkret dargestellt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Eine Verdichtung des bestehenden Baugebietes sollte im Bebauungsplan auf folgende Punkte eingehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz bestimmter Bereiche von Grünflächen (am besten auch prozentualer Mindestschutz) um der weiteren Versiegelung entgegen zu wirken - ältere Bäume sollten als besonders geschützt gelten - Schottergärten verboten - Schwamm- bzw. Sickerbereiche eingeplant werden (um mit künftigen Starkregenereignissen umgehen zu können). 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung sind mindestens 40 % des Grundstückes zu begrünen (GRZ: 0,4 zzgl. 50% Versiegelung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen), nochmals unterstrichen durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 2, die „Schottergärten“ verbietet (als Klarstellung zu § 9 Abs. 2 NBauO).</p> <p>Baumbestände sind bis zur öffentlichen Auslegung einzumessen und als zu erhalten darzustellen. Das Alter ist dabei nebensächlich, da auch ältere Bäume gefällt werden müssen, wenn ihre Standfestigkeit gefährdet ist.</p> <p>Schwamm- und Sickerbereiche können in einem bestehenden Siedlungsgebiet – sofern diese notwendig sind – nicht nachträglich festgesetzt werden, da die Flächen dafür fehlen. Eine Enteignung zu diesem Zwecke ist mit aufwendigen Verfahren und hohen Kosten verbunden, Grundlage für ein solches Verfahren wären zudem aufwendige Gutachten, die auch eine sinnvolle Verortung aufzeigen.</p>
	Kann der Verkauf von Grundstücken an Großinvestoren, die nur auf Gewinn und möglichst viel Wohnfläche aus sind, aber in der Nachbarschaft dann letztlich durch ihre Bauweisen für Ärger sorgen, verhindert werden?		Private Kaufabsichten an Großinvestoren können von der Gemeinde nicht unterbunden werden, da es keine gesetzliche Grundlage für ein solches Handeln gibt.
	Und: wenn derzeit die Kita und Schule in Ofen bereits nicht genügend Plätze haben, mit Modulen nachgearbeitet werden muss, kann eine Nachverdichtung der Fläche, die künftig weitere Kita- bzw. Schulplätze fordern wird, zumindest mit Augenmaß erfolgen?		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorliegende Planung überplant einen bereits bestehenden Siedlungsbereich in Ofen, schafft jedoch keine neuen Baurechte.</p>

		<p>Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/3, Ofen sind bereits Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung getroffen worden, die durch die vorliegende Planung weiter konkretisiert werden. So werden bspw. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die abweichende Bauweise eingeführt, die zu einer stärkeren Reglementierung zukünftiger Neubauvorhaben führen. Durch solche Festsetzungen werden im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan weniger Wohneinheiten zulässig sein, sodass hier auch von einem Effekt auf die Bildungseinrichtungen in der Bauerschaft auszugehen ist.</p> <p>Der Gemeinde liegt es indes fern, bestehende Siedlungsgebiete unangemessen in ihrer Entwicklung einzuschränken, sofern keine städtebaulichen Missstände vorliegen, die ein solches Handeln rechtfertigen.</p>
	<p>Das Ammerland, insbesondere die Gemeinde Bad Zwischenahn, sollte Gartengemeinden erhalten. Schon klar, dass schon alleine wegen der Nähe zu Oldenburg, grds. eine große Nachfrage besteht. Aber muss die bedient werden, wenn angesichts des Klimawandels und Artenschwunds der vorhandene Grünraum, die Gärten, eine wichtige Rolle spielen? Auch wenn Nachverdichtung natürlich besser ist als ein Neubau sollten sich die Gemeinderatsmitglieder und sonstige Verantwortliche diese Fragen, auch bei allen künftigen B-Plänen, immer wieder stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, werden durch die Bauleitplanungen keine neuen Baurechte geschaffen.</p> <p>Der Vergleich zwischen rechtskräftigen Bebauungsplan und der vorliegenden Bauleitplanung zeigt, dass nur marginale Änderungen bspw. der Baugrenzen vorgenommen werden, die jedoch keine grundlegenden Einflüsse auf die Artenvielfalt oder private Gärten nehmen. Dies liegt darin begründet, dass weiterhin die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 gilt, die übernommen wurde. Ohne Erhöhung dieser Zahl ist auf dem Grundstück keine Verschärfung der Versiegelung möglich. Zudem werden aufgrund der Neuaufstellung zukünftig die Zuwegungen und Stellplätze sowie Nebenanlagen auf die zulässige GRZ II von 0,6 anzurechnen sein (dies ist bisher nicht der Fall), sodass in der Gesamtrechnung weniger Versiegelungen möglich sind.</p>

eMail

Betreff: Stellungnahme zum Planfall BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - (Reg.-Nr. 4464) 14.07.2022 11:32:36
An: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 1
ULZHEVIJ_4464.pdf 304.655 Bytes 14.07.2022 11:32:36

Folgende Stellungnahme zum Planfall "BPlan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg -" ist am 14.07.2022 eingegangen:

Registriernummer: 4464

Stellungnahme:

Eingabe gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 170 und die Änderung im Flächennutzungsplan
Sehr geehrte Frau Tönsmeyer,
ich habe gelesen, das die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 170 in Ofen aufstellen möchte. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplans soll vorgenommen werden.
Da meine Tischlerei von dieser Änderung betroffen ist, möchte ich hiermit eine Eingabe gegen die Änderungen machen.

Meine Tischlerei [Ammerländer Binsensühle] besteht seit 1901 und ist seit 1905 in Ofen ansässig.
Erst wurde das Wohnhaus gebaut, die heutige August - Hinrichs - Str. 29. In diesem Gebäude wohnte zu damaliger Zeit die Familie, 1 Raum war die Werkstatt und die Ziegen hatten auch noch einen Platz auf der Diele.
1928 wurde das 1. Werkstattgebäude auf dem Grundstück gebaut. Dieses ist bis heute erhalten und wurde mit den Jahren stetig erweitert.

Damit kann ich zu Recht sagen, unser Familienbetrieb ist seit über 100 Jahren auf dem gleichen Grundstück, hier in Ofen tätig. Erst nach uns kamen die Siedlungen, die Bundeswehr, der Linienbus usw.
Durch die Änderung in ein Wohngebiet habe ich somit Angst um den weiteren Bestand unseres Betriebes.
In einem Handwerksbetrieb geht es an sich immer ein wenig lauter zu, wie in einem Wohngebiet.
Wir haben Kundenverkehr, Anlieferung mit Lastwagen, Absauganlage vom Maschinenraum die nach draußen führt, Absauganlage im Lackierraum, Holztrocknungskammer die mit Späne geheizt wird .
All diese Punkte sind konträr mit den allgemeinen Vorgaben eines Wohngebietes.
Mein Sohn plant den Betrieb später weiterzuführen und so die 120 jährige Familiengeschichte weiter zuschreiben.
Daher möchte ich, dass unser Standort gesichert ist, und auch mein Sohn später mit dem Wandel der Zeit - und damit vielleicht veränderte Anforderungen an Maschinen, Gebäude und Personal agieren kann.
Daher bin ich der Meinung, wenn Sie den Flächennutzungsplan ändern möchten, die August - Hinrichs - Str.-. 31, davon auszuschließen und weiter dieses Grundstück als Mischgebietstreifen anzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

	BürgerIn 2		
	<p>ich habe gelesen, das die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 170 in Ofen aufstellen möchte. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplans soll vorgenommen werden. Da meine Tischlerei von dieser Änderung betroffen ist, möchte ich hiermit eine Eingabe gegen die Änderungen machen.</p>		<p>Es wird Kenntnis genommen.</p>
	<p>Meine Tischlerei [Ammerländer Binsenstühle] besteht seit 1901 und ist seit 1905 in Ofen ansässig. Erst wurde das Wohnhaus gebaut, die heutige August - Hinrichs - Str. 29. In diesem Gebäude wohnte zu damaliger Zeit die Familie, 1 Raum war die Werkstatt und die Ziegen hatten auch noch einen Platz auf der Diele. 1928 wurde das 1. Werkstattgebäude auf dem Grundstück gebaut. Dieses ist bis heute erhalten und wurde mit den Jahren stetig erweitert. Damit kann ich zu Recht sagen, unser Familienbetrieb ist seit über 100 Jahren auf dem gleichen Grundstück, hier in Ofen tätig. Erst nach uns kamen die Siedlungen, die Bundeswehr, der Linienbus usw. Durch die Änderung in ein Wohngebiet habe ich somit Angst um den weiteren Bestand unseres Betriebes. In einem Handwerksbetrieb geht es an sich immer ein wenig lauter zu, wie in einem Wohngebiet. Wir haben Kundenverkehr, Anlieferung mit Lastwagen, Absauganlage vom Maschinenraum die nach draußen führt, Absauganlage im Lackierraum, Holztrochungskammer die mit Späne geheizt wird . All diese Punkte sind konträr mit den allgemeinen Vorgaben eines Wohngebietes. Mein Sohn plant den Betrieb später weiterzuführen und so die 120 jährige Familiengeschichte weiter zuschreiben.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Daher möchte ich, dass unser Standort gesichert ist, und auch mein Sohn später mit dem Wandel der Zeit - und damit vielleicht veränderte Anforderungen an Maschinen, Gebäude und Personal agieren kann.</p>		<p>Der Wunsch wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Änderung des Flächennutzungsplanes vorrangig der Bebauungsplan geändert wird.</p>

<p>Daher bin ich der Meinung, wenn Sie den Flächennutzungsplan ändern möchten, die August - Hinrichs - Str.-. 31, davon auszuschließen und weiter dieses Grundstück als Mischgebietstreifen anzusehen.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung kann keine „Briefmarkenplanung“ erfolgen, d.h. die Ausweisung eines einzelnen Grundstückes als Mischgebiet kann nicht vorgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Faktisch besteht das Mischgebiet nur in der Planzeichnung, da außer des Tischlereibetriebes keine weiteren Nutzungen vorzufinden sind, die nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären. Das gesamte Plangebiet ist bis auf den genannten Betrieb komplett durch eine Wohnnutzung geprägt. Die angrenzenden Bebauungspläne sehen ebenfalls nur allgemeine Wohngebiete vor. Eine Beibehaltung der Ausweisung eines Mischgebietes würde konfliktbehaftet sein, da bei Aufgabe der aktuellen Nutzung zukünftige Grundstückseigentümer ein gewisses Maß an gewerblicher Nutzung nachweisen müssten (min. 50%), oder eine „Briefmarkenplanung“ bedeuten vorläge, die jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde ist und für zukünftige Bauleitplanung eine ungewollte Referenzfunktion einnehmen könnte.</p> <p>Es sind keine Nachteile für die aktuelle Nutzung bzw. dem Grundstückseigentümer durch die vorliegende Überplanung zu erwarten. Nach Rechtsprechung bedeutet eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO dass der Betriebsinhaber nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten vorliebnehmen muss, die ihm sonst nur im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes verbleiben (im Wesentlichen Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen), sondern dass er je nach der Maß der getroffenen Regelung weiterhin Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vornehmen kann. Vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Charakter des festgesetzten Gebiets an sich fremd sind (vgl. BayVGH, B.v. 23.12.2013 – 15 CS 13.1865 – juris Rn. 15). Eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO gilt als dauerhafte Sicherung der aktuellen Betriebe sowie deren Betriebsabläufe.</p>
--	---

