

**86. Änderung des
Flächennutzungsplans
und
6. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 65
„Aschhausen, nördlich der Wind-
mühlenstraße“**

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

21.11.2022



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen vorgebracht:

1. Niedersächsisches Forstamt Neuenburg
Zeteler Str. 18
26340 Zetel
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle OL-Nord
Hermann-Ehlers-Straße-15
26160 Bad Zwischenahn
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
4. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
5. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108 - 112
34119 Kassel
6. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
7. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
8. Oldenburgische IHK
Moslestr. 4
26122 Oldenburg
9. Ammerländer Wasseracht
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
10. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake
11. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Am Wall 165-167
28195 Bremen
12. EWE NETZ GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
13. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Nord, PT112
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
14. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p><u>86. Änderung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser vorbereitenden Bauleitplanung mit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - siehe bisherige Darstellung eines Teilbereiches im Flächennutzungsplan - ist noch gemäß §§ 1 Absatz 3, 1 Absatz 5 Satz 3 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB rechtlich herzuleiten.</p> <p>Das Plangebiet liegt laut RROP 1996 teilweise in einem "Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials". Durch das Gebiet verläuft eine Fernwasserleitung. Die Wiefelsteder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, hier verläuft auch der regional bedeutsame Busverkehr sowie ein regional bedeutsamer Fahrradweg. Die Ausführungen in Kapitel 3.2 der Begründung sind entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Eine regional bedeutsame Fernwasserleitung (RROP D 3.9.1.04) ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Zwischenahn gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 4 BauGB als unterirdische Hauptversorgungsleitung (Ziffer 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung) nachrichtlich übernommen worden, im Bereich dieser 86. Änderung des Flächennutzungsplans fehlt sie jedoch. Die Planzeichnung ist um die nachrichtliche Übernahme der unterirdischen Hauptversorgungsleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger (OOWV) zu ergänzen. Die Ergänzung ist - auch bei einer eventuellen Verlegung und folglich einem neuen Leitungsverlauf - erforderlich, um den formellen Mangel einer lückenhaften nachrichtlichen Übernahme der unterirdischen Hauptversorgungsleitung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Zwischenahn auszuräumen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher, straßenrechtlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründungen der vorliegenden Bauleitplanung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitung des OOWVs wird entsprechend, deren Stellungnahme und dem Leitungsverlauf, in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Planzeichnung sollte um eine sinnvolle Abkürzung für die Zweckbestimmung "Gaststätte und Beherbergung" des Sondergebietes ergänzt werden, um das Plankonzept der Gemeinde Bad Zwischenahn, Zweckbestimmungen von Sondergebieten im Flächennutzungsplan mit entsprechenden Abkürzungen kenntlich zu machen (siehe z. B. Abkürzung "SH" für die Zweckbestimmung "Gaststätte und Hotel" südlich des Änderungsbereiches), zu wahren.</p> <p>Die Fassung der Bekanntmachung der Baunutzungsverordnung ist auf der Planzeichnung falsch zitiert (zum Vollzitat siehe: https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/).</p> <p>Es wird empfohlen, die farblichen Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen.</p> <p><u>6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65</u></p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Bauleitplanung mit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - siehe bisherige Darstellung eines Teilbereiches im Flächennutzungsplan - ist noch gemäß §§ 1 Absatz 3, 1 Absatz 5 Satz 3 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB rechtlich herzuleiten.</p> <p>Diese Planung ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Träger der Straßenbaulast der Landesstraße 825 abzustimmen.</p> <p>Die untere Landesplanungsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Das Plangebiet liegt laut RROP 1996 teilweise in einem "Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials". Durch das Gebiet verläuft eine Fernwasserleitung. Die Wiefelsteder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, hier verläuft auch der regional bedeutsame Busverkehr sowie ein regional bedeutsamer Fahrradweg. Die Ausführungen in Kapitel 3.2 der Begründung sind entsprechend zu korrigieren.</p> <p>In Abstimmung mit dem OOWV ist der neue Leitungsverlauf der raumordnerisch gesicherten Fernwasserleitung nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da zukünftig der Hotelbetrieb eingestellt wird, soll diese Zweckbestimmung nicht erneut aufgenommen werden. Der Flächennutzungsplan wird in der 86. Änderung ebenfalls der neuen Nutzung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird davon abgesehen, da lediglich ein Gebietstyp ausgewiesen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde beteiligt und deren Stellungnahme berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründungen der vorliegenden Bauleitplanung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass durch das Plangebiet eine Fernwasserleitung läuft. Es ist jedoch eine Verlegung der Leitung geplant, so dass eine Berücksichtigung in der Planung</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen, d.h. das Kompensationsdefizit von 1.645 Werteinheiten, sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauaufsicht - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass Immissionskonflikte zwischen den Gewerbeeinheiten und den vorhandenen und geplanten Ferienhäusern ausgeschlossen werden können, denn es ist davon auszugehen, dass Bistro, Gewerbe und Eventlocation nicht ausschließlich der internen Nutzung dienen. Gleiches gilt für die Parkplatzanlage, den Straßenverkehr und die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe (Geruch und Frostberegnung).</p>	<p>des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird. Da derzeit noch keine konkreten Verlegungsplanungen vorliegen, wird von einer nachrichtlichen Übernahme abgesehen. In der FNP-Darstellung wird sie jedoch als Bestand dargestellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Geeignete Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der Verwaltung wurden diesbezüglich die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe angeschrieben um Mitteilung gebeten, ob entsprechende Beregnungsanlagen im Einsatz sind (Frostberegnung). Mit den Eigentümern der östlich gelegenen Baumschulflächen wurde am 15.02.2022 ein ausführliches Gespräch geführt. Danach wurden zwar auf der Fläche ein Brunnen sowie eine Teichfläche zur Bewässerung angelegt, eine Beregnungsanlage jedoch noch nicht installiert. Dieses kann jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Erfahrungsgemäß führt dieses nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft. Es wurde vom Eigentümer auch der Hinweis gegeben, dass diese Bewässerung ggf. mit einer Tröpfchenbewässerung über Schläuche durchgeführt werden könnte. Dass hänge auch von den Kulturen ab, die im "Grenzbereich" zum Resort angebaut werden. Er werde dieses berücksichtigen. Es wurde vereinbart, dass wenn es Probleme/Beschwerden wegen einer Bewässerungsanlage gibt, zunächst Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen wird. Die Gemeinde wird dann entsprechende Messungen vornehmen und soweit erforderlich Lösungsvorschläge unterbreiten. Schon heute besteht jedoch bereits die Nachbarschaft zu Ferienhäusern, so dass auf die Bestandssituation Rücksicht zu nehmen ist. Dies ist den Eigentümern auch bekannt. Bedenken gegen den Bau weiterer Ferienhäuser wurden nicht vorgetragen. Die genannten Erkenntnisse haben Eingang in die überarbeitete schalltechnische Beurteilung gefunden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung von 2-geschossigen Hausgruppen mit bis zu 18 m Länge und (s. Plankonzept) bis zu 3 x 3 Wohneinheiten für Ferienwohnungen. Das ergäbe im SO $6 \times 3 \times 3 = 54$ Ferienwohnungen. Hinzu kämen nochmals 3 Ferienwohnungen im SO1, Betriebswohnung, evtl. Kleinhäuser, Gewerbe, Gastronomie und am Wochenende Discoververanstaltungen in der sog. Eventlocation (s. vorhandene Beschwerden und Betriebsarten). Eine Steuerung muss bereits im Bauleitplanverfahren in planerischer Verantwortung der Gemeinde erfolgen und kann und darf nicht erst dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p>TF1 Nr.2: Die Legaldefinition der Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO sollte klargestellt werden: Räume oder Gebäude, welche einem ständig wechselnden Benutzerkreis gegen Entgelt zur Nutzung überlassen werden. Es handelt sich nicht um Wochenendhäuser jeweils nur eines Benutzers (Eigentümers).</p> <p>TF1 Nr.3: Gilt die Begrenzung der Grundfläche pro Haus oder insgesamt? Aufgrund der Immissionsproblematik sind hier ähnlich der Stellplatzfläche Bereiche erforderlich, in welchen diese Häuser aufgestellt werden können/sollen.</p> <p>TF2 Nr.1: Die im Planungskonzept dargestellte sog. Eventlocation ist in den zulässigen Nutzungen nicht enthalten. Hier wäre eine gesonderte Festsetzung mit Definition erforderlich.</p> <p>TF4: Die geplante Festsetzung begrenzt die Grundfläche aller Gebäude im SO. Gebäude sind auch Nebenanlagen wie Carports und Gartenhäuser sowie die bereits genannten Kleinhäuser.</p> <p>TF 14: Wo sind Wohnmobilstellplätze zulässig? Die Aufstellung von Wohnmobilen für Übernachtungen im Geltungsbereich ist unzulässig, die baurechtlich notwendigen und zulässigen Stellplätze sind nicht für Wohnmobile geeignet.</p> <p>Zu den örtlichen Bauvorschriften:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen entsprechend eingeschränkt bzw. begrenzt, sodass keine unverträglichen Nutzungen entstehen werden. Auch die Anzahl an Wohnungen wird entsprechend geregelt, sodass von einer Verträglichkeit auszugehen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst. Aufgrund der bestimmten Festsetzung zu der max. Grundfläche der Gebäude und der begrenzten Baufläche, ergibt sich keine Notwendigkeit hinsichtlich kleinerer Baufenster.</p> <p>Wie dem Konzept zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem Gebäude um das Bestandgebäude. Zukünftig wird das Gebäude abgerissen und eine neue Nutzung im Rahmen der bestimmten Festsetzungen umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem betitelten Bereich der Festsetzung sind keine derartigen Gebäude geplant. Ansonsten sind diese ebenso in die Grundflächen einzuberechnen.</p> <p>Bei den Wohnmobilstellplätzen geht es lediglich um die Abstellmöglichkeit von Wohnmobilen als Fahrzeug, nicht um die Nutzung (Übernachtung) eines Wohnmobils auf einem Parkplatz. Der Begriff des Wohnmobilstellplatzes wird daher aus der Festsetzung entnommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ÖB Nr. 8: Der Bezug der Werbeanlagen auf die Gebäudeaußenfassaden lässt letztendlich zu, dass je straßenzugewandter Außenfassade eines jeden Gebäudes eine Werbeanlage von 2,5 m² freistehend ohne Standortbeschränkung (s. Formulierung TF 6) zulässig ist.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 der Gemeinde Bad Zwischenahn bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der "Wiefelsteder Straße L825". Die bisherigen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz deuten darauf hin, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Ferienhausgebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Verkehrslärbetrachtungen nicht eingehalten werden können. Hierfür ist eine schallgutachterliche Untersuchung erforderlich.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein bereits bestehender genehmigter gastronomischer Betrieb, der auch zur Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) betrieben wird. Die gewerblichen Emissionen des Betriebes vom Gebäude als auch von der Stellplatzanlage sind für die Errichtung neuer Ferienhäuser beurteilungsrelevant. Für gewerbliche Immissionen sieht die DIN 18005-1 für Ferienhausgebiete einen Orientierungswert zur Nachtzeit von 35 dB(A) vor. Die Orientierungswerte sind damit vergleichbar mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für reine Wohngebiete. Insbesondere in Bezug auf die gewerbliche Stellplatznutzung zur Nachtzeit kann dies ohne weitere Prüfung zu einem Konflikt führen. Für die gemäß Konzept geplante Nutzungsänderung sind die hieraus resultierenden Änderungen ebenfalls beurteilungsrelevant. Die gewerblichen Betrachtungen (Bestand und Plan) sind ebenfalls schallgutachterlich zu untersuchen.</p> <p>Ein Schallgutachten befindet sich gemäß Angaben in der Begründung zurzeit noch in der Bearbeitung. Ohne Vorlage des Schallgutachtens kann keine Beurteilung stattfinden.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die textliche Festsetzung 2 Nr. 5 ist im Hinblick auf § 13 BauNVO zu überprüfen, wonach Räume für freie Berufe in den Baugebieten nach den §§ 2</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die örtliche Bauvorschrift angepasst.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein schalltechnisches Gutachten angefertigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bis 4 sowie 4a bis 9 BauNVO zulässig sind und folglich der hier maßgebliche § 10 BauNVO in dieser Aufzählung fehlt.</p> <p>Im letzten Satz der textlichen Festsetzung 7 ist das Wort "Gebäudehöhe" durch das Wort "Firsthöhe" zu ersetzen, da eine Firsthöhe und keine Gebäudehöhe festgesetzt werden soll.</p> <p>Die Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung ist auf der Planzeichnung falsch zitiert (zum Vollzitat siehe: https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/). Die Niedersächsische Bauordnung ist nicht mit der letzten aktuellen Änderung zitiert.</p> <p>Zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 8 ist die Rechtsgrundlange nicht angegeben: § 84 (3) Nr. 2 NBauO. Sie fehlt auch in der Präambel. Diese örtliche Bauvorschrift enthält einen Schreibfehler („höchsten“).</p> <p>Die kommunalrechtliche Rechtsgrundlage in der Präambel enthält den nicht zutreffenden Satz 2 (zutreffend: Satz 1).</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften fehlen in den Verfahrensvermerken. Das Planzeichen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sollte entsprechend Ziffer 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung gut sichtbar in schwarz anstatt in hellgrau signiert werden.</p> <p>Der dritte Satz des Hinweises Nr. 9 ist zu korrigieren (Satzstellung!). Der Hinweis mit der Empfehlung zur Firstrichtung ist nicht im Hinweis Nr. 5, sondern im Hinweis Nr. 7 aufgenommen worden. Die fehlerhafte Aussage im Kapitel 4.8 der Begründung sollte berichtigt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, die farblichen Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen.</p> <p>Der Umweltbericht ist noch korrekturbedürftig (s. z. B. Kapitel 3.1.6: Trinkwasserschutzgebiet?, 3.1.8: "L 285", 3.4: Grammatik, 4.1: "Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 165", 5.1.1: "keine keine erheblichen negativen Auswirkungen", 5.1.5: "sicherfähigem Pflaster", 8.0 2. Absatz: Grammatik, 9.0: Landschaftsrahmenplan aus 1995? - s. hierzu Kapitel 2.2: aus dem Jahr 2021).</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergehen keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Den Hinweisen und Anregungen wird gefolgt und die Unterlagen entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den vorliegende Bebauungsplan wird davon abgesehen, da lediglich ein Gebietstyp ausgewiesen und keine anderen Flächenschraffuren bestimmt werden.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p> <p>Eine umfangreiche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch bereits schon bekannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: Markscheiderei <u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u> Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p><u>Historisches Bergrechtsgebiet</u> Oldenburgisches Berggesetz, Großherzogtum Oldenburg: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</u> Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde 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 markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u> Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.</p> <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>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragsstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragsstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigungluftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Betreff: Bad Zwischenahn, Wiefelsteder Straße, B Plan 65 Antragsteller: Gemeinde Bad Zwischenahn Planungs- und Umweltamt</p>	<p>Eine Luftbildauswertung wurde mit Datum vom 11.11.2021 durchgeführt. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet und es ist kein Handlungsbedarf notwendig. Die Ergebnisse der Auswertung werden Eingang in die Begründung des verbindlichen Bebauungsplanes finden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich liegt östlich an der Landesstraße 825 „Wiefelsteder Straße“ im Ortsteil Aschhausen außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Residenz am kleinen Meer. Die Erschließung ist über die Zufahrt im Bestand an einer Privatstraße abgesichert.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der L 825 „Wiefelsteder Straße“ direkt betroffen.</p> <p>1. Zustimmung der NLStBV - OL zum Bebauungsplan Nr. 65 – Aschhausen Nördlich der Windmühlenstraße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung:</p> <p>Die planrechtliche Absicherung liegt bei der Gemeinde Bad Zwischenahn und die Gemeinde Bad Zwischenahn muss die unten aufgeführten Vorgaben erfüllen, um die Zustimmung der NLStBV - OL im Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erhalten.</p> <p>1.1 Sichtdreiecke:</p> <p>Ich weise mit Bezug auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche darauf hin, dass die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten sind. Ich bitte um die nachrichtliche Übernahme und die Darstellung der Sichtdreiecke in der Planunterlage.</p> <p>1.2 Bauverbotszone:</p> <p>Der § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen, NStrG“, regelt die Anbauverbotszone an Landesstraßen. Der Abstand vom Fahrbahnrand muss laut Gesetz bei 20 m liegen.</p> <p>Innerhalb der Zone dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Bei jeder Maßnahme nach der Definition größeren Umfangs ist ein statischer Nachweis erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Sichtdreieck ist bereits in den Planunterlagen enthalten ebenso wie ein zugehöriger Hinweis.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Zur Verdeutlichung wird nachrichtlich eine Darstellung der Bauverbotszone in die Planzeichnung aufgenommen. Ein Teil der Stellplätze fällt in diese Zone. Ausgangspunkt ist der Schutzzweck des Anbauverbotes, hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Bauliche Anlagen sind in diesem Sinne als Hochbauten anzusehen, wenn sie den Verkehr typischerweise gefährden. Auf eine konkrete Gefährdungslage kommt es nicht an. Entscheidend ist, ob das Bauwerk nach seinem Erscheinungsbild und seiner Nutzung geeignet ist, die Sicht zu behindern oder die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken, auf das Maß der Erhebung ist hingegen nicht abzustellen (vgl. zusammenfassend OVG Münster, Urteil vom 16.09.2009, Az.: 10 A 3087/07, BeckRS 2009, 39663; auch Sauthoff, Öffentliche Straßen, 3. Auflage, Rn. 580). Das OVG Münster hat hier zuletzt ausdrücklich klargestellt, dass eine an sich nicht als Hochbau einzustufende bauliche Anlage nicht dem Anbauverbot unterfällt, wenn diese mit außerhalb der Anbauverbotszone liegenden Hochbauten wie Gebäuden eine bauordnungsrechtliche Einheit bildet (2018, a.a.O., Rn. 32). Zudem halten die Stellplätze bereits einen angemessenen Abstand zur L 825 ein und befinden sich auch außerhalb des Sichtdreiecks. Ebenso befindet sich die bestimmte Ein- und Ausfahrt ebenso in einem angemessenen Abstand zur</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>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.</p>	<p>Stellplatzfläche. Folglich sind die unüberdachten Stellplätze mit den Vorgaben des § 24 NStrG vereinbar.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem bereits zu 50% bebauten 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.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn</p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich am Rande eines durch die Bundeswehr benutzten Gebietes, welcher als Absetzplatz Zwischenahner Meer (Dropzone) durch die Bundeswehr für Absetzübungen genutzt wird.</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt. Solange der Auftrag der Bundeswehr durch die Erweiterung und 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage keine Einwände.</p> <p>Ich bitte dies, in ihre Begründung zum Plan mit aufzunehmen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits ein Hinweis enthalten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg</p>	
<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte um Übersendung der Planunterlagen wird gefolgt.</p>
<p>Oldenburgische IHK Moslestr. 4 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die Gemeinde Bad Zwischenahn beabsichtigt mit der oben genannten Bauleitplanung, die Errichtung weiterer Ferienhäuser eines bestehenden Beherbergungsbetriebs planungsrechtlich abzusichern. Wir begrüßen, dass die Gemeinde den Tourismus weiter fördern möchte.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede</p>	
<p>Mit E-Mail vom 12.11.2021 bitten Sie um Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorgang. Dieser Bitte kommt die Ammerländer Wasseracht wie folgt gerne nach: Die geplante 6. Änderung des B-Planes 65 und die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf ein Gebiet im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung „Halfsteder Bäke“ mit Wasserzug-Nr. 5.08. Der Begründung (Teil 1) zur geplanten 6. Änderung des B-Planes 65 ist in Abschnitt 4.2 zu entnehmen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der Nachweis der geregelten Oberflächenentwässerung erbracht werden soll. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der Ammerländer Wasseracht frühzeitig abzustimmen. Dieses Konzept muss den gesamten Einzugsbereich des B-Planes 65 umfassen, da unserer Aktenlage nach bei den bisherigen Änderungen des B-Plangebiets 65 kein entsprechendes Konzept seitens der Ammerländer</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, wird die Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüros Heinzelmann erstellt. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren abgestimmt und Bestandteil der nachfolgenden Öffentlichen Auslegung sein. Ein wasserwirtschaftlicher Entwurf wird erstellt und ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag eingereicht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wasserrecht gefordert und entsprechend vom Vorhabenträger erstellt worden ist. Mit der nunmehr weiter voranschreitenden Flächenversiegelung durch die geplante 6. Änderung wird ein entsprechendes Gesamtkonzept erforderlich.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Ihnen bekannten Problematik der Belastung des Zwischenahner Meeres mit eutroph wirkenden Stoffen sind in das Konzept neben der Betrachtung des quantitativen Rückhalts von Oberflächenwasser (dezentral oder zentral) auch Überlegungen zur qualitativen Verbesserung des abfließenden Oberflächenwassers anzustellen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Forderungen bestehen seitens der Ammerländer Wasserrecht gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. 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.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Erforderliche Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten können vom OOWV weiterhin durchgeführt werden.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Das gilt im Besonderen auch für die Aussagen des OOWV zur Löschwasserversorgung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich! Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	<p>Der Bitte um Übersendung der Planunterlagen wird gefolgt.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten jedoch darum bitten, dass die Aussagen korrigiert werden: Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle "Aschhauserfeld, Windmühlenstraße ". Diese Haltestelle wird regelmäßig von der Linie 350 angefahren, die Verbindungen in den Hauptort Bad Zwischenahn und in Richtung Oldenburg anbietet. Außerdem verkehrt an dieser Haltestelle an Wochenenden die Nachteulenlinie N32. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</p>	
<p>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. 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,</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung/Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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 gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>	
<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.</p>
<p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.11.2021. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung/Erschließungsplanung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	

Anregungen von Bürgern

Von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Bürger 1:

Renke Bölts

Wiefelsteder Straße 65

26160 Bad Zwischenahn

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Als Grundstücksnachbar möchte ich darauf hinweisen, bei dem geplanten Bauvorhaben, beim Ferienhaus im nördlichen Eckbereich einen möglichst großen Grenzabstand vorzugeben, da sich ansonsten der Terrassen-/ Gartenbereich zum Wohnhaus Wiefelsteder Straße 65a doch sehr nah sind. Dies erscheint mir sinnvoll, um gegenseitige Lärmemissionen aus dem Weg zu gehen.</p> <p>Außerdem schlage ich vor, die Auflage vorzugeben, vor Baubeginn den aufgeschütteten Wall im Straßenbereich vor dem ehemaligen Restaurant abtragen zu lassen, da er völlig ortsuntypisch ist und außerdem vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser) überbaut wurden. Ich hoffe, ich kann das geplante Bauvorhaben konstruktiv begleiten.</p> <p>Heute, am 13.12.2021 wurden auf dem Planungsgebiet Sägearbeiten an den dort vorhandenen Bäumen vorgenommen, dabei wurde die im Baumgutachten genannte Rotbuche LB1 komplett entnommen, d.h. gefällt. Dieser Baum wurde laut Gutachten aber als vital eingestuft.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um dem vorliegenden Sondergebiet eine zeitgemäße Entwicklung und eine angemessene Ausnutzung zu geben und somit sparsam mit Grund und Boden umzugehen, werden die notwendigen Abstände gemäß NBauO von 3,0 m zur Geltungsbereichsgrenze eingehalten. Die nicht überbaubaren Flächen dürfen aufgrund der NBauO nicht versiegelt und müssen als Grünfläche angelegt werden. Auch sind dort Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Hinsichtlich des Walls entlang der Straße, sind vom Vorhabenträger derzeit Stellplatzflächen vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird über den Wallkörper entschieden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Beseitigung der Rotbuche (LB1) wurde der Verkehrssicherungspflicht nachgekommen, da durch eine fachkundige Person erhebliche Schäden in der Baumkrone erkannt wurden.</p>