

# GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

---

Bebauungsplan Nr. 168 - Petersfehner Kanal – sowie 85.  
Flächennutzungsplanänderung

Ergebnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden  
und Vorstellung der Entwurfsplanung

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt  
13. September 2022

# Luftbild

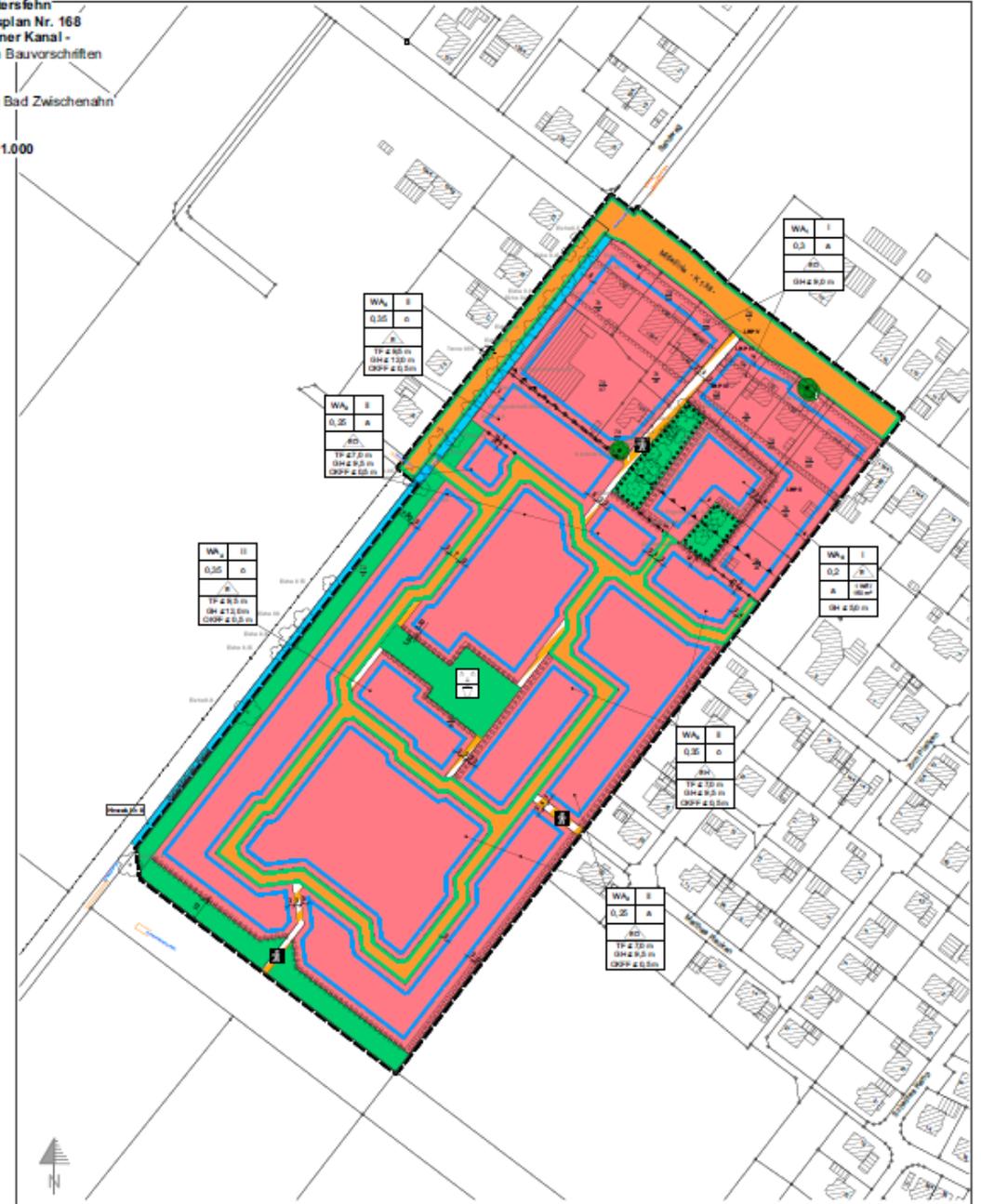


# Planzeichnung Vorentwurf

Gemeinde Bad Zwischenahn  
Ortsteil Petersfehn  
Bebauungsplan Nr. 168  
- Petersfehner Kanal -  
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 52

Maßstab 1:1.000





# Frühzeitige Beteiligung

- Frühzeitige Beteiligung fand zwischen dem **16. Mai** und **17. Juni 2022** statt

→ **Keine Stellungnahme** von privater Seite

→ **17 Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

→ 6 TÖB ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise

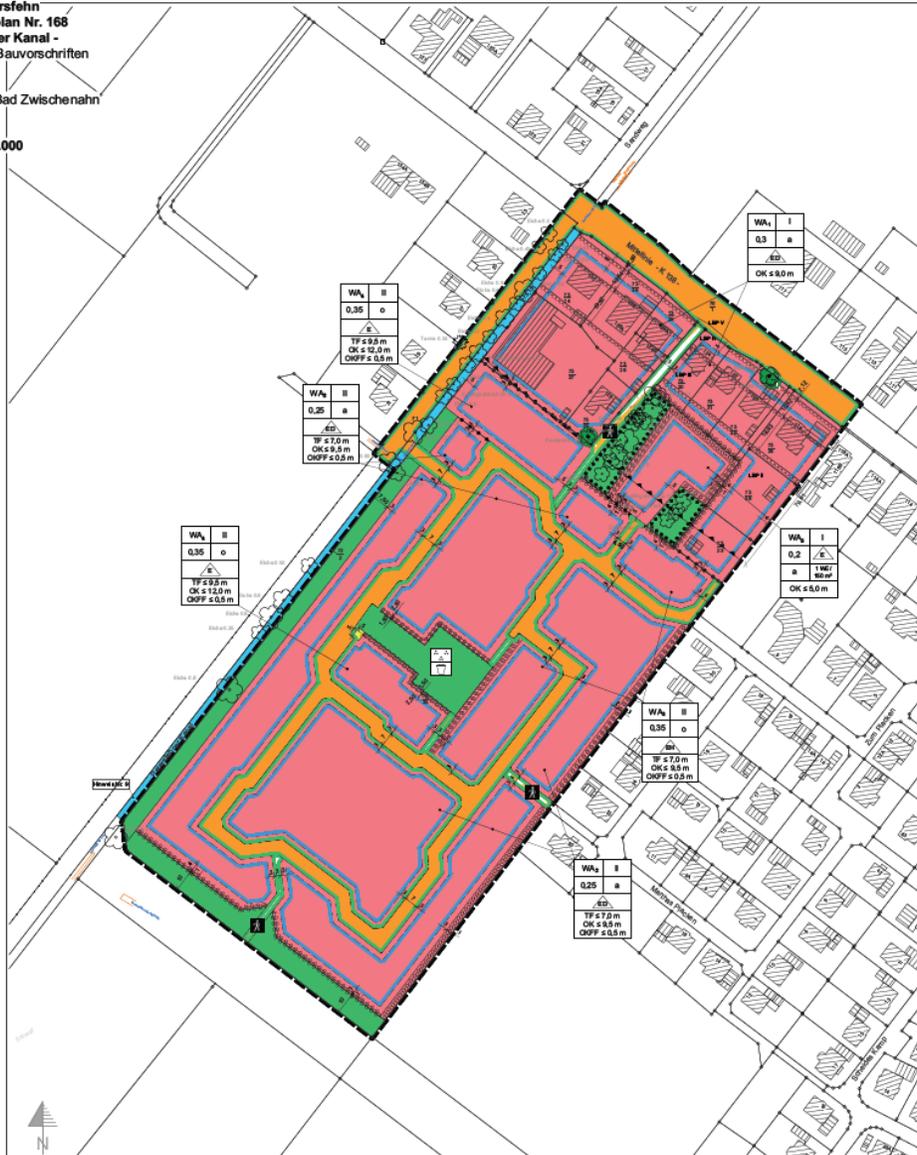
(PLEdoc GmbH; Gastransport Nord GmbH; Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ; TenneT TSO GmbH ; Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie; Forstamt Neuenburg)

# generelle Hinweise

Gemeinde Bad Zwischenahn  
Ortsteil Petersfehn  
Bebauungsplan Nr. 168  
- Petersfehner Kanal -  
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 52

Maßstab 1:1.000



## EWE Netz GmbH

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

## Glasfaser Nordwest

- Ausstattung mit Glasfasernetz ist möglich

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

- Empfehlung: Luftbilddauswertung für Mittellinie

## Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

- Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes, die nicht überbaut werden dürfen
- Hinweise zum Versorgungsdruck sowie zur Löschwasserversorgung

## Vodafone GmbH

- Ausbauentcheidung wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen

## Deutsche Telekom Technik GmbH

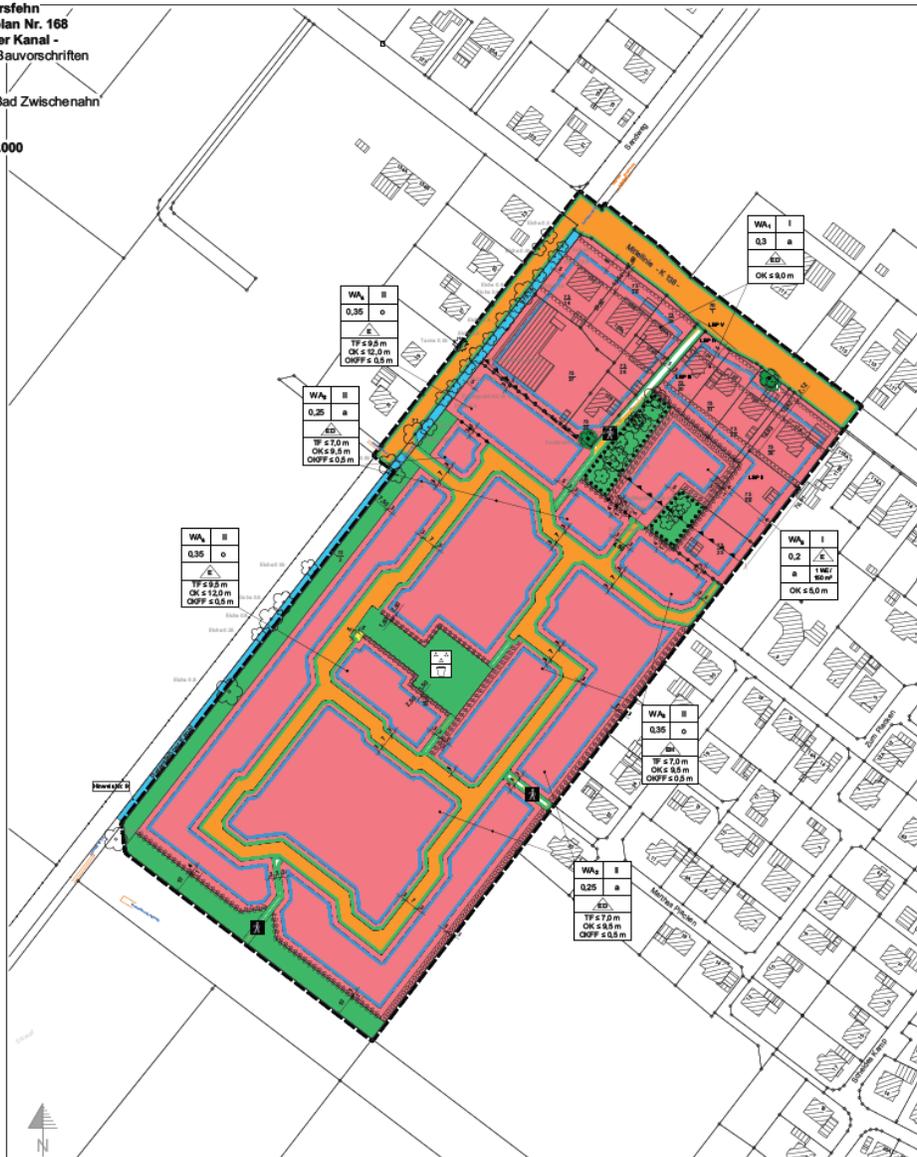
- Ausbauentcheidung wird nach internen Kriterien getroffen

# inhaltliche Hinweise

Gemeinde Bad Zwischenahn  
Ortsteil Petersfehn  
Bebauungsplan Nr. 168  
- Petersfehner Kanal -  
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 52

Maßstab 1:1.000



## Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

- Redaktionelle Hinweise zu den Buslinien und Haltestellen

## Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort im **NIBIS-Kartenserver**
- Hinweis zur Darstellung der **bodenschutzrechtlichen Inhalte** in der Begründung

## Haaren-Wasseracht

- Vorhaben darf Abfluss des Petersfehner Kanals nicht beeinflussen
- Graben verliert durch bauliche Nutzung seine Aufgabe als Vorflut landwirtschaftlicher Flächen und sollte daher an die Gemeinde als Unterhaltungspflichtigen des Sandweges übergehen

## Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

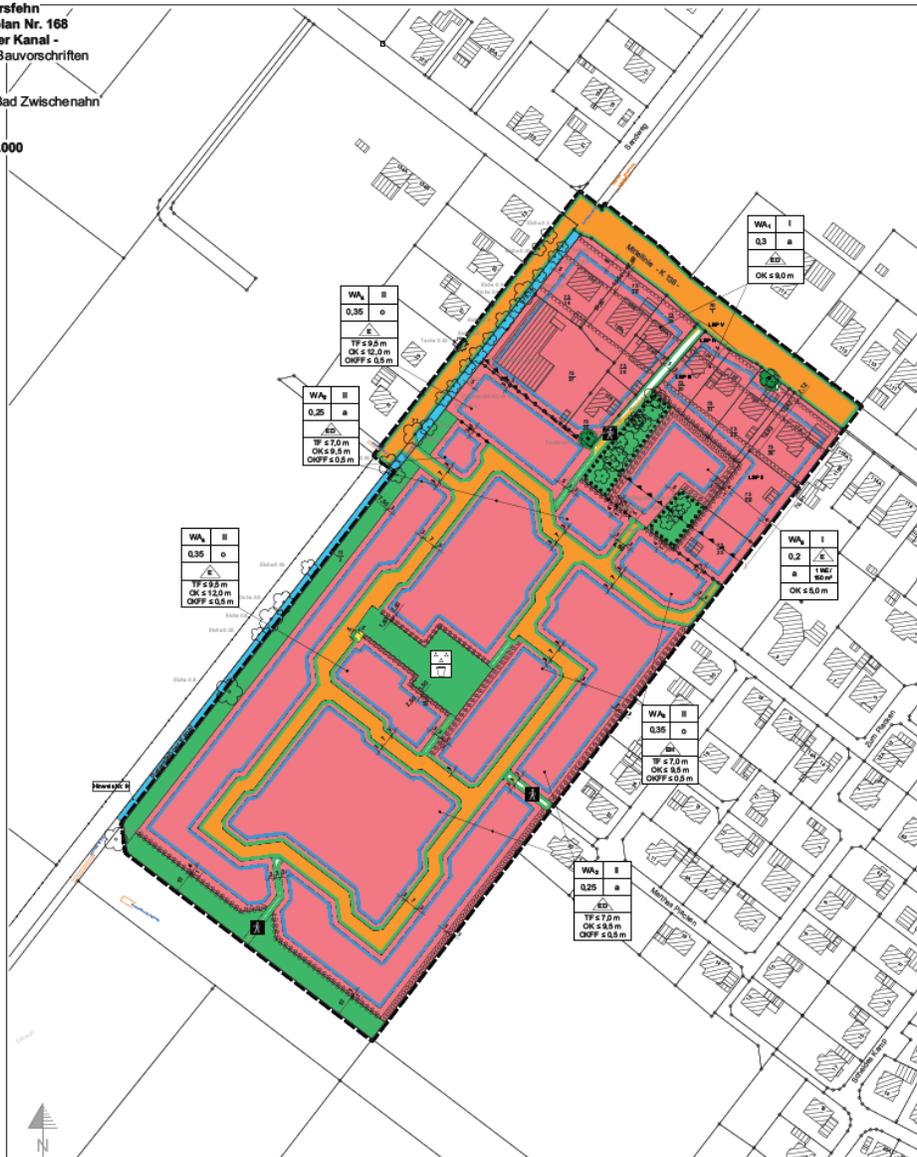
- Landkreis Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der K 148 „Mittellinie“ **unmittelbar betroffen**
- **Sichtdreiecke** darstellen

# inhaltliche Hinweise

Gemeinde Bad Zwischenahn  
Ortsteil Petersfehn  
Bebauungsplan Nr. 168  
- Petersfehner Kanal -  
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 52

Maßstab 1:1.000



## Landkreis Ammerland

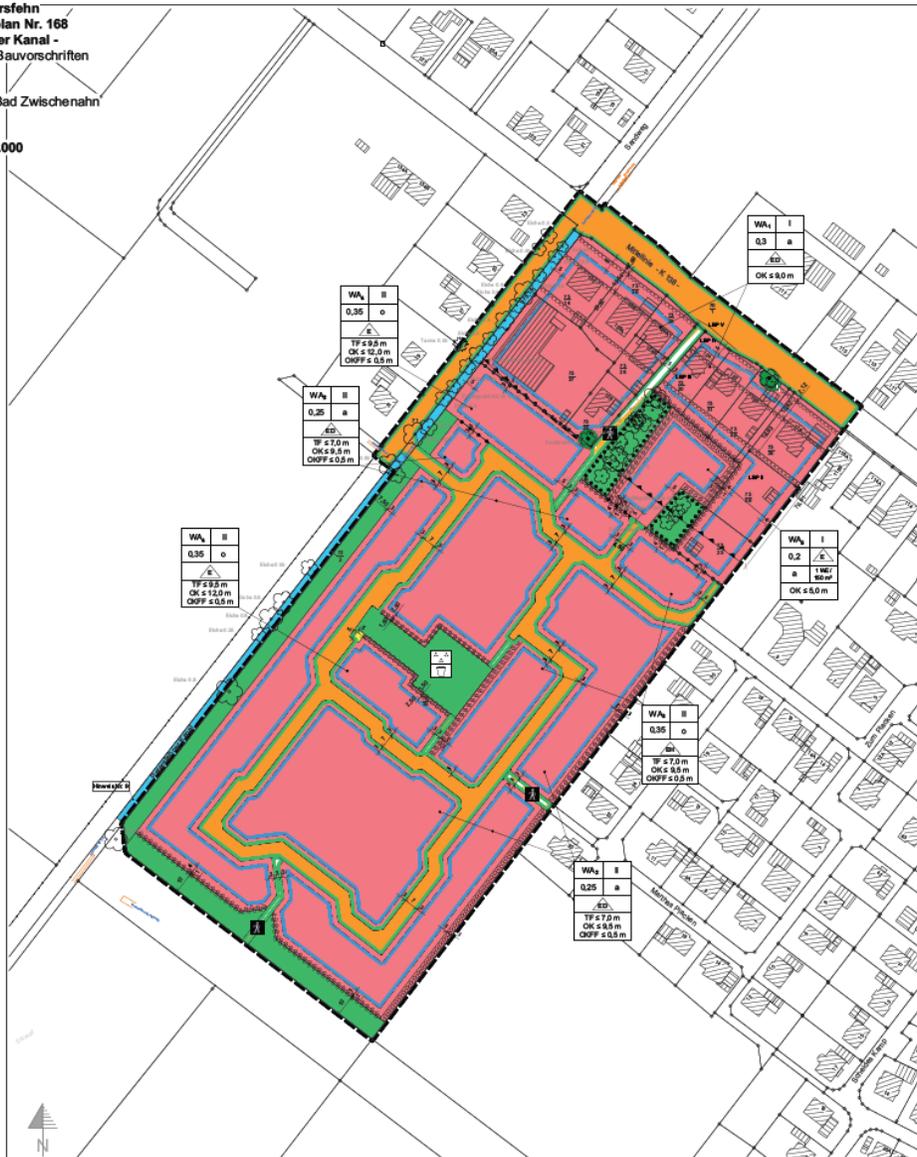
- Überprüfung der **Gebäudehöhe** an Randbereichen angeregt
  - → bewusste Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,0 m, um ein besseres A/V-Verhältnis ermöglichen zu können (Klimaresilienz)
- Tiny Houses in südliches Plangebiet verlegen
  - → prägender Baumbestand im Norden kann erhalten und in bauliche Nutzung einbezogen werden
- Zusätzliche Zu- und Abfahrt über den Sandweg
  - → Vorentwurf sieht bereits 2 getrennte Zufahrten vor; Erschließungsplanung stützt diese Einschätzung
- Fraglich, wie Nachweis über die **Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen** geprüft werden soll
  - Im nachgelagerten Zulassungsverfahren sind wenn notwendig entsprechende Gutachten bei Antragsstellung zu erbringen
- **Geldbuße** bei Verstößen auf 500.000 € festsetzen (statt 50.000 €)
- Prüfung der **immissionsschutzrechtlichen Konformität** der Überplanung der Gewerbehalle im Bestand
  - Baugenehmigung setzt voraus, dass Lärmwerte eines WA eingehalten werden
- Notwendigkeit eines **Entwässerungskonzeptes**
  - Wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet
- **Redaktionelle Hinweise und Formulierungsvorschläge**

# inhaltliche Hinweise

Gemeinde Bad Zwischenahn  
Ortsteil Petersfehn  
Bebauungsplan Nr. 168  
- Petersfehner Kanal -  
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 52

Maßstab 1:1.000



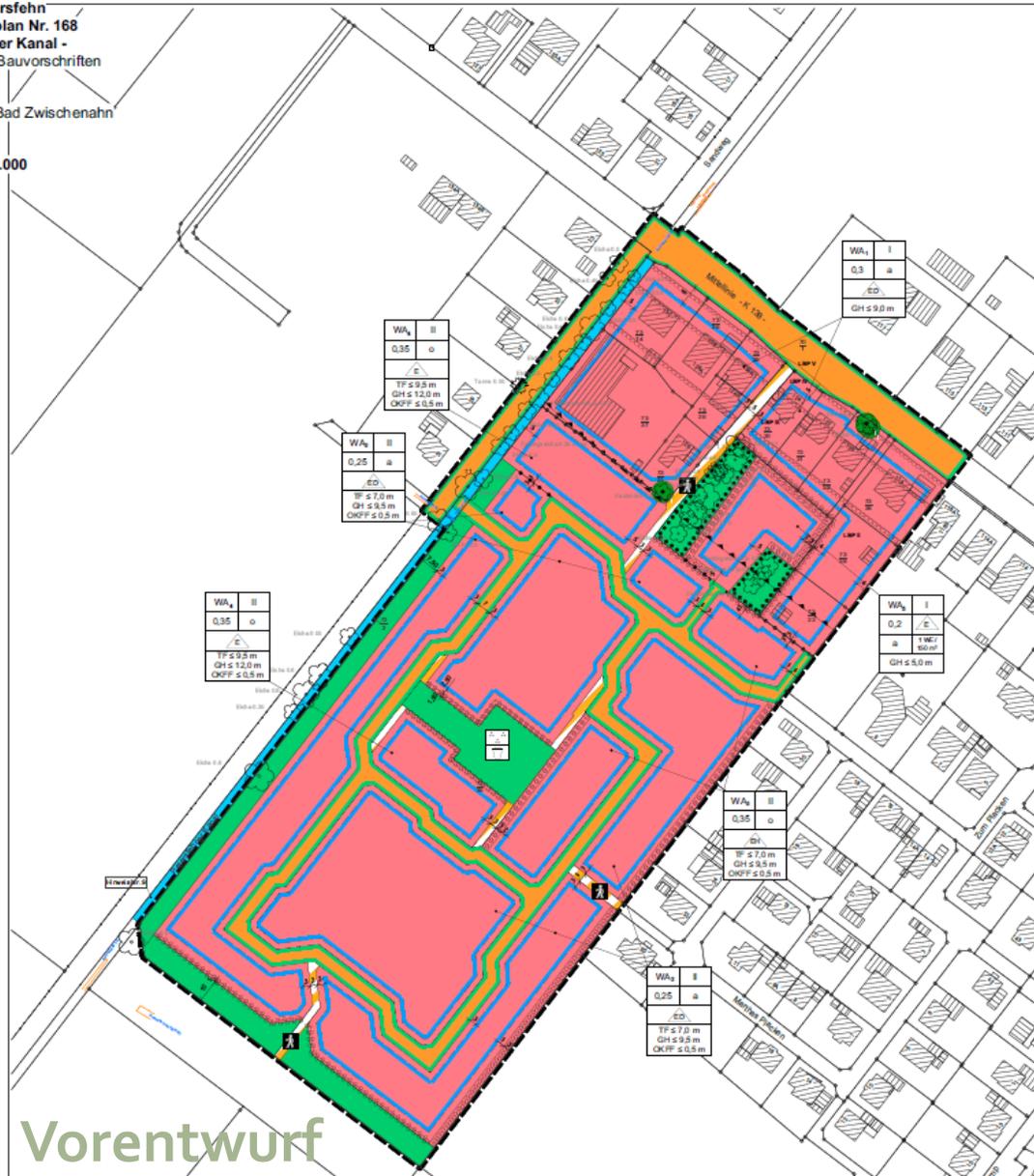
## Tiefbauamt der Gemeinde Bad Zwischenahn

- Erschließungsplanung bestätigt Verzicht auf Regenrückhaltebecken
- Erschließungsplanung überprüft die vorgesehenen Verkehrsflächen
- Zisterne innerhalb der Spielplatzfläche wird geprüft
- Eine zusätzliche Anbindung an den Sandweg wird für nicht erforderlich gehalten
- Der Sandweg soll als 30 km/h-Zone mit abgesetzten Fußweg ausgebaut werden sowie die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich
- Planungsrechtliche Berücksichtigung der Gebäude Mittellinie Nr. 124 A + B (Prüfung ob rechtliches Wegerecht besteht)
- Anbindung der öffentlichen Grünfläche für Unterhaltung ist zu prüfen

Gemeinde Bad Zwischenahn  
 Ortsteil Petersfehn  
 Bebauungsplan Nr. 168  
 - Petersfehner Kanal -  
 mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
 Flur 52

Maßstab 1:1.000

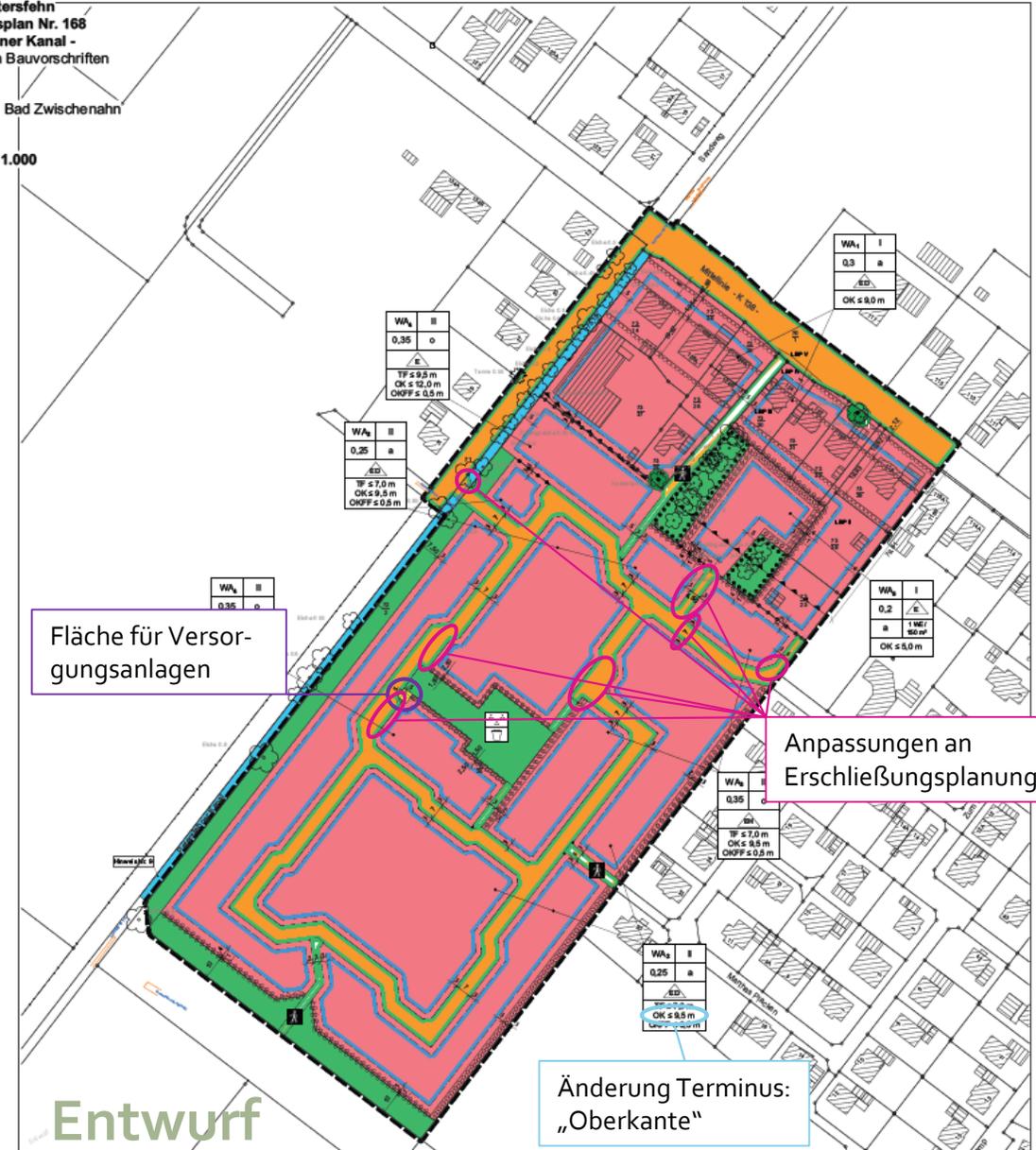


Vorentwurf

Gemeinde Bad Zwischenahn  
 Ortsteil Petersfehn  
 Bebauungsplan Nr. 168  
 - Petersfehner Kanal -  
 mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn  
 Flur 52

Maßstab 1:1.000



Entwurf

Fläche für Versorgungsanlagen

Anpassungen an Erschließungsplanung

Änderung Terminus:  
 „Oberkante“

# Textliche Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Allgemeine Wohngebiete

**1.1** In den allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA<sub>1-5</sub>) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

**1.2** In den allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA<sub>1-5</sub>) sind die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.3** Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA<sub>1-4</sub>) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

**1.4** Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 5 (WA<sub>5</sub>) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten, nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,0 m hierzu unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 3. Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. des Dachfirstes. Schornsteine, Antennenträger o.ä. sind nicht zu berücksichtigen.

### 4. Anzahl der Wohnungen

**4.1** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA<sub>1</sub>-WA<sub>3</sub>) sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**4.2** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 4 (WA<sub>4</sub>) sind je Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**4.3** Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 5 (WA<sub>5</sub>) ist je Gebäude max. 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Je Wohnung sind min. 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen.

**4.4** Ausnahmsweise kann die nach 4.1 festgesetzte maximale Zahl der Wohnungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 (WA<sub>1</sub>-WA<sub>3</sub>) überschritten werden, wenn diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gem. der Wohnungsbauförderung in Niedersachsen gefördert werden könnten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

### 5. Bauweise

**5.1** In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 15,0 m. Doppelhäuser innerhalb der Wohngebiete 1 und 2 (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) sind in der abweichenden Bauweise (a) mit einer maximalen Gebäudelänge von 18,0 m zulässig.

**5.2** In der gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Hausgruppen und Einzelhäuser innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub>) in der offenen Bauweise zulässig.

**5.3** In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 5 (WA<sub>5</sub>) wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 9,0 m.

# Textliche Festsetzungen

## 6. Begrünungsmaßnahmen

**6.1** In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein mittel- oder kleinkroniger (min. 12 cm Stammumfang), oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger (min. 16 cm Stammumfang) standortgerechter und heimischer Laubbaum oder standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.

Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

(jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm)

Zukunftsbäume: Kupfer-Felsenbirne, Kornelkirsche, Zier-Apfel, Chinesische Wild-Birne, Schwedische Mehlbeere

**6.2** Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen.

Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: s. Nr. 6.1

Sträucher: Weißdom, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen

(leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm)

Hecken: Berberitze, Hainbuche, Blutbuche, Rotbuche, Liguster, Europäische Eibe (giftige Nadeln und Samen)

**6.3** Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA<sub>3</sub>) ist auf einer Länge von max. 1,0 m je Grundstück eine Unterbrechung der Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Zwecke der fußläufigen Erschließung zulässig.

**6.4** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-5 (WA<sub>1-5</sub>) sind die Dachflächen von Gebäuden in Form von Pult- und Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 40 Grad dauerhaft und flächenhaft zu begrünen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Diese Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von min. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

**6.5** Der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

**6.6** An dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Baumbestand sind Maßnahmen, die dessen Wuchs und Wurzelwerk beeinträchtigen, wie Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen, in einem Umkreis von mindestens 5,0 m (gemessen vom Stamm) unzulässig.

# Textliche Festsetzungen

## **7. Immissionsschutz**

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen:

**7.1** Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

**7.2** Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) beim Neubau bzw. Änderungen ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanungen festzulegen und zu detaillieren.

**7.3** Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

**7.4** Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

# Örtliche Bauvorschriften

Ergänzung:  
Braune Dacheindeckung;  
einfarbig

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

### 1. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten und Flachdächer) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne und zugleich nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "seidenmatt") zulässig.

### 2. Einfriedungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Feste Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) angrenzend an die freie Landschaft oder öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

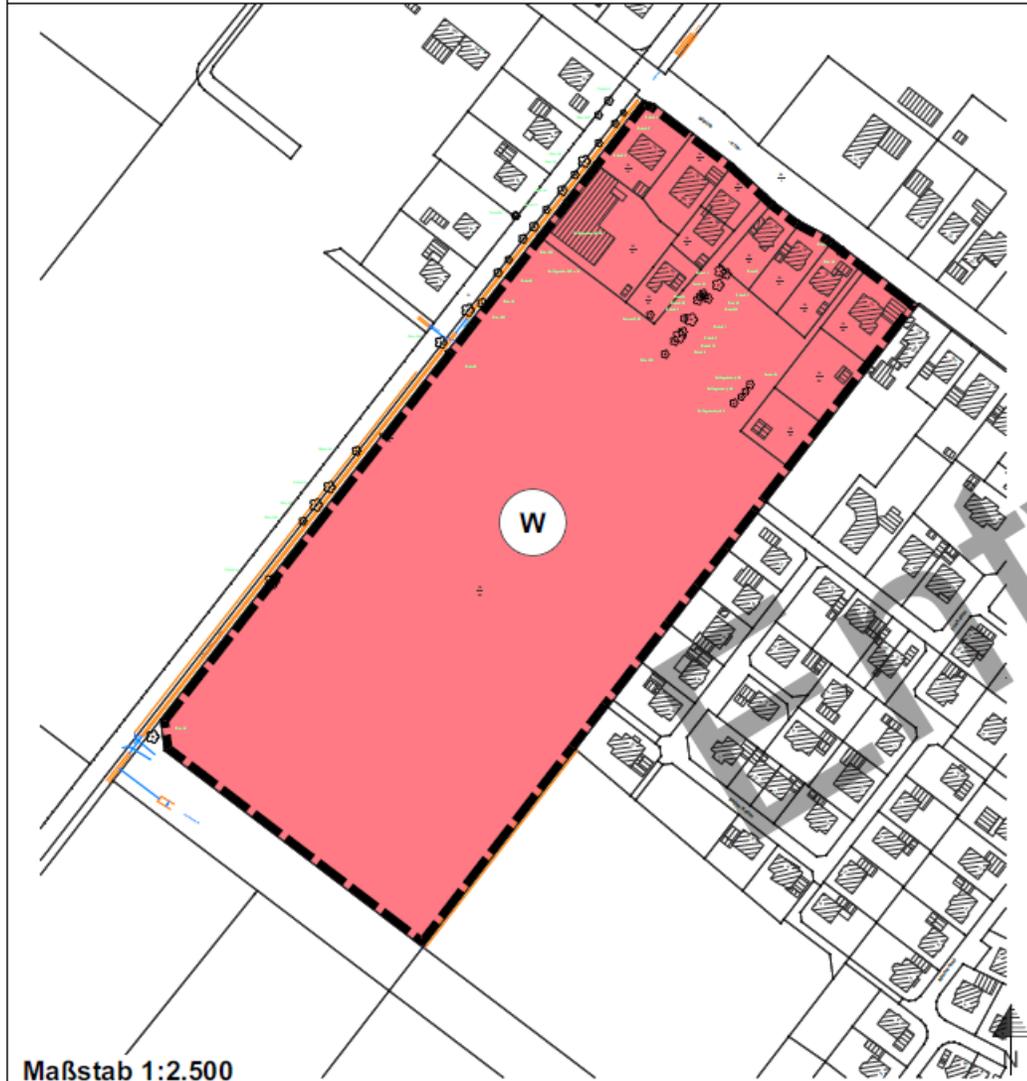
Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dacheindeckung, Einfriedungen sowie Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

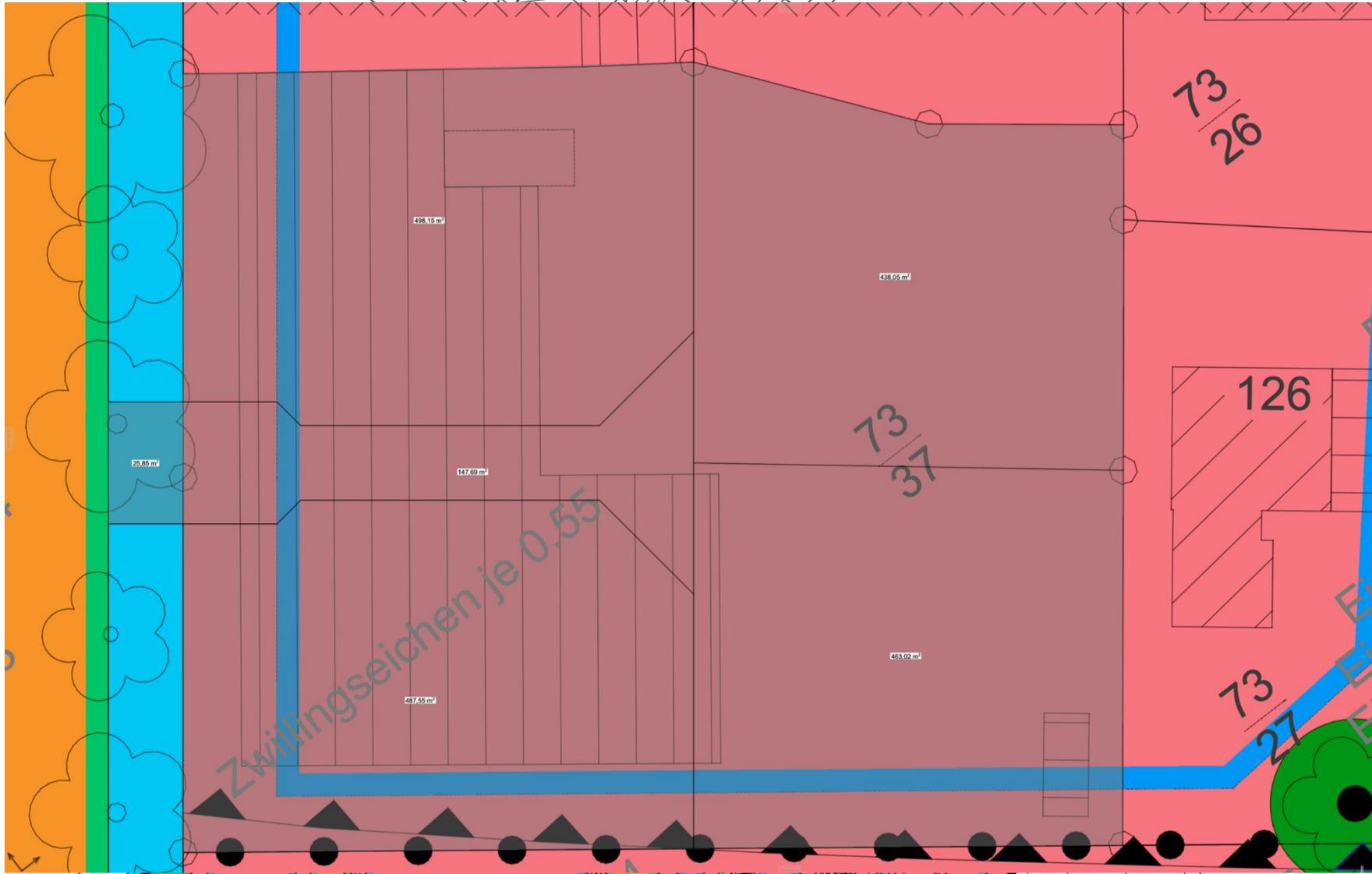
## Gemeinde Bad Zwischenahn

### 85. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).



# Privates Bauninteresse (Wohnen statt Gewerbehalle)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Typische A/V-Verhältnisse sind:

- Freistehende Einfamilienhäuser 0,7 bis über 1,0
- Doppelhäuser 0,6 bis 0,9
- Reihenhäuser 0,4 bis 0,6
- Mehrfamilienhäuser 0,3 bis 0,5

Primär ist das A/V-Verhältnis von der absoluten Größe des Baukörpers, sekundär von dessen Ausformung abhängig. Im Grunde gilt die Faustregel, möglichst großvolumige Baukörper zu errichten.

