

# GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

---

Bebauungsplan Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – sowie 87. Änderung  
des Flächennutzungsplanes

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



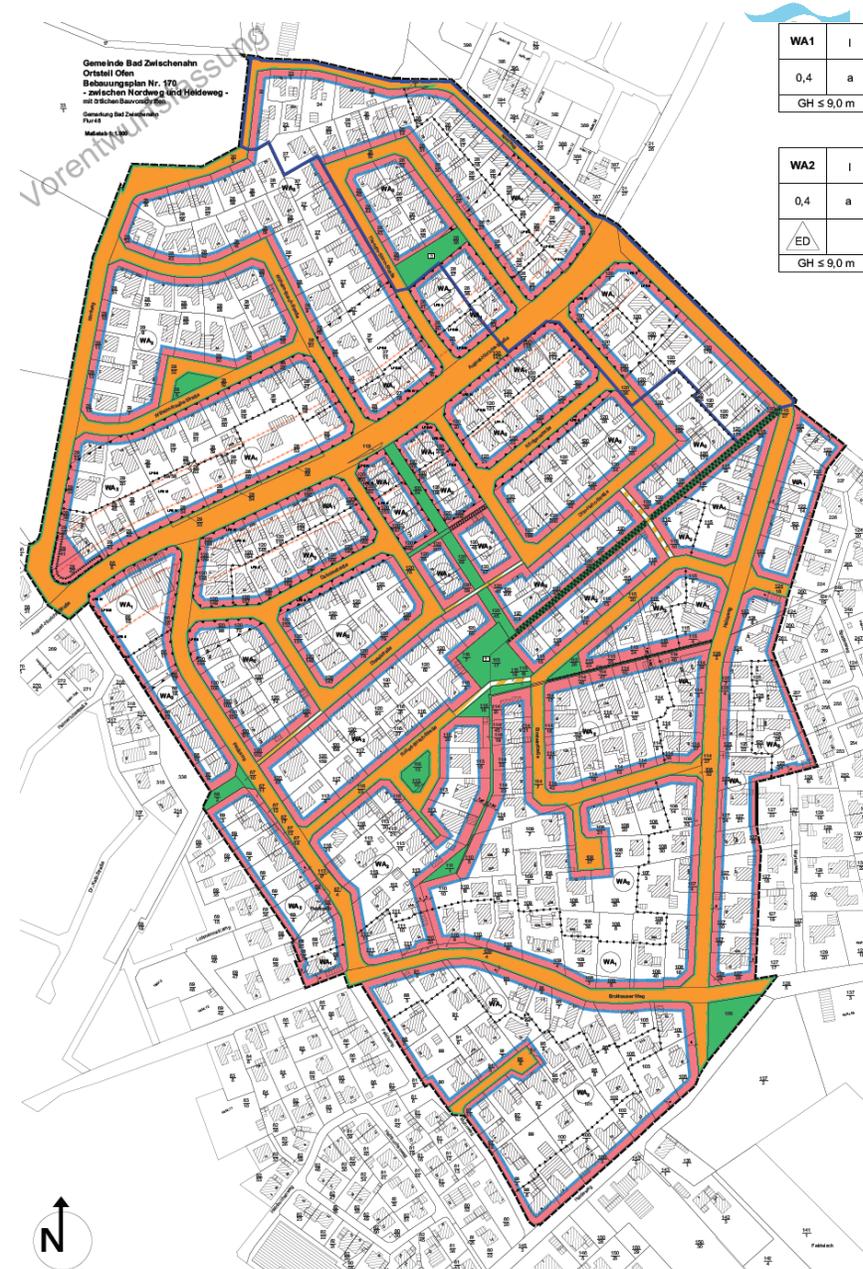
Gesamtgröße des  
Plangebietes: ca. 33,45 ha  
(334.521 m<sup>2</sup>)

Geltungsbereich

# Planzeichnung Neuaufstellung

## Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1,3, Ofen Übernommene Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- max. Geschosszahl
- Überbaubare Fläche (geringfügigen Erweiterungen)
- GRZ: 0,4
- Spielplätze
- Wallheckenschutzstreifen

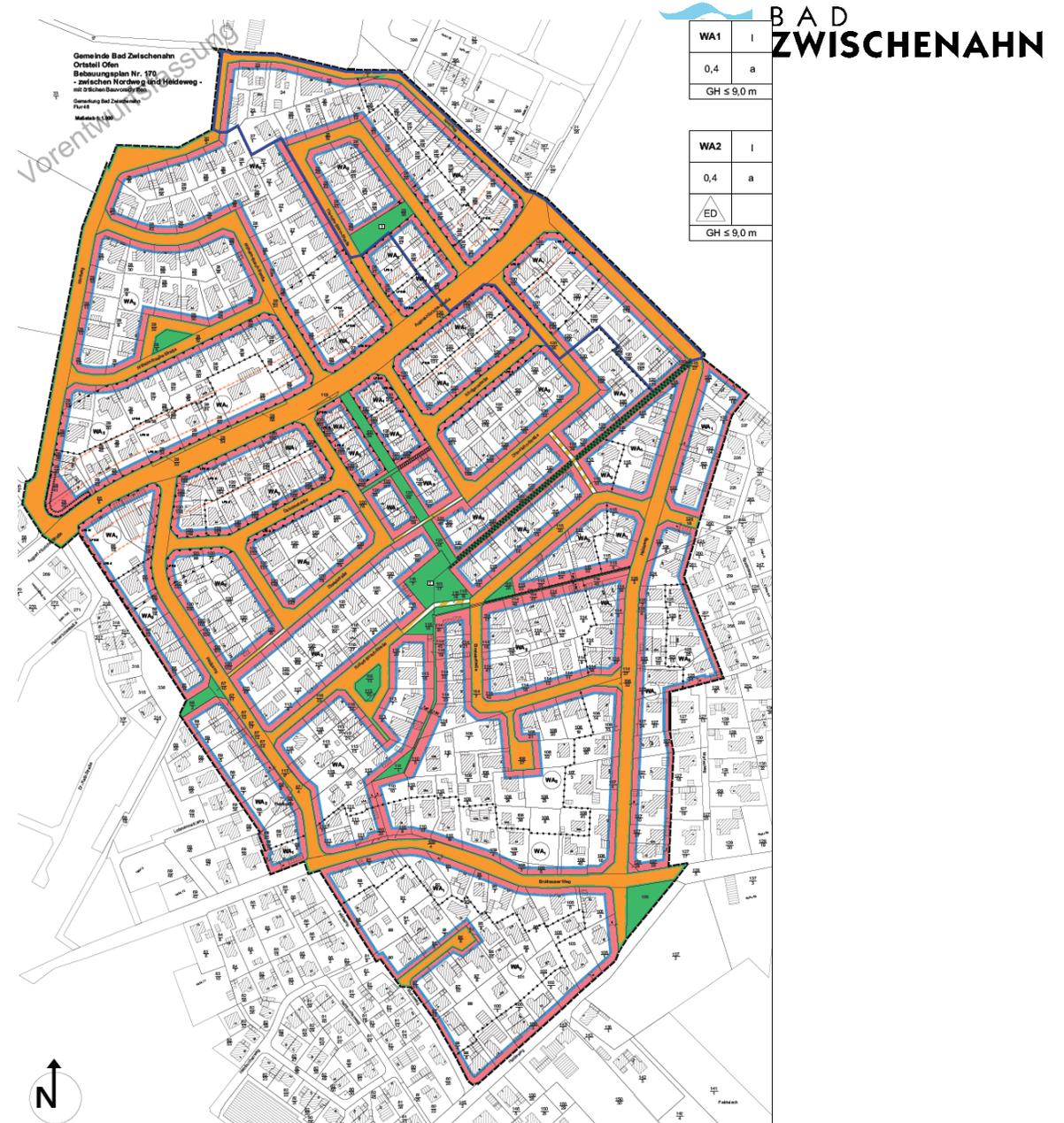


# Planzeichnung Neuaufstellung

## Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1,3, Ofen

### Neue Festsetzungen

- Erweiterung des Geltungsbereich zwischen *Brokhauser Weg* und *Heideweg* (bisher § 34 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete entlang des *Feldkamps* und südlich *Brokhauser Weg*
- Abweichende Bauweise
- Überbaubare Fläche (geringfügigen Erweiterungen)
- Unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung (WA1 und WA2)
- Lärmschutzfestsetzungen
- Wasserschutzgebiet



# Frühzeitige Beteiligung

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

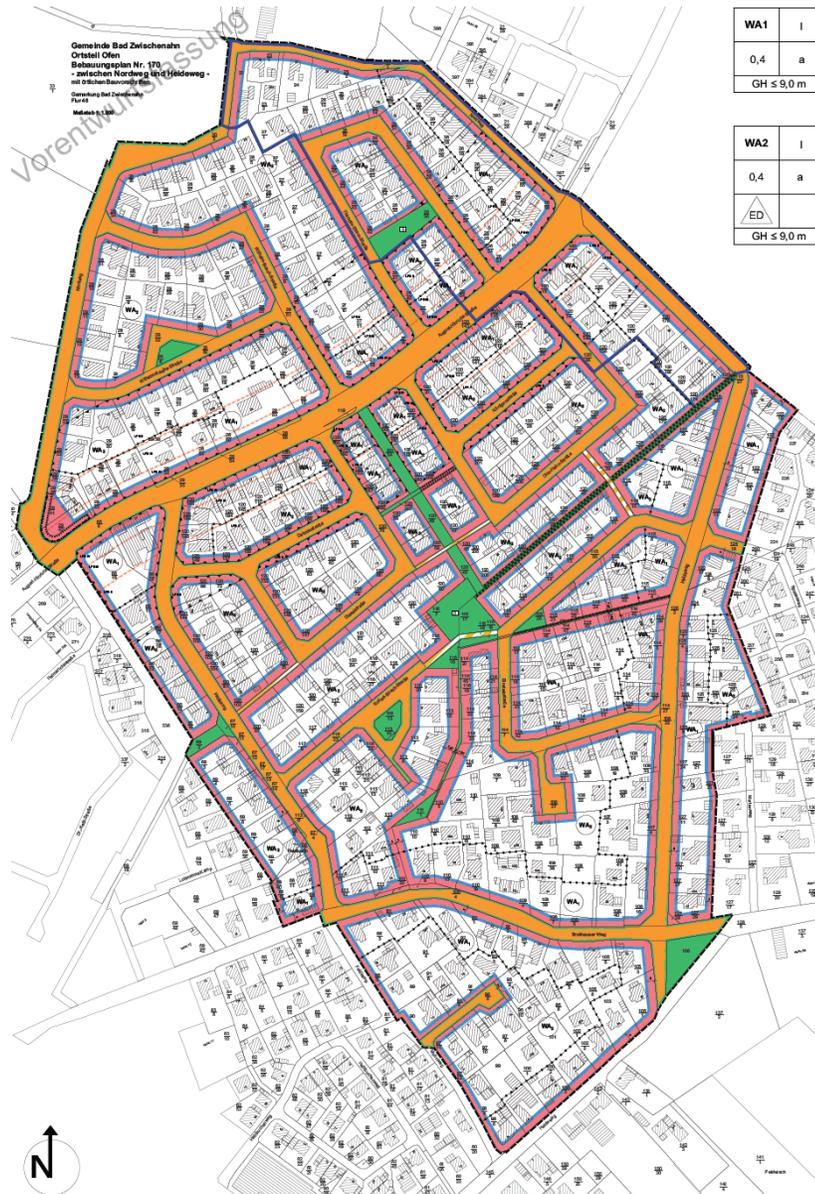
→ **Zwei Stellungnahmen** von privater Seite

→ **15 Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

→ 6 TÖB ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise

(PLEdoc GmbH; Avacon Netz GmbH; Gastransport Nord GmbH; Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg; Landwirtschaftskammer Oldenburg; Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH; Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie)

# generelle Hinweise



## EWE Netz GmbH

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

## Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

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

## Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Straßenbaulastträger der K 348 „Hermann-Ehlers-Straße“ unmittelbar betroffen
- **keine** Vorgaben, Anmerkungen oder Hinweise



## Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Hinweis auf Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH
- Hinweis auf den **NIBIS-Kartenserver** zu weiteren Informationen über die Baugrundverhältnisse

## Haaren-Wasseracht

- Vorhaben darf Abfluss des Brokhauser Wasserzuges (Wzg. 4.04/1) nicht beeinflussen
- 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) sind unzulässig
- Böschungsoberkante maßgeblich
- Gewässerstreifen sind von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten



## 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 348 „Hermann-Ehlers-Straße“ **unmittelbar betroffen**
- **Erschließung** innerhalb des Baugebietes ist gewährleistet

## Tiefbauamt der Gemeinde Bad Zwischenahn

- Hinweise zu den Eigentumsverhältnissen kleiner Flurstücke sowie deren Darstellung im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsfläche**
- Hinweis zu dem Eigentumsverhältnis eines Flurstückes sowie dessen Darstellung im Bebauungsplan als **private Grünfläche**



## Landkreis Ammerland

- Unteren Wasserbehörde: Trinkwasserschutzgebiet "Alexanderfeld - Schutzzone III A" betroffen; **Ablehnung** der Herstellung bzw. des Betriebes von **Erdwärmeanlagen** durch Trinkwasserversorger EWE Wasser Oldenburg
  - Verbot von Erdwärmeanlagen in Hinweisen aufgenommen
- Eingezeichnete **Wallhecke** besteht nicht mehr
  - Wallheckendarstellung wird aus der Planzeichnung genommen; stattdessen wird der Baum- und Strauchbestand geschützt
- Hinweise zum **Lärmgutachten**
  - Werden durch das zuständige Büro aufgenommen
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, den **Versiegelungsgrad** bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken
  - Überplanung eines Bestandsgebietes, ohne zusätzlichen (neuen) Bebauungsmöglichkeiten; gesicherte Entwässerung Teil des Zulassungsverfahrens
- **Redaktionelle Hinweise**



## Handwerkskammer Oldenburg

- Bedenken hinsichtlich zwei bestehender Handwerksbetriebe (Tischlereien) wegen der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet

→ im Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen („Fremdkörperfestsetzung“):

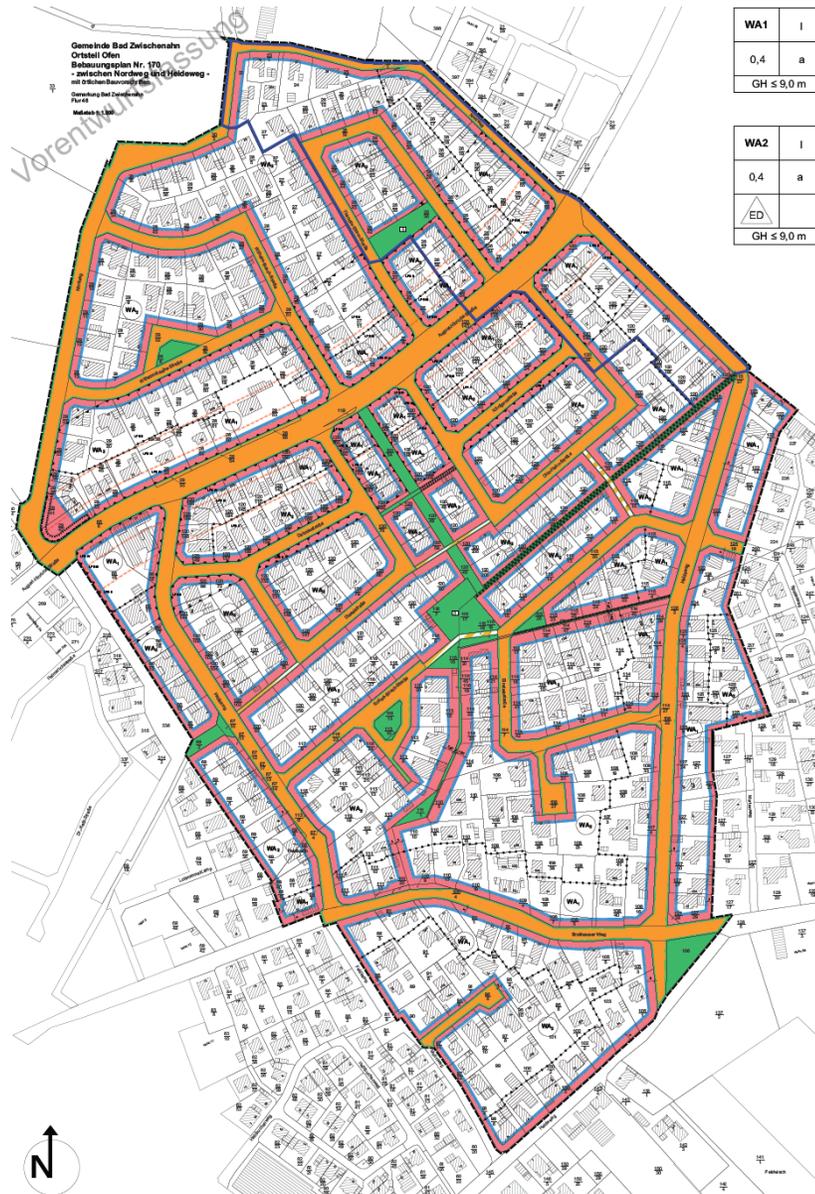
Rechtsprechung: eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bedeutet nicht, dass der Betriebsinhaber mit den Nutzungsmöglichkeiten vorliebnehmen muss, die ihm sonst nur im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes verbleiben (im Wesentlichen Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen), sondern dass er je nach der 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.

Eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO gilt als **dauerhafte Sicherung** der aktuellen Betriebe sowie deren Betriebsabläufe.

Faktisch besteht das Mischgebiet nur in Planzeichnung, da außer des Tischlereibetriebes keine weiteren MI-Nutzungen vorzufinden sind; komplette Prägung als WA (auch angrenzende Bebauungspläne).

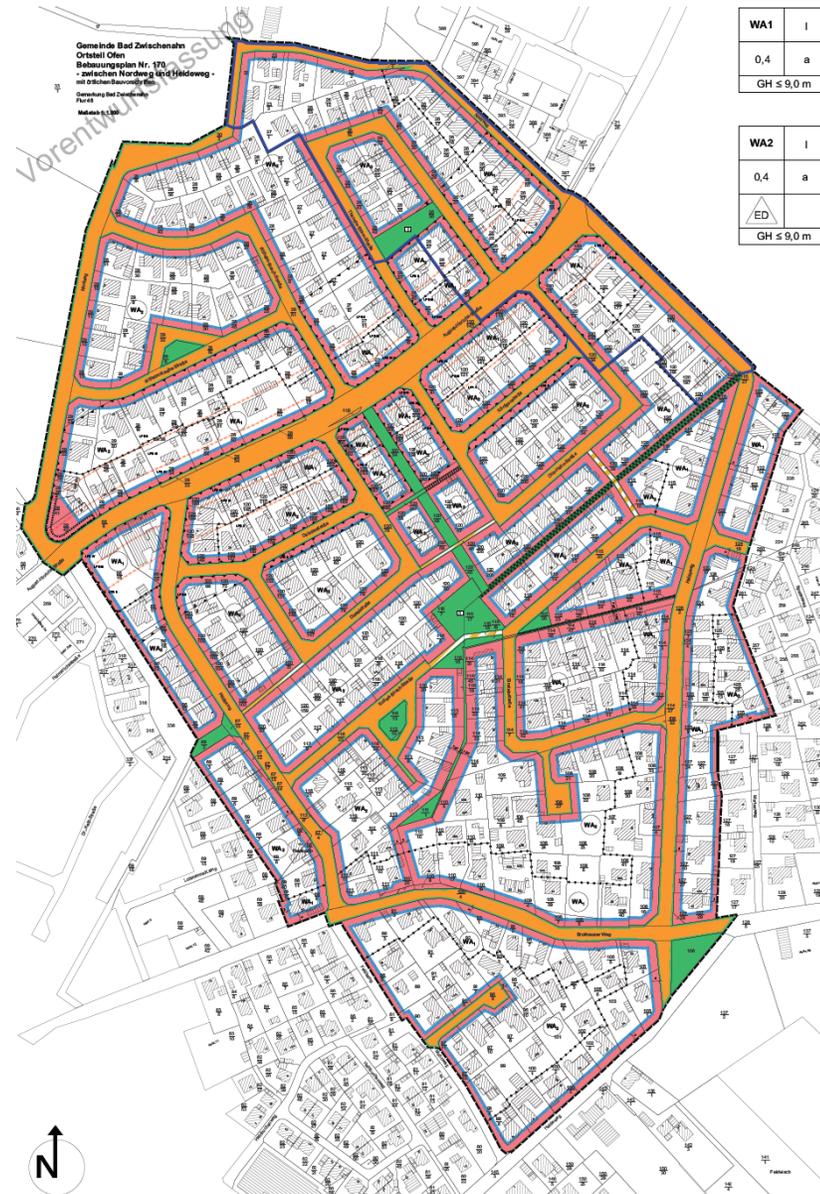
Eine Beibehaltung der Ausweisung eines Mischgebietes würde konfliktbehaftet sein, da bei Aufgabe der aktuellen Nutzung zukünftige Grundstückseigentümer ein gewisses Maß an gewerblicher Nutzung nachweisen müssten (min. 50%), oder eine „Briefmarkenplanung“ vorläge, die jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde ist und für zukünftige Bauleitplanung eine ungewollte Referenzfunktion einnehmen könnte.

# inhaltliche Hinweise - privat



## BürgerIn 1

- **Verdichtung** des bestehenden Baugebietes sollte auf folgende Punkte eingehen:
  - Schutz bestimmter Bereiche von Grünflächen (am besten auch prozentualer Mindestschutz) um der weiteren Versiegelung entgegen zu wirken
    - min. 40% des Grundstückes sind zu begrünen
  - ältere Bäume sollten als besonders geschützt gelten
    - Baumbestand wird eingemessen und als zu erhalten festgesetzt
  - Schottergärten verboten
    - Schottergärten sind explizit ausgeschlossen
  - Schwamm- bzw. Sickerbereiche eingeplant werden (um mit künftigen Starkregenereignissen umgehen zu können)
    - im bestehenden Siedlungsgebiet können keine Schwamm- oder Sickerbereiche ausgewiesen werden
- Kann **Verkauf** von Grundstücken an Großinvestoren verhindert werden?
  - Bestandsgebiet ohne kommunale Grundstücke
- wenn derzeit Kita und Schule nicht genügend Plätze haben kann eine Nachverdichtung der Fläche, die künftig **weitere Kita- bzw. Schulplätze** fordern wird, zumindest mit Augenmaß erfolgen?
  - Bestandsgebiet ohne Einwirken auf freien Immobilienmarkt
- Ammerland, insbesondere die Gemeinde Bad Zwischenahn, sollte **Gartengemeinden** erhalten. Trotz allgemein hoher Nachfrage wegen der Nähe zu Oldenburg: muss die bedient werden, wenn angesichts des Klimawandels und Artenschwunds der vorhandene Grünraum, die Gärten, eine wichtige Rolle spielen?
  - Bestandsgebiet ohne Möglichkeiten der Enteignung



## BürgerIn 2

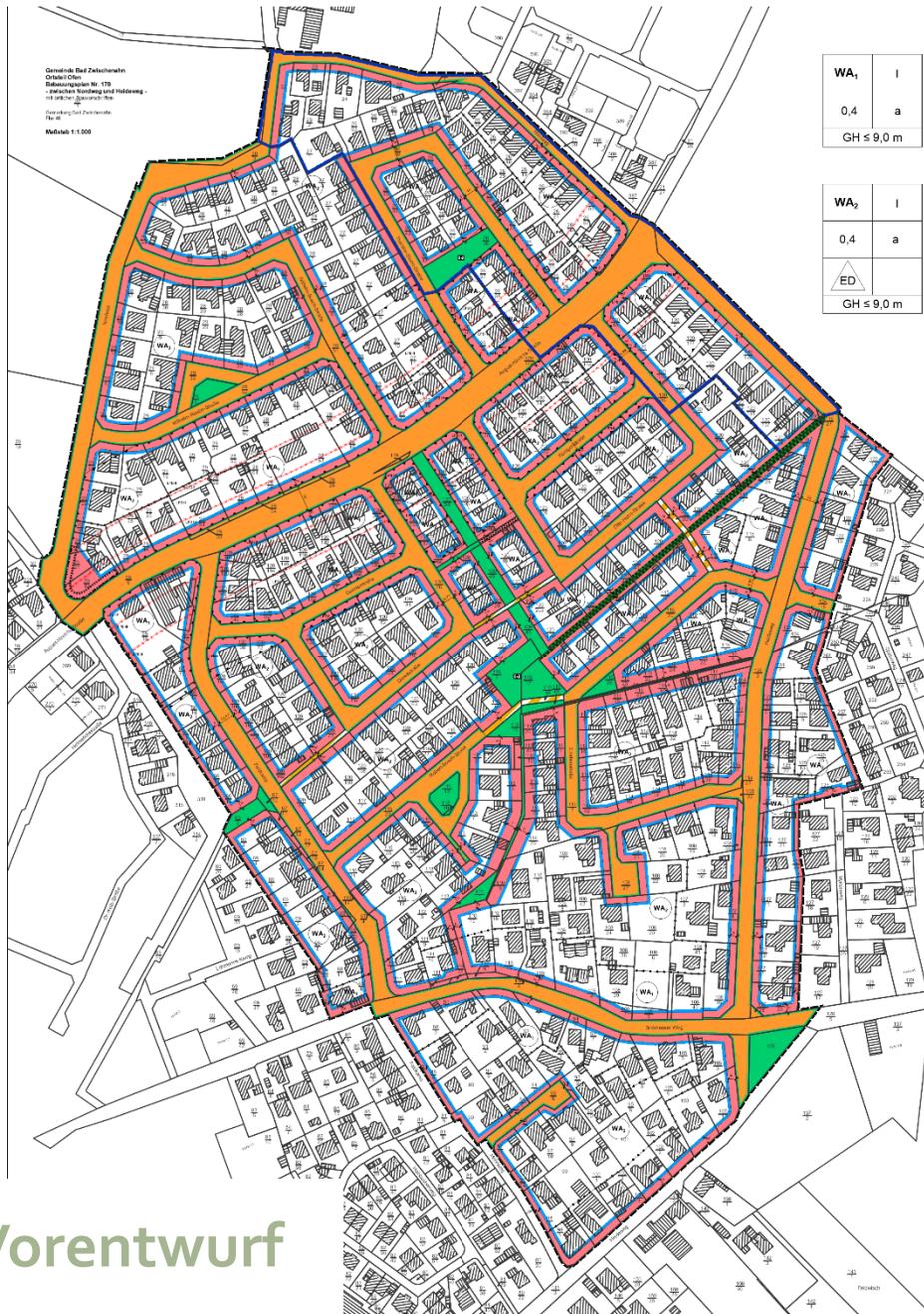
- Aufgrund der (langjährigen) gewerblichen Nutzung an der August-Hinrichs-Straße wird **Mischgebietsnutzung** gewünscht; Handwerksbetrieb mit Anlieferungs- und Kundenverkehr, Absauganlagen sowie weiteren Lärmfaktoren
  - im Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen („Fremdkörperfestsetzung“):

Rechtsprechung: eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bedeutet nicht, dass der Betriebsinhaber 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.

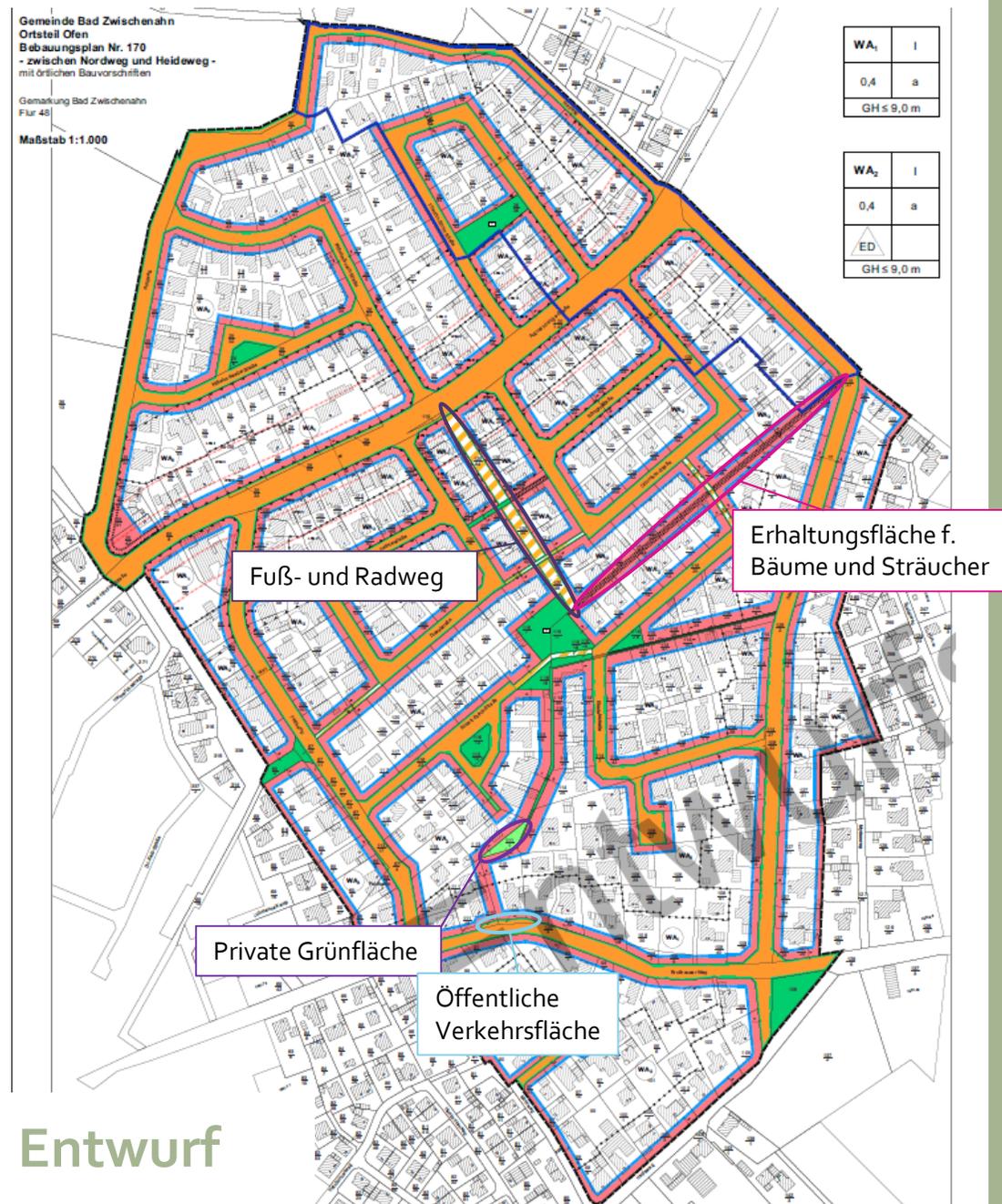
Eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO gilt als **dauerhafte Sicherung** der aktuellen Betriebe sowie deren Betriebsabläufe.

Faktisch besteht das Mischgebiet nur in Planzeichnung, da außer des Tischlereibetriebes keine weiteren MI-Nutzungen vorzufinden sind; komplette Prägung als WA (auch angrenzende Bebauungspläne).

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“ vorläge, die jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde ist und für zukünftige Bauleitplanung eine ungewollte Referenzfunktion einnehmen könnte.



Vorentwurf



Entwurf

Erhaltungsfläche f.  
Bäume und Sträucher

Fuß- und Radweg

Private Grünfläche

Öffentliche  
Verkehrsfläche

# Textliche Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

(3) Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf den Flurstücken 66/16 und 99, jeweils Flur 48 (Tischlereien) zulässig, die aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO unzulässig wären.

### 2. Begrenzung der Wohneinheiten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO wird die Anzahl der maximalen Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

#### Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
1	max. 3
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

#### Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

#### Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
mehr als 2	max. 1

### 3. Abweichende Bauweise

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) sind in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen von max. 23 m zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) gelten in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise folgende Längenbegrenzungen:

#### Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
1	max. 15 m
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 23 m

#### Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 23 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

### 4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 9,0 m nicht überschreiten (§ 18 BauNVO).

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahmitte (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt).

### 5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist von den o.g. Anlagen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

# Textliche Festsetzungen

## 6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

(1) An dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Baumbestand sowie den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen sind Maßnahmen, die deren Wuchs und Wurzelwerk beeinträchtigen, wie Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen, in einem Umkreis von mindestens 5,0 m (gemessen von Stammmitte) unzulässig. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen (Ausnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind zulässig).

(2) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus sylvestris - Wildapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde	

Zum Zeitpunkt der Pflanzung haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufzuweisen.

## 7. Technische Maßnahmen aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen neu errichteter Gebäude und baulicher Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für Dächer, die mit einer Dachbegründung versehen sind. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

(2) Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

## 8. Lärmschutzmaßnahmen

(1) Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 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.

(2) Bei den innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 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 schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der 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.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. -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

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 Abs. 3 u. 84 NBauO)

Für die im Geltungsbereich festgesetzten allgemeine Wohngebiete (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

### 1. Dächer

Die Dacheindeckung geneigter Dächer im Allgemeinen Wohngebiet ist mit unglasierten Dachziegeln (DIN 456) vorzunehmen. Zulässig sind Rot- bis Rotbrauntöne sowie Anthrazit- oder Schwarztöne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Anlagen zur Energiegewinnung sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### 2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

### 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, Gestaltungen der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt.

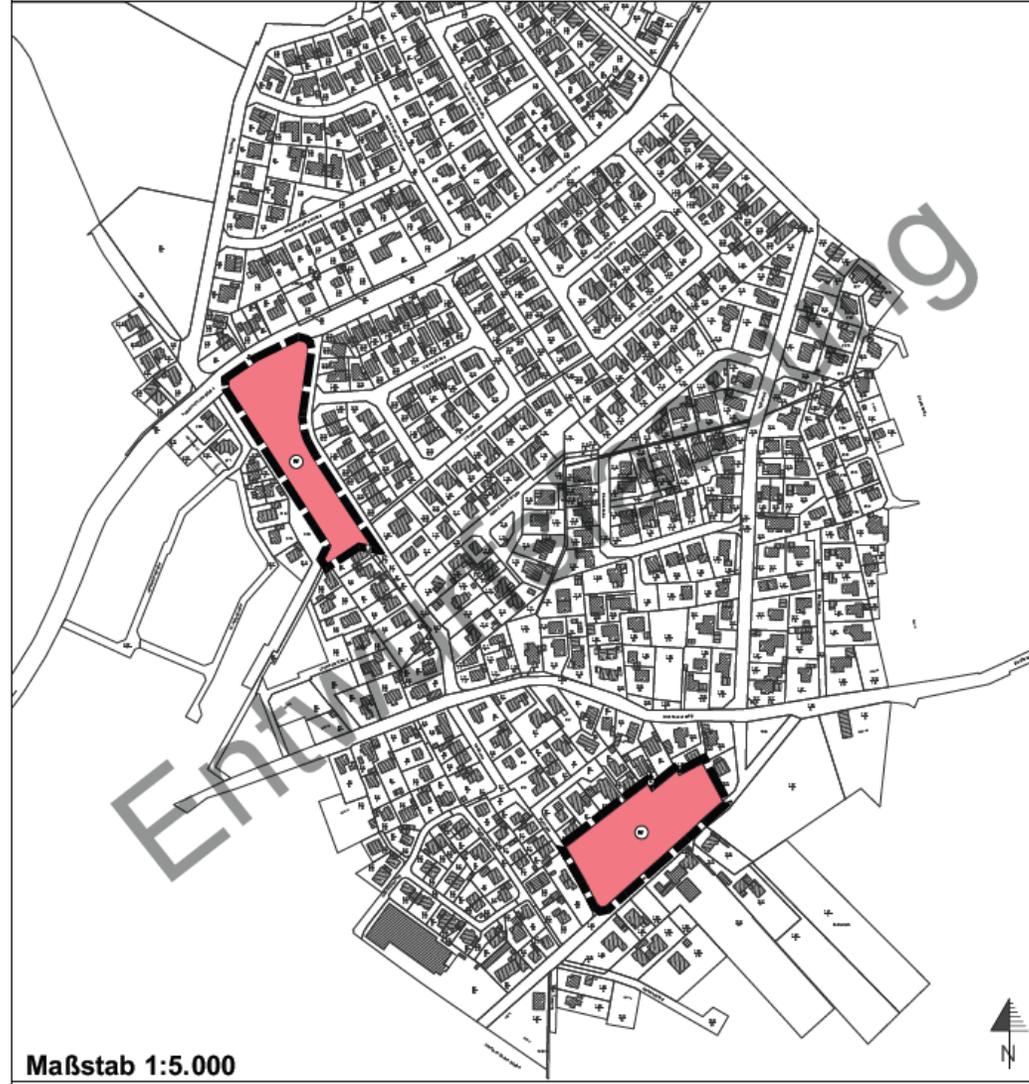
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

Ergänzung:  
braune Dachfarben;  
einfarbig

# Gemeinde Bad Zwischenahn

## 87. Änderung des Flächennutzungsplanes

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



Maßstab 1:5.000

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit