

**GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN**



**Landkreis Ammerland**

---

**6. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 65  
„Aschhausen, nördlich der  
Windmühlenstraße“**

mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

Erneuter Entwurf

17.10.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)	4
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Kartenmaterial	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>7</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	7
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.2.1	Schmutzwasser	8
4.2.2	Oberflächenwasser	8
4.3	Belange des Immissionsschutzes	9
4.3.1	Verkehrslärm	9
4.3.2	Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom Plangebiet	10
4.3.3	Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet	10
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	11
4.6	Belange des Abfallrechtes	12
4.7	Kampfmittel	12
4.8	Klimaschutz und -anpassung	12
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65</b>	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Bauweise	15
5.5	Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	16
5.6	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	16
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen	17
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.8.1	Erhaltung von Einzelbäumen	19
5.8.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken	19

5.9	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	19
5.10	Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
5.10.1	Schall	20
5.10.2	Beleuchtung	20
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 2, 3 UND 6 NBAUO)</b>	<b>21</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>22</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>23</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	23
8.2	Planverfasser	23
8.3	Satzungsbeschluss	24

## **Anhang**

**Anlage I:** Entwurf Lageplan, BOMA Architekten, September 2022.

**Anlage II:** Entwässerungskonzept Regen- und Schmutzwasser, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Oktober 2022

**Anlage III:** Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße in 26160 Bad Zwischenahn, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 17.10.2022

**Anlage IV:** Baumgutachten, Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit von ausgesuchten Bäumen auf dem Grundstück Wiefelsteder Straße 63 in Bad Zwischenahn, Ing.-Büro Braukmann, Juni 2021.

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bad Zwischenahn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Residenz am kleinen Meer zu schaffen. Zu diesem Zweck wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ durchgeführt.

Zur Stärkung der touristischen Ausrichtung der Gemeinde an einem Standort eines bestehenden Beherbergungsbetriebes, ist es städtebauliches Ziel, ein qualitätsvolles Sondergebiet weiterzuentwickeln, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Abrundung östlich der Wiefelsteder Straße beiträgt. Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, orientieren sich die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung an der räumlichen Lage des Plangebietes sowie an dem vorliegenden Konzept des Vorhabenträgers. Gleichzeitig sollen die heutigen Anforderungen nach einer zeitgemäßen Architektur und einer energetischen Bauweise Berücksichtigung finden, wodurch im innenliegenden Plangebiet ein größerer Entwicklungsspielraum ermöglicht wird.

Derzeit ist das Plangebiet lediglich zu 50 % bebaut bzw. in aktiver Nutzung. Am Standort bestehen ein Beherbergungsbetrieb sowie eine Schank- und Speisewirtschaft. Der Beherbergungsbetrieb, die sog. „Residenz am kleinen Meer“, ist eine naturbelassene Wohlfühloase mit eigenem Naturbadesee im sylter Stil. Die Marke „Residenz am kleinen Meer“ beinhaltet schon heute fünf eigenständige, moderne, mit Reetdach bebaute Häuser mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Diese sind zum Großteil für kurzfristige Vermietungen ausgelegt. Der Gastronomie und Veranstaltungsbereich, bildet eine zentrale Einheit zur Versorgung von Gästen, Touristen und Einwohnern und soll als Bindeglied zwischen den Bestands- und den Neubauten fungieren. Diese soll aus einer gastronomischen Einheit mit regionalen Gerichten und mietbare Veranstaltungsräumlichkeiten, sowie Lagerräumen der Ferienwohnungen genutzt werden.

Ziel dieser vorliegenden Bauleitplanung ist es, die bereits vorhandenen Nutzungen um den dritten Betriebsbereich zu erweitern, um so Ferienwohnungen in der Natur für Jedermann -welche barrierefrei, erschwinglich und modern gestaltet werden- anzubieten. Das neue Feriendorf soll mittels einfacher Bauweise einen ruhigen Rückzugsort mit genügend Privatsphäre Platz für Urlauber und Berufsreisende bieten.

Der vorliegende Geltungsbereich, mit einer Flächengröße von ca. 9.115 m<sup>2</sup>, liegt östlich des Zwischenahner Meeres in der Ortschaft „Aschhausen“. Das städtebauliche Umfeld ist durch wohnbaulich genutzte Flächen sowie durch umliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen, u.a. die einer Baumschule, geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Wiefelsteder Straße.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Zwischenahn (1997) ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gaststätte und Hotel“ dargestellt. Der nordöstliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um die nötigen Voraussetzungen für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ zu treffen und diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 86. Flächennutzungsplanänderung.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Wiefelsteder Straße (L 825) ausgehenden Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Die Biotoptypenkartierung ist bereits seit April 2021 abgeschlossen. Der vollständige Umweltbericht ist als Teil II, als verbindlicher Bestandteil, der Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ den Planunterlagen gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB beigefügt. Ebenso ist ein Baumgutachten in die Planunterlagen eingestellt.

### **1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)**

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Insbesondere der Tourismus spielt im Ammerland eine wichtige Rolle. Hier ist in erster Linie Bad Zwischenahn mit seinen Kuranlagen und Wellnessseinrichtungen zu nennen. Der Gesundheitstourismus wird laut IHK dabei in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen, um der Bevölkerung einen Ausgleich zum Berufs- und Alltagsleben zu ermöglichen. Dementgegen ist jedoch die Entwicklung der Bettenzahlen für Urlaubsgäste in den vergangenen Jahren stetig zurückgegangen. In den vergangenen 10 Jahren lag der Rückgang bei über 15%. Insofern wird die geplante Erweiterung der Residenz am kleinen Meer mit Gästeunterkünften (kein Dauerwohnen) durch die Bad Zwischenahner Touristik GmbH begrüßt.

Dabei ist nicht nur im Kernort von Bad Zwischenahn eine städtebauliche Beordnung relevant, sondern auch in den Ortseingangs- bzw. Ausgangsbereichen, wie hier entlang der Wiefelsteder Straße (L 825). Denn dieser Bereich prägt den ersten Eindruck für Touristen, potenzielle neue Anwohner aber auch für Gewerbetreibende. Folglich kann ein ansprechend gestalteter Ortseingangsbereich, wie z. B. mit modernen Häuserformen, als eine Art touristisches Aushängeschild für die Gemeinde fungieren sowie zu einer Aufwertung der städtebaulichen Qualität beitragen.

Diese Aufwertung soll zum einen mit dem vorliegenden Planvorhaben erzielt werden.

Darüber hinaus besteht schon heute Baurecht für den überwiegenden Teil des vorliegenden Änderungsbereiches. Für den vorliegenden Geltungsbereich ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ rechtswirksam. In dieser wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe“ mit samt Flächen für Garagen und Stellplätzen ausgewiesen. Lediglich für das nordöstliche Flurstück 201/9 liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Um folglich eine zeitgemäße Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen und einen bereits bestehenden Standort zu erweitern, wird mit dem Planvorhaben ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verträgliche Erweiterung des vorhandenen Beherbergungsbetriebes erzielt, wodurch langfristig die örtliche Eigenentwicklung und touristische Entwicklung gesichert werden können.

Um für den Tourismus qualitätvolle Räume bereitzustellen, ist die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ gem. § 1 (3) S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich, da das planerische Ziel nicht ohne die vorliegende Bauleitplanung verwirklicht werden kann.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Kalus zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ befindet sich in der Ortschaft „Aschhausen“, nordöstlich vom Ortskern Bad Zwischenahn. Im Westen wird das Plangebiet durch die angrenzende Wiefelsteder Straße (L 825) begrenzt. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft „Aschhausen“ durch wohnbauliche Nutzungen, touristische Nutzungen (Restaurants, Beherbergungsbetriebe) sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert. Westlich liegt das Zwischenahner Meer.

Das Plangebiet ist derzeit durch vereinzelte Grünstrukturen, eine Wallhecke sowie durch das Bestandsgebäude der Speisewirtschaft gekennzeichnet.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Gemäß § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln, beziehungsweise auf diese abzustimmen.

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 wird die Gemeinde Bad Zwischenahn als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Weiterführend sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Diesem übergeordneten Planungsziel für den Bereich der Metropolregion Nordwest wird mit der vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsplanung Rechnung getragen.

In der vorliegenden Änderung des LROP aus dem Jahr 2017 wird darüber hinaus die Sicherung von Strukturen der Gesundheitsversorgung in Niedersachsen betitelt. Die anerkannte landesbedeutsame Funktion der Moorheilbäder bzw. der Orte mit Moor-Kurbetrieb soll erhalten werden. Bad Zwischenahn stellt dabei eins der vier staatlich anerkannten Moorheilbäder in Niedersachsen dar. Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen zudem dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.

Das Planungsziel der städtebaulich behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes mit einer maßvollen Abrundung der Ortschaft Aschhausen entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Mit der Bekanntmachung vom 05.05.2017 in der Nordwest-Zeitung hat der Landkreis Ammerland darüber informiert, dass eine Neuaufstellung des RROP vorgesehen ist und die allgemeinen Planungsabsichten veröffentlicht.

Das derzeit vorliegende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland, aus dem Jahr 1996, stellt die Gemeinde Bad Zwischenahn als Mittelzentrum dar. Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und ländlichen Ortschaften im Landkreis Ammerland sind dabei von den Gemeinden umwelt-, funktions-, und bedarfsgerecht zu erhalten und zu entwickeln. Die Gemeinde ist darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ sowie als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Zudem wird die Gemeinde Bad Zwischenahn als staatlich anerkanntes Heilbad betitelt. Daneben befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (RROP D 2.1.06). Daneben befindet sich ein Teil des Plangebietes in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Eine Fernwasserleitung verläuft durch das Gebiet (RROP D 3.9.1.04). Die Wiefelsteder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, hier verläuft auch der regional bedeutsame Busverkehr sowie ein regional bedeutsamer Fahrradweg.

Darüber hinaus soll die Entwicklung der historisch gewachsenen Siedlungsbereiche, vor allem die regionstypischen Bauformen und Siedlungsweisen, bei der Planung Berücksichtigung finden. Die besondere städtebauliche Situation mit dem Nebeneinander von Siedlung und Wasser (Zwischenahner Meer) in Bad Zwischenahn ist planerisch einzu beziehen.

Der Ortsteil Aschhausen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Zudem wird das Plangebiet teilweise im Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft und für Natur und Landschaft abgebildet.

Mit der Weiterentwicklung des Tourismusangebotes an einem bestehenden Standort, wird neben einer Vermeidung der Landschaftszersiedelung auch der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Bad Zwischenahn Rechnung getragen. Damit steht das Planvorhaben insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Zwischenahn (1997) ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gaststätte und Hotel“ dargestellt. Der nordöstliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Rahmen der parallelen 86. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele. In der Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet künftig ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet/Feriendorf“ dargestellt. Folglich kann dem Grundsatz einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ vor. In dieser wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe“ mit samt Flächen für Garagen und Stellplätzen ausgewiesen sowie Einzelbäume festgesetzt. Ebenso wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den OOWV bestimmt. Lediglich für das nordöstliche Flurstück 201/9 liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 18 (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Bad Zwischenahn hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt.

Zudem wird auf Folgendes verwiesen:

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und



Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

## **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Plangebiet verläuft derzeit eine Fernwasserleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (DN 400). Es ist jedoch eine Verlegung der Leitung geplant, so dass eine Berücksichtigung in der Planung nicht erforderlich wird.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Interessengebiet Absetzplatz Zwischenahner Meer (Wasser) der Bundeswehr, welcher als Absetzplatz (Dropzone) durch die Bundeswehr für Absetzübungen genutzt wird.

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das Ingenieurbüro Börjes hat mit Datum vom Oktober 2022 ein Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser erstellt (siehe Anhang).

### **4.2.1 Schmutzwasser**

Es wurde eine Schmutzwasserberechnung durchgeführt, welche zum Ergebnis hatte, dass bei der Berechnung sowohl geplante, als auch bestehende Entwässerungsgegenstände berücksichtigt wurden, welche an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Aus betrieblichen Gründen wurde für die Leitungen ein Mindestdurchmesser von DN 150 gewählt. Die Leistung der Pumpe im Schmutzwasser-Hausanschlusschacht muss im Zuge der weiteren Planung an die höheren Anforderungen angepasst werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Pumpenschacht zur nahegelegenen Kleinkläranlage gepumpt.

### **4.2.2 Oberflächenwasser**

An der Wiefelsteder Straße wird das Regenwasser an beiden Straßenseiten durch einen Straßenseitengraben abgeleitet. Der Graben auf der Straßenseite des Grundstücks ist nicht mit der Halfsteder Bäke verbunden, weshalb er nur als Versickerungsgraben gewertet werden kann.

Die Oberflächenentwässerungsplanung bezieht sich auf den Anschluss der befestigten Grundstücksfläche. Das Oberflächenwasser soll in dem vorhandenen Teich an der südlichen Grundstücksgrenze zur Wiefelsteder Straße 61 gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in die noch weiter südlich verlaufende Halfsteder Bäke eingeleitet werden.

Für die Berechnung des notwendigen Regenrückhalteraaumes wurde ein 10-jährlicher Regen zu Grunde gelegt.

Gemäß der Berechnung für den notwendigen Rückhalteraum ist ein Speichervolumen von 289 m<sup>3</sup> für die neue Bebauung erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird von dem bestehenden Teich zur Verfügung gestellt, welcher in diesem Fall als Regenrückhaltebecken umfunktioniert wird. Der Teich weist an den nicht bebauten Außenseiten ein mittleres Böschungsgefälle von etwa 1:3 auf. Die Sohlhöhe liegt bei etwa +5,25 m NHN. Um den bisherigen Nutzen des Teiches zu erhalten wird das Drosselorgan auf der Höhe des mittleren Wasserstandes eingebaut, welcher bei etwa 6,15 m NHN liegt. Der Notüberlauf innerhalb des Drosselschachtes wird auf eine Höhe von 6,78 m NHN festgelegt, um ein 30 cm Freibord zum tiefsten Punkt der oberen Böschungskante

zu halten. Es ergibt sich damit eine mögliche Stauhöhe von 0,63 m. Auch ohne Berücksichtigung der Böschungsbereiche ergäbe sich bei der gegebenen Wasserfläche von rund 1.623 m<sup>2</sup> ein potentiell mögliches Rückhaltevolumen von mindestens 0,63 m \* 1623 m<sup>2</sup> = 1.022,5 m<sup>3</sup>. Unter Berücksichtigung der Böschungsbereiche liegt das gesamte Rückhaltevolumen bei rund 1.330 m<sup>3</sup>. Die erforderlichen 289 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen werden von dem Teich damit in jedem Fall bereitgestellt.

Zwischen dem Teich und der Halfsteder Bäche ist der Einbau eines Drosselschachtes erforderlich. Die Drossel ist so einzustellen, dass maximal 2,41 l/s aus dem Erschließungsgebiet an den Vorfluter abgegeben werden. In der Praxis ist die Einhaltung von Abflussbegrenzungen unterhalb 10 l/s durch eine Verringerung der Auslassöffnung schwer zu realisieren. Es wird daher vorgeschlagen, eine Wasserstandsunabhängige Drosselvorrichtung zu verwenden.

Als Notüberlauf bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist im Drosselschacht ein Wehr angeordnet.

### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Wiefelsteder Straße (L 825). Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Nutzung ergeben. Aufgrund dessen wurde ein schalltechnisches Gutachten der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (Stand: 17.10.2022) bezüglich des Verkehrslärms angefertigt.

#### **4.3.1 Verkehrslärm**

##### **Außenwohnbereiche**

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass im gesamten Bebauungsplangebiet der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) tags überschritten wird. Auch bei einer Abwägung bis zur Isolinie von 55 dB(A) würden die Orientierungswerte überschritten werden. In dem gesamten Plangebiet sind daher Außenwohnbereiche ohne zusätzliche ausgleichende Maßnahmen bzw. ohne Einzelfallnachweis nicht zulässig.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen wurde im vorliegenden Fall eine Konzeptprüfung für die konkret geplanten Ferienhäuser durchgeführt. Interne Berechnungen haben gezeigt, dass bei der vorgesehenen Anordnung der Ferienhäuser und einer berücksichtigten Gebäudehöhe von 6,5 m, im Bereich der geplanten Außenwohnbereiche von drei Ferienhäusern keine Einhaltung des Orientierungswertes von 50 dB(A) tags entsprechend des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 oder des Abwägungswertes von 55 dB(A) entsprechend der Angabe der Gemeinde Bad Zwischenahn erreicht wird.

Um auch bei diesen Ferienhäusern eine Einhaltung des Abwägungswertes in den ebenerdigen Außenwohnbereichen zu erzielen, sind weitergehende Maßnahmen zu treffen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde in Absprache mit dem Auftraggeber die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden im Nahbereich als mögliche Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Bei einer Umsetzung der Lärmschutzwände in der Abwägung bis 55 dB(A) kann eine Einhaltung in den Außenwohnbereichen erreicht werden. Einzelheiten dazu sind jedoch im anschließenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die Beurteilung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse ist die Verkehrslärm-situation für die Tages- und Nachtzeit heranzuziehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 50 dB(A) für den Tageszeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Gemäß dem aktuellen Entwurf der E DIN 18005 Bbl 1 :2022-02 ist bei Beurteilungsspe-geln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind in den Bereichen des Plangebietes, in denen ein Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) überschritten wird, zusätzliche Fest-setzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen ge-nutzte Räume erforderlich (siehe dazu Punkt 5.10).

Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass eine Überschreitung der schall-technischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume vorliegt. Dies macht zur Anforderung, dass im Rahmen der Bauausführung passive Lärmschutzmaßnahmen an der Außenfassade notwendig werden.

Die aus dem erläuterten Vorgehen innerhalb des Plangebietes resultierenden maßgeb-lichen Außenlärmpegeln sind grafisch als Lärmpegelbereiche dargestellt.

#### **4.3.2 Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom Plangebiet**

Weiterhin wurde die Geräuschsituation ausgehend durch den geplanten Betrieb der Fe-rienhaussiedlung im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft er-mittelt. Grundlage für die Beurteilungen sind durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der angegebene-n Betriebsbedingungen, der anzusetzenden Schallemissionen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionspunkten der Immissionsrichtwert um mindestens 19 dB unterschrit-ten.

#### **4.3.3 Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet**

Nachstehend werden die Ergebnisse des Gutachtens der Lärmsituation im Bereich des Plangebietes durch die beiden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zusammengefasst.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher sich aus Acker- und Gartenanbauflächen zusammensetzt. Neben geringfügigem landwirt-schaftlichem Verkehr zur Bewirtschaftung der Gartenanbaufläche ist auch der Betrieb einer Kettensäge zur Produktion von Brennholz zu berücksichtigen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Bad Zwischenahn und dem Landkreis Ammerland liegt für die ge-werbliche Produktion von Brennholz keine entsprechende Betriebsgenehmigung vor. Da die Brennholzproduktion nicht vorrangiger Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betrie-bes ist, wurde in der vorliegenden Untersuchung der Betrieb einer Kettensäge entspre-chend der TA Lärm als seltenes Ereignis beurteilt und berücksichtigt. Auch der Betrieb des über die Baumschultätigkeiten hinausgehenden landwirtschaftlichen Verkehrs zur Bewirtschaftung der Ackerflächen wurde in Rücksprache mit dem Betreiber als seltenes Ereignis entsprechend der TA Lärm beurteilt.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Gartenanbaufläche der Baumschule "Magie Winter". Nach Angaben des Betreibers werden je nach Nachfrage und Bedarf einzelne Pflanzen oder ganze Sektoren mittels eines sogenannten Ballenschneiders entnommen und zum Betrieb verbracht.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde der Betrieb eines landwirt-schaftlichen Fahrzeugs (Schleppers) mit Mulcheraufsatz auf Grundlage der vom Belrei-

ber genannten Emissionsansätze und der während des Ortstermins ermittelten Schallemissionen betrachtet. Schalltechnisch relevante Bewässerungsanlagen sind nach Angaben des Betreibers nicht zu berücksichtigen. Alle anderen Betriebssituationen sind dieser Betriebssituation gegenüber untergeordnet und werden in der vorliegenden Untersuchung daher nicht näher betrachtet.

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass während des Regelbetriebes die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen weiterhin, dass auch während der Bewirtschaftung der Ackerfläche bzw. beim Betrieb der Kettensäge, die hier heranzuziehenden Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse unterschritten werden. Insofern ist im Plangebiet von keinen unzulässig hohen Geräuschemissionen durch umliegende gewerbliche Betriebe auszugehen.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet“ (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Das Plangebiet wurde bislang bereits als Beherbergungsbetrieb bzw. als Gartenfläche/Grünland genutzt. Folglich waren innerhalb des Plangebietes keine weiteren Nutzungen vorhanden, insbesondere keine vorindustrielle Vornutzung, die den Verdacht einer erheblichen und damit gefährdenden Bodenbelastung begründet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden darüber hinaus bislang weder als Ablagerungsstätte noch als Altstandort genutzt, so dass Schadstoffbelastungen hieraus nicht zu erwarten sind. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes entsprochen.

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Ablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Im Zuge

des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Um der Vorsorgepflicht nachzukommen, wird auf nachfolgenden Hinweis verwiesen:

„Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland und die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen“ (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind zudem die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

#### **4.6 Belange des Abfallrechtes**

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

#### **4.7 Kampfmittel**

Eine Luftbildauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde mit Datum vom 11.11.2022 vorgenommen. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt und es ist auch kein weiterer Handlungsbedarf notwendig.

Sollten trotz dessen bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) trotz dessen gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Gemeinde Bad Zwischenahn oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

#### **4.8 Klimaschutz und -anpassung**

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Es wurde daher der Hinweis aufgenommen und eine entsprechende Empfehlung zur Firstrichtung bzw. Dachneigung gegeben (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

## **5.0 INHALT DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein qualitativvolles Sondergebiet für touristische Zwecke in dem Ortsteil Aschhausen geschaffen.

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels werden innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ zwei Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet/Feriendorf“ gem. § 10 BauNVO bestimmt.

Um diesbezüglich eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet/Feriendorf“ gem. § 10 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Beherbergungsbetriebe,
2. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,
3. Kleinhäuser für die Beherbergung,
4. untergeordnete Anlagen für erneuerbare Energien,
5. untergeordnete Nebenanlagen.

Ausnahmsweise sind zudem zulässig:

Eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Beschäftigte (insgesamt max. eine Wohneinheit).

Daneben sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Retreathof“ gem. § 10 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Schank- und Speisewirtschaften, die der örtlichen und überörtlichen Versorgung dienen,
2. ein Gebäude für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m,
4. Räume für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
5. Räume für freie Berufe,
6. Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. untergeordnete Nebengebäude und Räume zur Verwaltung des Betriebes und der Gesamtanlage,
8. untergeordnete Anlagen für erneuerbare Energien,
9. untergeordnete Nebenanlagen.

Ausnahmsweise sind auch hier zulässig:

Ein Wohngebäude bzw. Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Beschäftigte (insgesamt max. 1 Wohneinheit).

Da zukünftig der Hotelbetrieb eingestellt wird, soll die Zweckbestimmung „Gaststätte und Hotel“ für das SO 1 -aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“- nicht erneut aufgenommen werden.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Ferienwohnung: Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO stellen eine Nutzungseinheit dar, welche einem ständig wechselnden Benutzerkreis gegen Entgelt zur Nutzung überlassen werden. Eine Nutzungseinheit ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weiteren Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden sind Sport- und Fitnessstudios oder vergleichbare Sporteinrichtungen innerhalb des SO 1 unzulässig.

Die Abgrenzung der Sondergebietes, bzw. des Sondergebietes 1 (SO 1) ergibt sich auf Basis eines städtebaulichen Entwurfes, welcher der Bauleitplanung zu Grunde liegt. Dieser umfasst das Bestandgebäude inkl. seiner Nebenflächen und berücksichtigt dabei die notwendigerweise zu errichtenden zukünftigen Stellplätze als Abgrenzung m Süden und Westen sowie die Entwicklung des Feriendorfes im Norden. Zudem ist so der Modernisierung und gemäß dem beabsichtigten Ziel der Errichtung eines „Retreathofes“ ausreichend Spielraum gegeben.

## **5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Bebauungsdichte bedarf es der Begrenzung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur sind Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO 1) sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird folglich eine städtebaulich übermäßig dichte Bebauung vermieden.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO sowie über die je Gebäude bestimmte Grundfläche (GR) definiert. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 1 (SO 1) wird in Anlehnung an die umliegenden Strukturen eine GRZ von 0,5 ohne Überschreitung bestimmt (§ 19 (4) BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist je Gebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt darf die Grundfläche (GR) aller Gebäude 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 10 (4) i. V. m. § 19 (4) BauNVO).

Somit wird eine zeitgemäße Entwicklung des Gebietes ermöglicht, jedoch auch eine angemessene Beschränkung getroffen. Um eine Flexibilität im Hinblick auf eine zeitgemäße und nachfragegerechte Gebäudeform zu gewährleisten, wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, jedoch ergibt sich aufgrund der bestimmten Höhen eine mögliche Zweigeschossigkeit.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird innerhalb der Sondergebiete eine Traufhöhe (TH)  $TH \leq 4,75$  m sowie

eine Firsthöhe (FH)  $FH \leq 10,00$  m bestimmt. Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße „Wiefelsteder Straße“, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts, Lüftungseinrichtungen sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes sichergestellt.

#### **5.4 Bauweise**

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) sowie gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 1 (SO 1), wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude bis zu einer Länge von 50,00 m, je nach Ausnutzbarkeit des Bauteppichs, möglich sowie ein Gebäude für Ferienwohnungen mit max. 18 m Länge. Hinsichtlich des festgesetzten Sondergebietes (SO), wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO planungsrechtlich bestimmt. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a), sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m.

Durch diese Festsetzung soll sich die geplante Bebauung in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen einfügen und der Lage des Plangebietes entsprechen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Entlang des Wallheckenschutzstreifens wird kein zusätzlicher Abstand benötigt, da die bestimmten 5,00 Meter Schutzstreifen einen ausreichenden Abstand zum Wallheckenkörper bieten. Die übrigen Baugrenzen werden entsprechend der Vorhabenplanung und des Bestandsgebäudes bestimmt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (siehe auch Punkt 5.9) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter.

Ausnahmsweise ist je Gebäude ein Stellplatz in direkter räumlicher Nähe zum jeweiligen Gebäude zulässig.

Der Begriff der Garagen umfasst dabei auch offene und geschlossene Garagen gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStpIVO).



Durch diese Festsetzung sollen sich zukünftige Neubauten in die umliegenden städtebaulichen Strukturen einfügen. Überdimensionierte Gebäudekomplexe, die das Ortsbild negativ beeinflussen, werden hierdurch vermieden. Zudem wird dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage I) entsprochen.

### **5.5 Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

Aus städtebaulicher Sicht wird in dem vorliegenden Bebauungsplan eine Vorgabe zur Regelung der Zufahrtssituation des Plangebietes an die übergeordnete Verkehrsstraße Wiefelsteder Straße (L 825) erforderlich. Diesbezüglich wird für die Sondergebiete gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Ein- und Ausfahrt ist somit im südlichen Bereich auf einer Breite von 7,00 m zulässig und umfasst die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt. Diese Festsetzung wird getroffen, um verkehrlich ungünstige Anschlüsse an die übergeordnete Verkehrsstraße zu vermeiden. Die Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Wiefelsteder Straße (L 825) hat in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen. Der Bereich des gekennzeichneten Sichtfeldes ist zudem von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten (s. nachrichtliche Übernahmen).

In der Planzeichnung befindet sich zudem ein Hinweis, dass bezüglich der von der Wiefelsteder Straße (L 825) ausgehende Emissionen keine Schadensersatzansprüche gegen dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

### **5.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 20° Neigung, für die eine Dachbegrünung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind in Anlehnung an ein Schreiben der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen<sup>1</sup> insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches

---

<sup>1</sup> Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung: Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH (März 2021)

- Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen

Die Vorgabe mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich zumutbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und die Bewohner danach wesentlich geringere Stromkosten haben. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind. Bei den Dachflächen von Gauben ist unter Berücksichtigung der Ausrichtung und der einzuhaltenden Abstände von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten die technische und wirtschaftliche Nutzbarkeit für Solarenergieanlagen zu prüfen. Flachdachgauben sind zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde Bad Zwischenahn eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 (5) S. 2 BauGB sicherstellen. Durch die Vorgabe auf 50 % der nutzbaren Dachfläche Solarenergieanlagen zu errichten, wird die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB, da die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet genutzt wird. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Zudem können Photovoltaikanlagen ein Anreiz sein, um auf Elektromobilität umzusteigen, was wiederum zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

## **5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Die größten Herausforderungen in Bezug auf das Kleinklima stellen zum einen die zunehmende sommerliche Hitzebelastung sowie die damit verbundene Aufheizung von Gebäuden dar und zum anderen auch an dem Niederschlagsabfluss bei Starkregen. Diesen negativen Effekten soll mit folgender Festsetzung entgegengewirkt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten, der Fuß- und Radwege und Stellplätze, zum Beispiel mit Pflasterrasen oder sickerfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Ebenso ist auf neuanzulegenden, ebenerdigen Stellplatzanlagen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je drei Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind gleichwertige entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom jeweiligen Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Wallheckenkörper von ca. 2 m Breite. Demnach wird ein Wallheckenschutzstreifen entsprechend des jeweilig in

der Örtlichkeit vorhandenen Wallheckenkörpers planungsrechtlich gesichert. Der Wallheckenschutzstreifen wird dabei mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) ist als halbruderale Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Wallheckenschutzstreifen sind zu erhalten, die übrigen Fläche sind gehölzfrei zu halten. Einmal pro Jahr ist eine Mahd der gehölzfreien Bereiche im Herbst durchzuführen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Auch ist das Verhindern beziehungsweise das Reduzieren von Vogelkollisionen an Glasflächen, die aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung zustande kommen, ein wichtiger Belang. Wirkungsvoll dagegen sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien. Das gilt auf Glas ebenso wie auf anderen transparenten Produkten wie beispielsweise Polycarbonat, so die Handlungsempfehlung (vgl. Hans Schmid, Wilfried Doppler, Daniela Heynen & Martin Rössler: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2012)).

Demzufolge wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Außenscheiben oder eine flächige UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist. Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 Millimeter (horizontale Linien) beziehungsweise 5 Millimeter (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 Prozent zu verwenden. Bei Verwendung von Punktrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 Prozent und einem Punktdurchmesser von mindestens 5 Millimeter aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise mit Fliegengittern, bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, Isoliergläser mit Lamellen im Scheibenzwischenraum, Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, oder Stegplatten).

## **5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur landschaftsverträglichen Einbindung und bestmöglichen Eingrünung des Plangebietes werden innerhalb des Geltungsbereichs geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Kupfer-Felsenbirne, Kornelkirsche, Zier-Apfel, Schwedische Mehlbeere

Sträucher: Hartriegel, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Rotdorn, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Haselnuss

Qualitäten:

Bäume: jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

### **5.8.1 Erhaltung von Einzelbäumen**

Zur Berücksichtigung des besonders ortsbildprägenden Baumbestandes wurde ein Baumgutachten erstellt, um gesunde Einzelbäume im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festzusetzen. Unter dem Begriff „Ortsbild“ ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen. Diese dienen der Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, tragen zur Verbesserung der Lebensqualität, der Luftreinhaltung und des Kleinklimas bei und stellen einen wichtigen Beitrag zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Für die Neuanlage von Zufahrten oder PKW-Stellplätzen sind - sofern die überlaubte Fläche betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

### **5.8.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken**

Innerhalb des nördlichen Plangebietes befindet sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG eine geschützte Wallhecke. Diese soll aufgrund ihrer, das Landschaftsbild prägenden Wirkung erhalten werden. In der Planzeichnung wird die betroffene Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die geschützte Wallhecke wird entsprechend des Bestandes festgesetzt. Zum Erhalt der Wallhecke werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

### **5.9 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Je Hauptgebäude ist ein Kurzzeitparkplatz zulässig; der Wohneinheit, welche zur dauerhaften Wohnnutzung vorgesehen wird (Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Beschäftigte), darf ein zusätzlicher überdachter Einstellplatz (offene Kleingarage) direkt am Gebäude zugeordnet werden.

## 5.10 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

### 5.10.1 Schall

Den Berechnungsergebnissen des Schallgutachtens nebst dessen Vorschlägen wird wie nachstehend Folge geleistet:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den auf der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 65

Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 70

Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 75

Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 80

Abweichungen von der Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Zukünftige Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone und Terrassen) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags sichergestellt werden kann.

### 5.10.2 Beleuchtung

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die notwendige Beleuchtung von Straße, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (warmweiß)

innerhalb des Geltungsbereiches auszuführen ist. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Ziel ist eine geringere Wirkung auf Tiere und Menschen. Es werden deutlich weniger Insekten angezogen und die Störung des zirkadianen Rhythmus (unter anderem Schlaf-Wach-Rhythmus) von Wirbeltieren ist geringer als bei neutralem oder kaltem Licht mit höheren Blauanteilen im Licht.

Weiterer positiver Effekt ist eine im Gegensatz zu „neutralen“ oder „kalten“ Lichtfarben überwiegend als angenehm empfundene Beleuchtung, die zudem weniger Blendwirkung entfaltet.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 2, 3 UND 6 NBAUO)**

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung des Feriendorfs ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 identisch.
2. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO 1) sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche  $\leq 75,00 \text{ m}^2$  sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 20°, sind als Gründächer herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
3. Dachgauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Breite des Daches, gemessen vom Beginn des Dachaustritts aus der Dachhaut, überdecken. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Zusammenhängende Fenster in Gauben und in Dachflächen sowie Öffnungen in der Dachfläche dürfen max. 10 m<sup>2</sup> sein.
4. Innerhalb des Satzungsgebietes sind als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne nicht stark reflektierende Tondachziegel, Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne in Anlehnung an 2002, 3000-3003, 3013 und 3016. Alternativ sind Holz und Stehfalz als Bedachungsmaterial zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO 1) sind als Verblendmauerwerk rote bis rotbunte Verblendsteine zu verwenden. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne in Anlehnung an 2002, 3000-3003, 3013 und 3016. Alternativ sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind feste Einfriedungen ausschließlich in Form von lichtdurchlässigen Holz- und Drahtzäunen sowie Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
7. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit energetischen Anlagen zu versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an die Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig.
8. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten und Nebenanlagen sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.
9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO 1) ist insgesamt eine Werbeanlage ausschließlich an den straßenzugewandten Außenfassaden direkt am Gebäude zulässig. Dabei darf die Fläche der Werbeanlage an einer Seite der straßenzugewandten Außenfassade max. 2,50 m<sup>2</sup> betragen. Die Werbeanlage ist nur bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sofern an einer straßenzugewandten Außenfassade keine Werbeanlage angebracht wird, ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage in einer Größe von höchstens 2,50 m<sup>2</sup> je Sondergebiet zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Hinweis: Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, werden aufgrund des § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dachform, Dachneigung, Material, Farbton, Glanzgrad, Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die westlich des Plangebietes gelegene „Wiefelsteder Straße“ (L 825).
- **ÖPNV**  
Das Plangebiet wird über die Haltestelle "Aschhauserfeld Windmühlenstraße" mit der Linie 350 halb-stündlich in Richtung des Oberzentrums Oldenburg sowie in den Hauptort Bad Zwischenahn angebunden. Außerdem hält an dieser Haltestelle die schülerorientierte Linie 348 in Richtung Gristede/Wiefelstede. Am Wochenende verkehrt zudem die "NachtEule" N32. Die Linie 396 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet und bedient die Haltestelle "Aschhausen Grundschule". An Schultagen fährt die Linie 377 von der Haltestelle "Aschhausen Lönskrug" dreimal um das Zwischenahn Meer.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen der Gemeindewerke für Wasser und Abwasser der Gemeinde Bad Zwischenahn. Das ggf. noch zu erweiternde Kanalnetz sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses werden im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.
- **Wasserversorgung**  
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt gem. des Telekommunikationsgesetzes (TKG) über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bad Zwischenahn durch das Planungsbüro:



**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

### 8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Gemeinde Bad Zwischenahn, .....

.....  
Bürgermeister