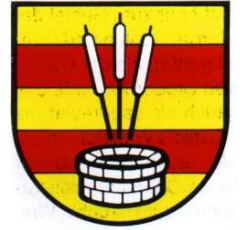


# **GEMEINDE BAD ZWISCHENNAHN**

**Landkreis Ammerland**

---



## **Bebauungsplan Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ 1. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

## **Begründung**

Entwurf

06.11.2025

---

**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/Standortwahl	4
<b>2.0</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Kartenmaterial	5
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
3.4	Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)	5
<b>4.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
4.3	Wohnraumversorgungskonzept	7
4.4	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.5	Verbindliche Bauleitplanung	8
<b>5.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>9</b>
5.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	9
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	9
5.3	Belange der Wasserwirtschaft	9
5.4	Belange des Immissionsschutzes	10
5.4.1	Verkehrslärm	11
5.5	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
5.6	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	12
5.7	Belange des Abfallrechtes	13
5.8	Kampfmittel	13
<b>6.0</b>	<b>INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 165</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise	15
6.4	Verkehrsflächen	16
6.4.1	Straßenverkehrsflächen	16
6.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg)	16
6.4.3	Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	16
6.5	Grünflächen	17
6.5.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“	17
6.5.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
6.5.3	Anpflanzen von Einzelbäumen	17
6.5.4	Erhaltung von Einzelbäumen	17
6.6	Belange des Immissionsschutzes	18
6.6.1	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	18
6.6.2	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	19

<b>7.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)</b>	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>21</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>22</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	22
9.1.1	Aufstellungsbeschluss	22
9.1.2	Veröffentlichung des Entwurfes	23
9.1.3	Satzungsbeschluss	23
9.2	Planverfasser	23

**Anlage I:** LUX Planung: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 165 „Aschhausen“, Stand 25.05.2020.

**Anlage II:** LUX Planung: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 165 „Aschhausen“ 1. Änderung, Stand 05.11.2025.

**Anlage III:** Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten, Gemeinde Bad Zwischenahn, 76. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße", Stand Februar 2020.

**Anlage IV:** GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland, Bericht, 2019

**Anlage V:** GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland, Ergebnisbericht, 2023

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Jahre 2020 hat die Gemeinde Bad Zwischenahn den Bebauungsplan Nr. 165 zur Schaffung von Planungsrecht für eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Aschhausen als Satzung beschlossen. Seit der Rechtskraft der Bauleitplanung wurden bereits Bauabschnitte innerhalb des ursprünglichen Geltungsgebietes entwickelt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen im Zentrum des Baugebietes auch Wohnungen im Mehrfamilienhausbau geschaffen werden. Die Gemeinde ist vor allem bestrebt, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierzu wurde die Planzeichnung und die Festsetzungen überarbeitet.

Auf Grundlage der geänderten wirtschaftlichen Lage und der Tatsache, dass in den letzten Jahren vermehrt preiswerte Mietwohnungen beispielsweise von Familien, Alleinerziehenden, Facharbeiterinnen und Facharbeitern, Servicepersonal in der Gastronomie oder im Garten- und Landschaftsbau gesucht wurden, soll nun der letzte Bauabschnitt an aktuelle Entwicklungen angepasst werden. Ziel ist es, Wohnungen auch in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, die preiswert vermietet oder auch verkauft werden können. Dies wird außerhalb der Bauleitplanung über den Verkauf und über festgelegte Quoten geregelt.

Schon das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland stellt fest, dass sich die Situation im preiswerten Segment seit 2019 deutlich verschärft hat. Das Angebot an preiswertem Wohnraum ist deutlich zurückgegangen. Mindestens 260 preiswerte, bezahlbare Wohnungen fehlen laut Konzept in Bad Zwischenahn. Diese müssen vor allem im Mehrfamilienhausbau geschaffen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen zu lockern, um auch den Bau von Mehrfamilienhäusern und damit die Schaffung von vermietbaren, preiswerten Wohnungen zu ermöglichen. Ziel ist es auch, den Standort der Kindertagesstätte an den nördlichen Rand des Gebietes zu verschieben.

Die Ursprünglichen Zielsetzungen hin zu einer Wohnbauentwicklung bleiben bei der Änderung der Bauleitplanung unverändert und dienen weiterhin dem Zweck zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Abrundung östlich der Wiefelsteder Straße beiträgt. Da sich das Plangebiet an bereits bestehende Siedlungsgefüge angliedert, wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, für den Bereich östlich der „Wiefelsteder Straße“ (L 825) zum 1. Mal auf einer Fläche von ca.1,7 ha geändert.

Diese Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Fläche eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Ortsbereich von Aschhausen überplant. Bei dem Planungsziel handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz

1 BauGB. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

## **1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortwahl**

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 in Ortseingangs- bzw. Ausgangsbereichen, wie hier entlang der Wiefelsteder Straße (L 825), ist eine städtebauliche Beordnung notwendig, da dieser Bereich den ersten Eindruck für Touristen, potenzielle neue Anwohner aber auch für Gewerbetreibende prägt. Folglich kann ein ansprechend gestalteter Ortseingangsbereich, wie z. B. mit modernen Häuserformen oder auch nachhaltigen Stadtquartieren, als eine Art Aushängeschild für die Gemeinde fungieren sowie zu einer Aufwertung der städtebaulichen Qualität beitragen. Zum anderen bildet die Ausweisung und somit die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Bad Zwischenahns eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Mittelzentrums als attraktiven Wohn- und Aufenthaltsstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können.

Hinsichtlich der bestehenden, bzw. geänderten Anforderungen des heutigen Wohnungsmarkts in der Gemeinde Bad Zwischenahn ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ gem. § 1 (3) S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich, da das planerische Ziel nicht ohne die vorliegende Bebauungsplanänderung sinnvoll verwirklicht werden kann.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland, welches für die Gemeinde Bad Zwischenahn eine, wenn auch moderatere, Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Insofern ist auch beabsichtigt, günstigen und bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen.

## **2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Form eines § 13 a-Verfahrens, da die „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche (...) von insgesamt 1. weniger als 20.000 Quadratmetern [...]“ bei einer Ausweisung der GRZ von 0,6 für das Mischgebiet und der GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten wird. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung werden unmittelbar die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.

## **3.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ 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.

### **3.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist vereinzelt bebaut und es befinden sich bereits teilweise (ausgebaut) Erschließungswege innerhalb des Plangebietes.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft „Aschhausen“ durch wohnbauliche Nutzungen sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert. Im Süden des Plangebietes befinden sich Flächen einer Baumschule. Westlich liegt das Zwischenahner Meer. Des Weiteren sind im Umfeld Restaurants sowie auch Beherbergungsbetriebe vorzufinden.

### **3.4 Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)**

Wie bereits angeführt, ist die Gemeinde gehalten, aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland und im Sinne der raumordnerischen Zielsetzung, zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Dieser Zielsetzung ist Sie mit der Aufstellung des Ursprungsplanes nachgekommen. Der Orts- und Siedlungsbereich wurde hinsichtlich geeigneter Flächen für die Siedlungsentwicklung überprüft. Vor dem Hintergrund der in Teilbereichen kleinteiligen Eigentümerstrukturen, aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, aber auch wegen immissionsschutzrechtlicher Belange, ist die Auswahl auf den ursprünglichen Planungsbereich gefallen.

## **4.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Gemäß § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“, 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 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) mit seiner Änderung aus dem Jahre 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.

In dem gültigen 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.

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

## **4.2 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 Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Auch befindet es sich in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Eine Fernwasserleitung verläuft durch das Gebiet (RROP D 3.9.1.04).

Für die Siedlungsentwicklung sollen die Ortsinnenbereiche in Anspruch genommen werden und die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen soll durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen, was dem vorliegenden Planungsziel entspricht.

Ergänzend dazu befindet sich das Plangebiet teilweise im südlichen Bereich innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes, der Wasserschutzzone IIIA der Gemeinde Bad Zwischenahn. Dies wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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 Konzentration der Siedlungsentwicklung über die Verdichtung der zentralörtlichen Bereiche, wird neben einer Vermeidung der Landschaftszersiedelung auch der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Bad Zwischenahn Rechnung getragen. Des Weiteren wird mit dem Planvorhaben der bestehende Siedlungsbereich in „Aschhausen“ abgerundet und hinsichtlich der aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften den regionaltypischen Bauformen entsprochen. Insofern ist die geplante

Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Damit steht das Planvorhaben insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Der Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird damit gegenüber den Belangen der Raumordnung ein besonders Gewicht beigegeben.

### **4.3 Wohnraumversorgungskonzept**

Im Jahr 2019 hat GEWOS ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland aufgestellt, das die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und eine entsprechende Anpassung des Wohnungsangebotes an demografische und gesellschaftliche Veränderungsprozesse zum Ziel hatte (siehe Anhang). Im Fokus stand dabei das Segment des bezahlbaren Wohnens. Vor diesem Hintergrund eines weiterhin stark angespannten Wohnungsmarktes und der zunehmenden Verknappung bezahlbarer Wohnungsangebote schrieb GEWOS das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2019 – auf Basis neu zu errechnender Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen – fort.

Die Überarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2023 kommt zu den gleichen Ergebnissen, wie das ursprüngliche Konzept aus dem Jahre 2019. Handlungsfelder bestehen in folgenden Punkten:

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum
- Wohnungsmarktsteuerung

Um den Nachfragedruck nachzukommen bedarf es die bestehende Struktur des Wohnungsangebots durch Neubau ergänzen und einer sich wandelnden Nachfrage Rechnung tragen. Dazu ist insgesamt ein Fokus auf kleinere Mietwohnungen im Neubau besonders zielführend, um die hohe Wohnungsnachfrage durch kleine Haushalte zu bedienen.

Neben dem Einfamilienhaussegment im kleineren Umfang muss vor allem auch das Mehrfamilienhaussegment bedient werden, um dem analysierten Bedarf nachzukommen. Das Mehrfamilienhaussegment bietet Möglichkeiten für die Wohnraumversorgung eines breiten Zielgruppenspektrums.

Hierzu sind bereits 2019 im Wohnraumversorgungskonzept die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Wohnungsangebot für preissensible Zielgruppen erweitern: kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte und Alleinerziehende
- Wohnungsangebot als Alternative zum Eigenheim schaffen: Zuziehende Arbeitskräfte ohne Kinder, junge Seniorenhaushalte bzw. Best Ager
- Möglichst zentrale bzw. gut angebundene Standorte nutzen
- Eine gute soziale Mischung anstreben

Auch die in der Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung dargestellten großen Angebotsdefizite bei kleinen Wohnungen im preisgünstigen Segment stützen den formulierten Handlungsbedarf.

In der Ausarbeitung wird festgehalten, dass in den ländlich und suburban geprägten Kommunen trotz der hohen Bedarfe in den genannten Segmenten die einzelnen Wohngebäude in mit der Bebauung der Nachbarschaft verträglichen Größen errichtet werden. Das können Gebäude mit vier bis sechs Wohnungen sein. Diese Woh-

nungen können in zentraleren Lagen sowie als Ergänzung am Rand größerer Einfamilienhausgebiete entstehen, um hier alternative Wohnangebote, z. B. für ältere Personen aus diesen Gebieten zu schaffen.

Preisgünstiger Wohnraum ist für eine sozial ausgewogene Bevölkerung in einer Kommune von hoher Relevanz. In dieses Segment fallen nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen für Transferleistungsempfänger, wie etwa Arbeitslose (SGB II+III), Geflüchtete (AsylbLG) oder von Altersarmut (SGB XII) betroffene. Auch für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen ergeben sich Angebotsdefizite für bedarfsgerechten Wohnraum. Diese können dazu führen, dass Menschen ihre Wohnwünsche nicht umsetzen können und in nicht bedarfsgerechten, z. B. zu kleinen, Wohnungen wohnen oder aus der Gemeinde fortziehen

Für das Segment des preisgünstigen Wohnraums sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

- Angebotsausweitung zur Preisdämpfung
- Inanspruchnahme von Förderangeboten
- Nutzung von Konzeptvergabeverfahren soweit Möglichkeit besteht
- Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand
- Anpassung von Unterstützungsleistungen

Im Mittelpunkt steht dabei die Wohnraumförderung der NBank, sowohl für den Neubau als auch für den Erhalt von gefördertem Wohnraum im Bestand, im Mittelpunkt. Im Neubau kann eine Sozialquote bei großen Vorhaben für zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum sorgen. Berücksichtigt werden sollten zudem auch Angebote im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Die Gemeinde Bad Zwischenahn nimmt sich mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes den genannten, aktuellen Thematiken des Wohnraumversorgungskonzeptes an. Durch die Änderung werden die Stellschrauben für das Plangebiet hin zur Möglichkeit von kleinteiligerem, bezahlbarem (förderfähigen) Wohnraum geschaffen, bzw. eröffnet.

#### **4.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Rahmen der 76. Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele. Das Plangebiet wird dementsprechend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gem. § 8 (3) BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

#### **4.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den vorliegenden Geltungsbereich findet derzeit der Bebauungsplan Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ aus dem Jahre 2020 Anwendung.

## **5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca.  $4.500 \text{ m}^2$  findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gemäß § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Gehölzbestände erhalten bleiben. Dies sieht die vorliegende Planung bzw. die getroffenen Festsetzungen vor. Grundsätzlich gilt aber auch bei dieser Änderung, dass die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig ist. Darüber hinaus ist diese unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern widererwartend doch Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

### **5.3 Belange der Wasserwirtschaft**

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 zum Ursprungsplan wurde der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung erbracht.

Als einer der wichtigsten Belange der Raumordnung ist dabei eine geregelte Wasserversorgung, um die Bevölkerung langfristig, qualitativ einwandfrei und in ausreichendem Maße mit Trinkwasser zu versorgen. Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Geltungsbereich innerhalb des festgelegten Wasserschutzgebietes als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt, um den Trinkwasserschutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen der Grundwasserentnahme im Einzugsgebiet zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Gemeinde Bad Zwischenahn, wobei das Areal der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ in einem landwirtschaftlich bereits deutlich vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung vorbereitet werden.

Die Verordnung des Landkreises Ammerland über die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Zwischenahn der Gemeindewerke für Wasser und Abwasser Bad Zwischenahn aus dem Jahr 2013 ist zu beachten. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ wird die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Gemeinde Bad Zwischenahn als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Von einer zeichnerischen Darstellung wird abgesehen, da es sich hier um eine bereits bestehende Verordnung handelt und dabei eine textliche Darstellung hinsichtlich der Übersichtlichkeit ausreichend ist.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Interessengebiet Absatzplatz Zwischenahner Meer (Wasser) der Bundeswehr.

Darüber hinaus wurde für eine konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers zum Ursprungsplan erstellt. Da dieser Bebauungsplan nur die Anzahl der möglichen Wohnungen sowie der Geschossigkeit neu festsetzt und die GRZ unverändert gegenüber dem Original Bebauungsplan bleibt die Entwässerung in ihren Kennziffern unberührt und muss nicht angepasst werden.

#### **5.4 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 Lärmsituation 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 Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Aufgrund dessen wurde zum Ursprungsplan ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms vom Ingenieurbüro lux planung, Oldenburg, angefertigt. Zusätzlich wurde das Gutachten noch einmal zur 1. Änderung überarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse sind in den beiden anliegenden Gutachten im Anhang zu finden, welche die Grundlage für die Ausarbeitung bilden.

Da sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Tierhaltungsbetriebe befinden, die zu Geruchsbelästigungen führen können, wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zum Ursprungsplan angefertigt. Gemäß GIRL (2009) liegt der Immissionsgrenzwert für Wohn- und Mischgebiete bei

10%. Laut den Ergebnissen des Gutachtens wird im Änderungsbereich eine belästigungsrelevante Kenngröße von maximal 6 % erreicht. Der Grenzwert wird demnach unterschritten.

Folglich ist das Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geruchsimmissionssituation für die wohnbauliche Nutzung geeignet.

#### **5.4.1 Verkehrslärm**

Das schalltechnische Gutachten für den Änderungsbereich zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 65 dB(A)/ tags und von 59 dB(A)/ nachts sowie für allgemeine Wohngebiete (WA) von 56 dB(A)/ tags und von 47 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Wiefelsteder Straße (L 825) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange, in Bezug auf den Verkehrslärm, werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V (gem. DIN 4109-01). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-01 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

##### Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,ges} = 35$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,ges} = 40$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 35$  dB(A) für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,ges} = 45$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 40$  dB(A) für Büroräume u. ä.

##### Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,ges} = 45$  dB(A) Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,ges} = 40$  dB(A) für Büroräume u. ä.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

#### **5.5 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).

## **5.6 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 als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet 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 Ablagerungen 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 Ablagerungen 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).

## **5.7 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).

## **5.8 Kampfmittel**

Die Gemeinde hat in Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen das Plangebiet auf Kampfmittel untersuchen lassen. Ergänzende Untersuchungen werden als nicht notwendig erachtet.

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

## **6.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 165**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels werden innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 festgesetzt.

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 der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA 2) gem. § 4 BauNVO unverändert Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zudem sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA 2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3-5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In Bezug auf das festgesetzte Mischgebiet (MI) sind unverändert Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird in Anlehnung an den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 158 „Keilers Hoff“ (2017) eine GRZ von 0,4 bestimmt. Darüber hinaus soll in dem Mischgebiet (MI) ein verdichtetes Quartier ermöglicht werden, welches den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Dementsprechend wird dort eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In Übernahme aus dem Ursprungsplan wird die volle Ausnutzung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO bestimmt.

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Bebauungsdichte bedarf es die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen zu lockern, um auch den Bau von Mehrfamilienhäusern und damit die Schaffung von preiswerten Wohnungen zu ermöglichen.

Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, jedoch gleichzeitig eine zeitgemäße Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wird für das Mischgebiet (MI) zudem eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO mit einem Höchstmaß von 1,0 unverändert zum Ursprungsplan festgesetzt.

Zur weitergehenden Steuerung der Anzahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgelegt, dass je angefangene, auf dem Baugrundstück verfügbarer und dem Gebäude zugeordneter 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Flächennachweis) eine Wohnung errichtet werden darf.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und im Mischgebiet darf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene, auf dem Baugrundstück verfügbarer und dem Gebäude zugeordneter 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Flächennachweis) eine Wohnung errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Verbindung mit der Zielsetzung eines verdichteteren Wohngebietes wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einheitlich eine zweigeschossige Bebauung (II) festgesetzt. Dies entspricht zudem einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Hinsichtlich des Mischgebietes (MI) entlang der Wiefelsteder Straße wird unverändert eine zwingende Zweigeschossigkeit planungsrechtlich gesichert. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und diese fortsetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Traufhöhe (TH)  $TH \leq 6,00$  m sowie eine Firsthöhe (FH)  $FH \leq 11,00$  m festgesetzt. Darüber hinaus soll dem allgemeinen Wohngebiet ein größerer Entwicklungsspielraum gegeben werden, um zum einen mehr Wohnungen zu ermöglichen und somit u.a. auch kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Zum anderen kann mit einer baulichen Entwicklung in die Höhe der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus soll dem Mischgebiet (MI) ein größerer Entwicklungsspielraum gegeben werden, um zum einen mehr Wohnungen zu ermöglichen und somit u.a. auch kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Zum anderen kann mit einer baulichen Entwicklung in die Höhe der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes Rechnung

getragen werden. Folglich wird hier eine Traufhöhe (TH)  $TH \leq 6,50$  m und eine Firsthöhe (FH)  $FH \leq 12,00$  m festgesetzt.

Um eine unregelmäßige Höhengestaltung der Grundstücke zu vermeiden, die sich zudem negativ auf die Entwässerungssituation vor Ort auswirkt, wird im Bebauungsplan zusätzlich eine maximal zulässige Erdgeschosshöhe von 0,50 m ( $OKFF \leq 0,50$  m) festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). 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 nächsten Erschließungsstraße im Endausbau, 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). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante (Attika). Die Festsetzung einer oberen Gebäudekante (Oberkante) bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägendem Bauteil (z.B. Attika, Fahrstuhlschacht, Turmspitze etc.). Die Attika ist dabei eine geschlossene, fensterlose Aufmauerung über dem Hauptgesims eines Gebäudes, um die Dachkonstruktion zu verdecken. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist jedoch zulässig.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nun auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll, um vor allem kleinere Wohnungen zu schaffen, die über das Wohnraumfördergesetz förderfähig sind. Zum einen geschieht dies durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung, die durch Trauf- und Firsthöhen geregelt wird. Es können also zweigeschossige Gebäude mit einem Satteldach entstehen.

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

### 6.3 Bauweise

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ wird die Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) mit einer maximalen Länge von 25 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Beregelung der Gebäudelängen und der gleichzeitigen Vermeidung der Entstehung von unverträglich großen Baukörpern.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Durch diese Festsetzung soll sich die geplante Bebauung in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen einfügen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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 entsprochen.

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 Geltungsbereichsgrenze, zur internen Erschließungsstraße (Planstraße), zu den Grünflächen, zu dem Geh- und Fahrrecht,

zu Anpflanz- und Erhaltflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen (F + R) festgesetzt.

Des Weiteren wird zur Sicherung einer einheitlichen Straßenraumsituation bestimmt, dass innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,00 m hierzu unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt und gleichzeitig zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

## **6.4 Verkehrsflächen**

### **6.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des Plangebietes wird ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden unverändert vom Ursprungsplan in die 1. Änderung übernommen.

### **6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg)**

Um ein durchlässiges Wohngebiet und so eine Nutzungsdurchmischung im Plangebiet zu erzielen, werden drei Fuß- und Radwege über die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 3,00 m planungsrechtlich gesichert. Die Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ wird somit an die umliegenden Wohngebiete angebunden. In erster Linie dient der Fuß- und Radweg einer Vernetzung künftiger Siedlungsentwicklungen.

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

Aus städtebaulicher Sicht wurde zum Ursprungsplan eine Vorgabe zur Regelung der Zufahrtssituation des Plangebietes an die übergeordnete Verkehrsstraße Wiefelsteder Straße (L 825) erforderlich. Diese Vorgaben wurden unverändert in die 1. Änderung übernommen. 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).

## **6.5 Grünflächen**

### **6.5.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“**

Zur Berücksichtigung des gestalterischen und sozialen Aspekts wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Ein Mehrgenerationenspielplatz kann multifunktional genutzt werden und ist ein Ort an dem Menschen aller Altersklassen ein integriertes Freizeitangebot vorfinden sollen. In diesem Zusammenhang sind Bewegungsparcours, Seniorenspielplätze oder auch Spieleinrichtungen für Kinder und Jugendliche möglich.

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

Daneben werden im nördlichen Plangebiet „Anpflanzflächen“ auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zur Eingrünung des Plangebietes aufgenommen, um der Lage des Plangebietes zu entsprechen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendende Pflanzenarten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Folglich wird damit gewährleistet, dass sich die geplante Gebäudestruktur optisch in die Umgebung einfügt.

### **6.5.3 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Neben der flächenhaften Festsetzung der „Anpflanzflächen“ werden zur Berücksichtigung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes auch ein Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Vor allem in Anbetracht der weiterhin zunehmenden Folgen der Klimaänderungen mit Auswirkungen für Gesellschaft und Natur gilt es weitere zukünftige negative Effekte zu vermeiden und eine Anpassung von räumlichen Strukturen vorzunehmen.

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB für je angefangene 150 m<sup>2</sup> eines Grundstücks mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> eines Grundstücks mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität innerhalb des jeweiligen Grundstücks bzw. innerhalb der jeweiligen Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

### **6.5.4 Erhaltung von Einzelbäumen**

Zur Berücksichtigung des besonders ortsbildprägenden Baumbestandes bestand die Absicht, vorbehaltlich durchzuführender Untersuchungen die betreffenden Bäume in der Planzeichnung 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.

Folglich ist der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Baum zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

## **6.6 Belange des Immissionsschutzes**

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.

### **6.6.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen**

Da sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Tierhaltungsbetriebe befinden, die zu Geruchsbelästigungen führen können, wurde im Ursprungsplan von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten angefertigt. Folglich wurden die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen betrachtet, um für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erfolgte eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL). Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anhang beigefügt. Unter Berücksichtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde eine Rasteruntersuchung nach AUSTAL durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt.

Die hierbei für den Änderungsbereich ermittelten Geruchswerte liegen zwischen 4 % und 6 % der Jahresstunden. Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter wohnbaulicher Nutzung ist gemäß der GIRL für Wohn- und Mischgebiete grundsätzlich ein Immissionswert von 0,10 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 10 % der Jahresstunden) anzusetzen. Bei diesen Werten handelt es sich jedoch um keine verbindlichen Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte für die Abwägung.

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird im gesamten Änderungsbereich eine belastungsrelevante Kenngröße von maximal 6 % erreicht. Der Grenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden wird demnach sogar unterschritten.

Folglich ist das Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geruchsmissionssituation für die wohnbauliche Nutzung geeignet.

## 6.6.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.4). Innerhalb gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1 (Fassung: 2018-01), sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

### Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) für Büroräume u. ä.

### Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,ges} = 35$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) für Büroräume u. ä.

### Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,ges} = 40$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 35$  dB(A) für Büroräume u. ä.

### Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,ges} = 45$  dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,ges} = 40$  dB(A) für Büroräume u. ä.

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außen-lärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe). Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. für genehmigungsfreie Baumaßnahmen im Zulassungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche gesamt bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile ist gem. Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu bestimmen.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und V (LPB III und V) des Plangebietes ein Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und V (LPB III und V), sind als Vorkehrung, die zur L 825 ausgerichteten Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 bezüglich der Raumart entsprechen. Diese Festsetzung dient zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Des Weiteren ist innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und V (LPB III und V) und bei der straßenseitigen Baureihe zur L 825 im allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzim-

mer/Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Wiefelsteder Str. (L 825)) zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, verglaste Vorbauten oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Die Schlafräume sind so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. 4109 nachzuweisen.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der überbaubaren Bereiche in den Lärmpegelbereichen III bis V beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel 60 dB(A) eingehalten wird.

## **7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 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 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 der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan übernommen und festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ identisch.
2. Innerhalb des Satzungsgebietes sind feste Einfriedungen (z. B. Mauern oder Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Mit der einschränkenden Festlegung bezüglich der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wird das Ziel verfolgt, den Bereich um die Verkehrsflächen (Straßenraumgestaltung) positiv zu beeinflussen. Dieser wird durch bauliche Anlagen und Einfriedungen maßgeblich geprägt bzw. beeinflusst. Die Übergänge zwischen den privaten Grundstücken und dem Verkehrsraum sind wesentliche Elemente. Fehlentwicklungen durch überdimensionierte feste Einfriedungen (Zäune oder Mauern) soll vorgebeugt werden. Ausgenommen hiervon sind lebende Einfriedungen (Hecken oder Sträucher) da sie eine deutlich geringere optische Eingrenzungswirkung haben.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, innerhalb des Satzungsgebietes, 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.

Die Vorschrift zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirken zu lassen, zu begründen. Damit wird wiederum der vorhandenen, räumlichen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese örtliche Bauvorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

4. Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, werden aufgrund des § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (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 50.000 € geahndet werden.

## 8.0 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 im Osten, in ca. 200 m Entfernung, mit der Haltestelle „Bad Zwischenahn-Aschhausen Lönskrug“ und den dort verkehrenden Linien 350, 377, 396, 398 und N32 erschlossen. Mit der Linie 350 besteht ein halb-stündliches Angebot in Richtung des Oberzentrums Oldenburg sowie in den Hauptort Bad Zwischenahn. Die Haltestelle „Bad Zwischenahn-Aschhausen Grundschule“ liegt ca. 400 m nördlich des Plangebietes und wird von der Linie 396 angefahren. Die Linien 396 und 398 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Die Linie N32 ist eine „NachtEule“ und fährt ausschließlich als Nachtverkehr am Wochenende.

- **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. Hierfür wurde ein im Ursprungsplan festgesetztes Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge wurden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt 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.

## 9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

### 9.1 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: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

#### 9.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 9.1.2 Veröffentlichung des Entwurfes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... veröffentlicht und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Bad Zwischenahn,

.....  
Bürgermeister

### 9.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Bad Zwischenahn,

.....  
Bürgermeister

### 9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ 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)