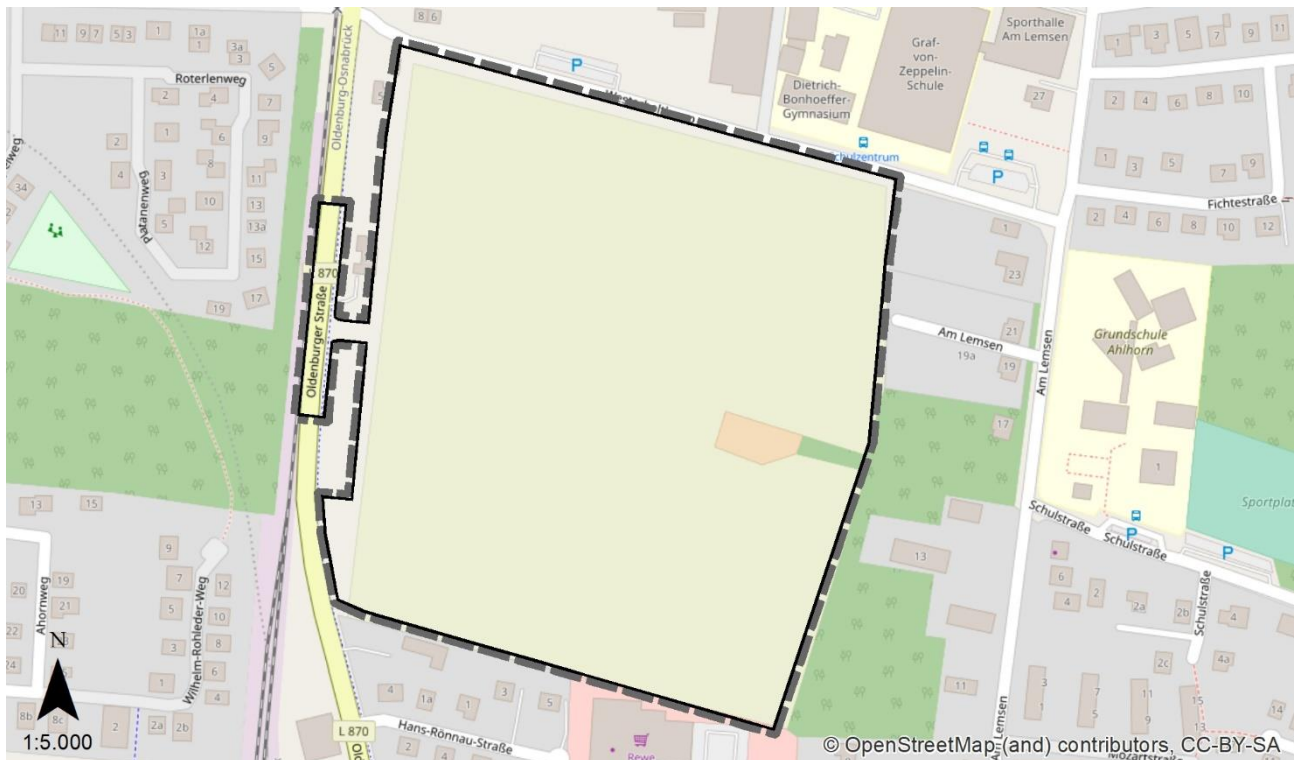


# Gemeinde Großenkneten

## Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholt-kamp“



**Begründung**

**Entwurf**

**(erneute Veröffentlichung)**

Stand: 08.05.2024

Betreuung:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

421 BP Begründung 2-c-eV.docx

## IMPRESSUM:

**Projekt:** Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“

**Projektnummer:** 421 BP Begründung 2-c-eV.docx

**Kommune:** Gemeinde Großenkneten  
Markt 1  
26197 Großenkneten

**Auftragnehmer:**



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

**Mitarbeiter:** Raphael Bachmann, M.Sc.  
Wolfgang Pehle, Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Dipl.-Geograph Thomas Fatscher  
Scarlette Brudniok, M.Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	2
<b>2</b>	<b>Hintergrund der Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Planungserfordernis	5
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	6
<b>3</b>	<b>Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>7</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	8
3.4	Innenpotentiale / Nachverdichtung	9
3.5	Konzepte	10
3.5.1	Integrierte städtebauliche Rahmenplanung	10
3.5.2	Wohnraumversorgungskonzept	10
3.6	Gutachten	11
3.6.1	Artenschutzgutachten	11
3.6.2	Schalltechnisches Gutachten	11
3.6.3	Bodengutachten	11
<b>4</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen</b>	<b>11</b>
4.1	Räumliche Alternativen	11
4.2	Inhaltliche Alternativen	12
4.3	Nullvariante	12
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
5.1	Bebauungskonzept	14
5.2	Erschließungskonzept	15
5.3	Freiraumkonzept	15
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>17</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	17
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“	18



6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl	18
6.2.2	Geschossflächenzahl	19
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse	21
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	21
6.4	Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf	22
6.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
6.5.1	Bauweise	22
6.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	22
6.6	Flächen für Sport- und Spielanlagen	23
6.7	Verkehrsflächen	23
6.7.1	Straßenverkehrsflächen	23
6.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	23
6.8	Grünflächen	24
6.8.1	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzwall“	24
6.8.2	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage-Teilbereich A“	25
6.8.3	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage-Teilbereich B“	26
6.8.4	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Boulevard“	27
6.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	28
6.9.1	Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)	28
6.9.2	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	28
6.9.3	Straßenraumbegrünung (P2)	29
6.9.4	Begrünung Fuß- und Radwege Pflanzung einer einreihigen Hecke (P3)	29
6.10	Festsetzungen zum Immissionsschutz	30
6.10.1	Grundsatz passiver Lärmschutz	30
6.10.2	Aktiver Immissionsschutz	30
6.10.3	Lärmpegelbereiche	31
6.10.4	Passiver Immissionsschutz – Verkehrslärm (V1)	32
6.10.5	Passiver Immissionsschutz – Gewerbelärm (V2)	32
6.11	Sonstige Festsetzungen	32
6.11.1	Geltungsbereich	32
6.11.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>33</b>
7.1	Geltungsbereich	33
7.2	Gründächer	33
7.3	Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen	33

7.4	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Verbot von Schotter- und Steingärten	34
7.5	Einstellplätze	34
7.6	Ordnungswidrigkeit	34
<b>8</b>	<b>Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	<b>35</b>
8.1	Siedlungsentwicklung	35
8.2	Ortsbild und Landschaftsbild	35
8.3	Verkehr und Mobilität	36
8.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	37
8.5	Immissionsschutz	37
8.6	Bodenschutz	41
8.7	Landwirtschaft	41
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise</b>	<b>43</b>
10.1	Insektenfreundliche Beleuchtung	43
10.2	Schutz vor Vogelschlag an Fensterflächen	43
10.3	Bodendenkmalpflege	44
10.4	Altablagerungen	44
10.5	Wasserschutzgebiet	44
10.6	Artenschutzrecht	44
10.7	Gehölzpflanzungen	45
10.8	Hinweise Träger öffentlicher Belange	46
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>49</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2023, Quelle: Google Maps (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Blick von Süden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Puche, März 2023	5
Abbildung 3: Blick von Norden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Puche, März 2023	5
Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenkneten mit Kennzeichnung des Plangebietes; (Quelle: Gemeinde Großenkneten, ohne Maßstab)	8
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept zum BP Nr. 122 "Ahlhorn - Westerholtkamp", ohne Maßstab	14

Abbildung 6: Beurteilung Verkehrslärm mit aktivem Schallschutz, nachts, OG, Quelle: I+B Akustik, ohne Maßstab	39
Abbildung 7: Lage der maßgeblichen gewerblichen Geräuschquellen, Quelle: I + B Akustik, ohne Maßstab	40
Abbildung 8: Beurteilungspegel des Gewerbelärm, nachts OG, Quelle: I + B Akustik, ohne Maßstab	40

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1	Maßgeblicher Außenlärmpegel, passiver Lärmschutz für schutzwürdige Räume nach DIN 4109	38
Tabelle 2	Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern	45
Tabelle 3	Obstbaumsorten für Niedersachsen	46
Tabelle 4	Flächenbilanz	49

## **ANLAGEN**

- **Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan**
- Schalltechnisches Gutachten (Nr. 20458) zum Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“, I+B Akustik GmbH, August 2022, Oldenburg
- Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“, IG-Luebbe, November 2016, Vechta

# 1 Vorbemerkungen

Mit diesem Dokument wird die erneute Veröffentlichung durchgeführt. Alle Stellen die geändert wurden und neu aufgenommen wurden sind rot markiert. Alle Stellen die herausgenommen werden sind durchgestrichen.

Zentraler Inhalt des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit dem Indextyp WA-Senioren anstelle des zuvor festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Gesundheitszentrum“. In diesem Bereich erfolgt demzufolge eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Zusätzlich erfolgt im WA-Senioren die Festsetzung von Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf. Alle weiteren Parameter wie das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben unverändert.

Darüber hinaus erfolgt am südlichen Plangebietsrand die Festsetzung einer 2,0 m breiten öffentlichen Grünfläche und einer 3,0 m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Zuvor war lediglich eine 5,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Außerdem erfolgte im südlichen Planbereich die Herstellung einer Ringerschließung anstelle von zwei Wendeeinrichtungen. Zusätzlich wurden an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich die Breiten der Planstraßen angepasst.

Zudem wurde ein Teilbereich des WA2, östlich der Grünfläche „Boulevard“ vergrößert und dementsprechend die Grünfläche „Parkanlage Teilbereich A“ in diesem Bereich reduziert.

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).



## 1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ lag in der Zeit vom 23.06.2023 bis 24.07.2023 zur allgemeinen Ansicht frühzeitig öffentlich aus.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom \_\_.\_\_.2023 gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 24.07.2023 frühzeitig beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom \_\_.\_\_.2023 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_ dem nach der öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Die erneute Veröffentlichung des Entwurfs des o.a. Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2023<sup>4</sup> dem Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“, nach Prüfung der nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen beschlossen.



## 2 Hintergrund der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Im Zentrum von Ahlhorn befindet sich eine ca. 12,44 ha große Freifläche. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche ist für die Zukunft des Ortsteils von herausragender Bedeutung, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Siedlungskörper eine Scharnierfunktion aufweist.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich nördlich das Schul- und Sportzentrum. Im Süden schließt sich der Ortskern mit zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen an. Die Verbindung des Ortskerns mit dem Schul- und Sportzentrum gilt demnach als Grundparameter für die städtebauliche Entwicklung der Freifläche.

Das künftige Quartier soll das Wohnangebot in der Gemeinde Großenkneten zielgruppengerecht ausbauen und vorhandene Nachfragerücken schließen. Dazu sind Angebote für den Geschosswohnungsbau, altengerechtes Wohnen, eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senior\*innen sowie ein dem ländlichen Raum entsprechendes Angebot an Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, oder auch Stadthäusern zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde Großenkneten die Schaffung eines neuen Wohnquartiers im Ortsteil Ahlhorn. Hierzu stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar und gibt somit den planungsrechtlichen Rahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vor.

### 2.2 Beschreibung des Plangebietes

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Ahlhorn. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Oldenburger Straße, welche den Status einer Landesstraße (L 870) innehat. Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Westerholtkamp“ begrenzt. Weiter nördlich schließt ein Schul- und Sportkomplex, u.a. bestehend aus dem Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium und der Graf-von-Zeppelin-Oberschule Ahlhorn an. Östlich schließen sich weitere Wohnbebauungen an, bei denen vorwiegend eine Einfamilienhausbebauung dominiert. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich neben einer Wohnbebauung, die Ortsmitte mit verschiedenen Versorgungsmärkten des täglichen Bedarfes an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ umfasst vollständig das Flurstück 91/23 der Flur 31, Gemarkung Großenkneten und sowie Teilstücke der Flurstücke 97/3 und 93/7, der Flur 31, Gemarkung Großenkneten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,44 ha.

Maßgeblich sind die Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000.

#### Bestandsbeschreibung



Das Plangebiet wird derzeit durch Ackerflächen geprägt. Die innerörtliche Freifläche wird zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Breite von bis zu 360 m von West nach Ost und auf einer Länge von bis zu 370 m von Nord nach Süd. Das Gelände des Plangebietes weist topografische Gegebenheiten auf, indem es von Nordwesten (ca. 46 m ü. NHN.) nach Südosten (ca. 48,5 m ü. NHN.) ansteigt.

Gehölze bzw. Baumbestand sind im Plangebiet vereinzelt vorhanden. Am nördlichen Plangebietsrand entlang der Straße „Westerholtkamp“, am östlichen Plangebietsrand im Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung und insbesondere am westlichen Plangebietsrand, angrenzend an die Landesstraße, befinden sich vorhandene Baumstrukturen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2023, Quelle: Google Maps (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Blick von Süden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Puche, März 2023



Abbildung 3: Blick von Norden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Puche, März 2023

## 2.3 Planungserfordernis

Die Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich, da weder ein Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch ein innerhalb des im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt. Im vorliegenden Fall kann von der Ausnahme eines Außenbereiches im Innenbereich ausgegangen werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Zentrum von Ahlhorn und schließt sich südlich an die Ortsmitte und nördlich an einen Schulkomplex an.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf nach neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Großenkneten zu decken.

Mit dem neuen Baugebiet soll eine nachhaltige und qualitativ anspruchsvolle städtebauliche Entwicklung von Ahlhorn vorangetrieben werden. Um den Bedarf an Baugrundstücken abzudecken, sollen in erster Linie Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, welche durch qualitätsvolle Freiräume und Aufenthaltsbereiche ergänzt werden sollen.

## 2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zu Grunde:

- Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten soll im Zentrum von Ahlhorn auf einer Fläche von ca. 12,44 ha ein neues Wohngebiet zur Wohnnutzung entwickelt werden. Derzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Der Flächennutzungsplan entspricht dem Planvorhaben. Im Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.
- Ein Bebauungsplan soll zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Umsetzung des Bauvorhabens aufgestellt werden.
- Die Gemeinde Großenkneten verfolgt mit der Planung eine nachhaltige und qualitativ anspruchsvolle städtebauliche Entwicklung und möchte die verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland befriedigen.
- Die Wohnbauflächen sollen im Plangebiet für die Besiedlung mit einer Einfamilienfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung bereitgestellt werden. Die Gebäudetypologie setzt sich dabei aus unterschiedlichen Wohn- und Haustypen zusammen, um unterschiedliche Nutzergruppen anzusprechen und somit eine gemischte Bewohnerschaft im Wohnquartier zu etablieren.
- Darüber hinaus soll im südlichen Bereich eine Wohn- und Pflegeeinrichtung im Zusammenspiel mit altersgerechten Wohnquartieren für Senioren integriert werden.
- Des Weiteren soll mit dem Bau einer Kindertagesstätte im südlichen Bereich des Plangebietes ein Betreuungsangebot für Familien mit Kindern geschaffen werden.
- Neben den Wohnquartieren steht insbesondere die Schaffung von qualitativen öffentlichen Freiräumen im Vordergrund. Daher soll im Plangebiet eine öffentliche Verbindungsachse zwischen der Ortsmitte im Süden und dem Schulkomplex im Norden geschaffen

werden. Zusätzlich soll eine weitere öffentliche Grünfläche „Parkanlage-Teilbereich A“ das Plangebiet umgeben (siehe dazu Freiraumkonzept im Kapitel 5.3).

- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt westlich über die Oldenburger Straße (L 870). Plangebietsintern werden öffentliche Erschließungsstraßen errichtet.
- Im Plangebiet sind noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme werden im Zuge der Erschließungsarbeiten angelegt.
- Für den schadlosen Abfluss des Oberflächenwassers sind erlebbare Regenrückhaltebereiche im gesamten Plangebiet vorgesehen (siehe dazu Städtebauliches Konzept im Kapitel 5).
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gewürdigt.
- Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden in einem Schallschutzgutachten gewürdigt.

## 3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Ein gültiges regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Oldenburg liegt aktuell nicht vor. Derzeit erfolgt eine Neuaufstellung des RROP. Das RROP ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 1994) entwickelt worden. Das LROP wurde seitdem mehrfach aktualisiert und bekannt gemacht, zuletzt 2022. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn-Westerholtkamp“ enthält das LROP keine Festlegung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten ist die langfristige städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet dargestellt. Für das Plangebiet wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes verdeutlicht, dass das Plangebiet aufgrund seiner zentrumsnahen Lage bereits auf langfristiger Perspektive für eine städtebauliche Entwicklung in Ahlhorn vorgesehen ist. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Weiter südlich schließt sich der Ortskern mit gemischten Bauflächen an. Zusätzlich werden nordöstlich und östlich des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

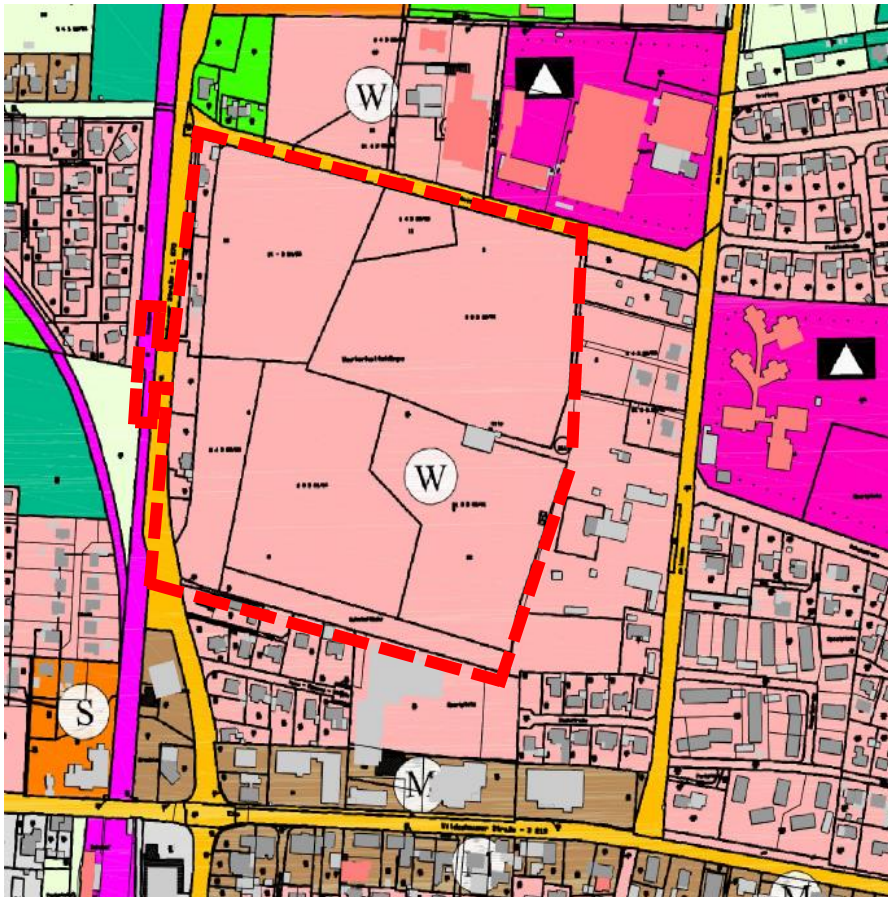


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenkneten mit Kennzeichnung des Plangebietes; (Quelle: Gemeinde Großenkneten, ohne Maßstab)

Mit der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen dienen zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes der Wohnbauflächen und widersprechen in diesem Sinne nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus dient auch das im Bebauungsplan festgesetzte **Allgemeine Wohngebiet (WA-Senioren) Sonstige Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“** im Sinne des § 3 Abs. 4 BauNVO ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner und somit in erster Linie dem Wohnen.

Aufgrund der im Flächennutzungsplan bereits für das Plangebiet dargestellten Wohnbaufläche werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Konflikte oder negativen Auswirkungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erwartet. Vielmehr stellt der Flächennutzungsplan bereits klar, dass der Fokus der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Ahlhorn auf dem Bereich des Plangebietes liegt.

### 3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich diverse rechtskräftige Bebauungspläne. Am südlichen Plangebietsrand schließt der Bebauungsplan Nr. 51A „Ahlhorn - Wildeshauser Straße“ an und setzt für den Bereich des REWE-Marktes ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Am östlichen Plangebietsrand grenzt der Bebauungsplan Nr. 128 „Ahlhorn - Westlich Am Lemsen“ an. Für den Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit der Ausrichtung auf den

Einfamilienhausbau festgesetzt. Nördlich der Westerholtkampstraße schließt sich der Bebauungsplan Nr. 103 „Ahlhorn – nördlich Westerholtkamp“ an und setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Westlich der Oldenburger Straße ist seit den 1980er Jahren der Bebauungsplan Nr. 50 „Ahlhorn – Hemannshausen“ und diverse Änderungen des Planes festgesetzt. Im Kern beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 50 die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten für Einfamilienhäuser.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet in einem planerisch gefestigten Umfeld befindet. Im Süden ist der Ortskern mit den Versorgungsstrukturen, nördlich die Sportanlagen sowie westlich und östlich Einfamilienhausbereiche bereits planerisch gesichert. Der Ortsteil Ahlhorn soll mit den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ an dieser Stelle sinnvoll ergänzt werden.

Überschneidungen mit benachbarten Bebauungsplänen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 bestehen nicht.

### 3.4 Innenpotentiale / Nachverdichtung

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (4) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Dies bedeutet, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“, entsprechende Ermittlungen der Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf die Wohngebietsentwicklung und Aussagen zu einem Bedarfsnachweis vorangehen müssen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Daraus leitet sich bereits eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Planbereich ab.

Innerhalb des Ortsteils Ahlhorn stehen zwar vereinzelt Baulücken für eine innerörtliche Bauentwicklung zur Verfügung, diese sind überwiegend in Privatbesitz und werden in der Regel für Familienmitglieder vorgehalten.

Es gibt im Ortsteil Ahlhorn keine größeren, zusammenhängenden Flächenpotenziale für die Wohnbaulandentwicklung (siehe Kapitel 3.5.2). Aufgrund der Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau stellt sich daher heraus, dass die vorhandenen Baulücken den Flächenbedarf für eine wohnbauliche Entwicklung in Ahlhorn nicht abdecken können bzw. auch keine anderen adäquaten Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung existieren.

## 3.5 Konzepte

Für den Ortsteil Ahlhorn und dessen Verflechtungsraum bestehen bereits einige städtebauliche Konzepte, welche als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2017 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich der Wildeshauser Straße aufgestellt. Das Untersuchungsgebiet des ISEK grenzt an das Plangebiet an. Aufbauend auf dem ISEK wurde eine Integrierte Städtebauliche Rahmenplanung erstellt, in dem bereits erste Planungsgrundsätze und -abläufe für das Plangebiet aufgezeigt wurden. Darüber hinaus wurde ebenfalls ein Wohnraumversorgungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet von Großenkneten aufgestellt.

### 3.5.1 Integrierte städtebauliche Rahmenplanung

Für den Ortsteil Ahlhorn wurde auf Grundlage eines integrierten städtebauliches Entwicklungskonzeptes (ISEK) ebenfalls eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung aufgestellt. Der Rahmenplan konzentriert sich in erster Linie auf den Bereich um die Wildeshauser Straße und zeigt auf, welche baulichen und planerischen Möglichkeiten zur Aufwertung des Sanierungsgebietes Wildeshauser Straße durchgeführt werden können. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn-Westerholtkamp“ wurde in der Rahmenplanung bereits als langfristige Fläche für die Wohnbauentwicklung im Zusammenspiel mit qualitativ hochwertigen Freiräumen identifiziert. Insbesondere mit der Durchführung eines Wettbewerbes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden die weiteren planerischen Schritte für die Bebauung bereits im Rahmenplan benannt. Der nun aufzustellende Bebauungsplan nimmt in diesem Prozess den planungsrechtlichen Baustein für die Umsetzung der Wohnbauentwicklung im Plangebiet ein.

### 3.5.2 Wohnraumversorgungskonzept

Im Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016, **welches 2022 fortgeschrieben wurde**, wurde bereits eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen für die Wohnbauentwicklung in Großenkneten und speziell für den Ortsteil Ahlhorn aufgezeigt. Ahlhorn ist der größte Ortsteil der Gemeinde und verzeichnet ein deutliches Bevölkerungswachstum von mehr als 30% in den Jahren 2009 bis 2016.

Auf Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde für die Gemeinde Großenkneten ein Bedarf von ca. 490 Wohneinheiten errechnet. In diesem Zusammenhang wird aufgezeigt, dass ein differenziertes Wohnangebot langfristig etabliert werden muss. D.h. neben dem Wohnungsbau im Ein- und Zweifamilienhaussegment sind auch im Miet- und Geschosswohnungsbau neue Wohnungen zu schaffen. Insbesondere sollen dadurch Quartiere mit einem sozial stabilen Bewohnermix geschaffen werden. Eine weitere Handlungsempfehlung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist der Ausbau des Wohnangebotes für die älteren Bevölkerungsschichten.

Mit der vorliegenden Planung werden die Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes bauleitplanerisch umgesetzt. Wie das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan aufzeigt (siehe Kapitel 5) werden im Plangebiet mit Mehrfamilien-, Ein- und Zweifamilienhäusern verschiedene Bauformen geschaffen, welche einen Bewohnermix suggerieren. Darüber hinaus wird im Plangebiet ein Senioren- und Gesundheitszentrum festgesetzt,



welches insbesondere die älteren Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und Pflegeeinrichtungen versorgen soll.

### **3.6 Gutachten**

Zur Erstellung des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen zum einen der Darlegung der Planungsabsicht und zum anderen zur Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund der Bestandssituation vor Ort die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.

#### **3.6.1 Artenschutzgutachten**

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Im Zuge der Einschätzung des Fachgutachters wird im Plangebiet, mithilfe von Begehungen, das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Feldhamstern untersucht. Die Ergebnisse der Revierkartierung zur Erfassung von Vögeln und Fledermäusen wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

#### **3.6.2 Schalltechnisches Gutachten**

Zur Einschätzung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Das Fachgutachten beinhaltet in erster Linie die schalltechnischen Auswirkungen der Verkehrswege im Umfeld des Plangebietes. Es werden die Auswirkungen der westlich verlaufenden Landesstraße L870 sowie der Bahnlinie auf das Plangebiet erläutert. Darüber hinaus werden die Auswirkungen der südlich angrenzenden gewerblichen Einrichtungen analysiert. Im Detail werden die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens im Kapitel 8.5 erläutert sowie in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **3.6.3 Bodengutachten**

Zur Einschätzung der bodenschutzfachlichen Situation im Plangebiet wurde bereits im Jahr 2016 ein Fachgutachter beauftragt. Im Fachgutachten wurden die Boden- und Grundwasserhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit untersucht. Im Detail werden die Ergebnisse des Bodenschutzgutachtens im Kapitel 8.6 erläutert.

## **4 Prüfung von Planungsalternativen**

### **4.1 Räumliche Alternativen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten bereits als Wohnbauflächenreserve vorgesehen und stellt eine der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsflächen der Gemeinde dar. Wie bereits in Kapitel 3.4 ausgeführt sind adäquate Innenentwicklungspotentiale nicht mehr vorhanden.



Für die städtebauliche Konzeption des Plangebietes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Im Ergebnis steht ein städtebauliches Konzept (siehe Kapitel 5) mit dem Fokus auf der Bereitstellung für den Ein- und Mehrfamilienhausbau. Darüber hinaus soll das Wohnumfeld durch großflächig und qualitativ hochwertige Freiflächen ergänzt werden. Zusätzlich soll das Wohnquartier verschiedene Bevölkerungsgruppen ansprechen. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet ebenfalls ein Senioren- und Gesundheitszentrum vorgesehen. Dementsprechend wird mit der Planung der städtebauliche Entwicklungsbereich im Zentrum von Ahlhorn sinnvoll ergänzt.

Auf Grundlage der langfristig angelegten städtebaulichen Entwicklung, der Lage und der Fläche des Plangebietes, sind Standortalternativen in diesem Kontext nicht gegeben. Für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Ortskern stehen keine anderen Flächen zur Verfügung.

## 4.2 Inhaltliche Alternativen

Das Baugebiet soll vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Es soll eine Einfamilienhausbebauung und eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Die Gemeinde Großenkneten verfügt, in der Größe, über kein weiteres zusammenhängendes Entwicklungsgebiet. Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Entwicklungszonen vorgesehen. In den einzelnen Bauabschnitten sollen Einfamilienhäuser, verdichtete Wohnformen und Geschosswohnungsbau entstehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes **wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren) festgesetzt, welches für die Errichtung eines Senioren- und Gesundheitszentrum ist zusätzlich ein Sonstiges Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“** vorgesehen ist.

Alternativ wäre im Plangebiet ein Reines Wohngebiet möglich. Für ein Reines Wohngebiet ist zu berücksichtigen, dass die Schutzansprüche hinsichtlich Immissionen höher gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet liegen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der westlich verlaufenden Oldenburger Straße wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Plangebiet als nicht zielführend erachtet.

Aufgrund dessen entspricht die hier gewählte Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes den Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklungszielen.

## 4.3 Nullvariante

Mit der Nullvariante wird geprüft, welche Folgen der Verzicht der Planung auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hätte.

Auf Grund des demografischen Wandels bedarf es besonderer Anstrengung einer immer älter werdenden Bevölkerung adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig muss die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass für die junge Bevölkerung Flächen bereitgestellt werden, die den Bau- und Wohnungswünschen gerecht werden.

Ohne die Ausweisung von Bauflächen ist der Generationswechsel in der Bestandsbebauung nicht umzusetzen. Die Gemeinde muss Sorge für eine gleichmäßige Entwicklung tragen.



Zum einen wird Bedarf für Familien mit Kindern gesehen, zum anderen bedarf es angemessenen Wohnraumes für die Bevölkerungsgruppen, die aus dem Berufsleben ausgeschieden sind. Der Wohnraum für die ältere Bevölkerungsschicht ist mit entsprechenden Entwicklungszeiten abzudecken. In der Zwischenzeit müssen für die jungen Familien aber Angebote zum angemessenen Wohnen geschaffen werden, ansonsten ist mit einem zusätzlichen Abwandern von jungen Familien aus dem Gemeindegebiet zu rechnen.

Eine Nullvariante führt somit zu einem stärkeren Bevölkerungsrückgang. Außerdem würde die Gemeinde Ihrer raumordnerischen Aufgabe nicht nachkommen.

## 5 Städtebauliches Konzept

Dem Bauleitplanverfahren wurde ein städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet. Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun die planungsrechtliche Sicherung des erstplatzierten städtebaulichen Entwurfes. Das städtebauliche Konzept zeigt auf, wie das Plangebiet nach einer Besiedelung aussehen könnte. Eine maßstabsgetreue Abbildung des städtebaulichen Konzeptes ist der Begründung als Anhang beigefügt. Im Folgenden werden die Grundprinzipien des städtebaulichen Konzeptes erläutert.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept zum BP Nr. 122 "Ahlhorn - Westerholtkamp"

## 5.1 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept berücksichtigt eine Vielzahl unterschiedlicher Bau- und Wohnformen. Im Westen des Plangebietes beinhaltet das städtebauliche Konzept ausschließlich Mehrfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Mehrfamilienhäuser sind

hofartig im Zusammenspiel mit den Erschließungsstrukturen angelegt. Dadurch wird auch bei einer höheren Bebauungsdichte eine übersichtliche Raumstruktur erreicht, in dem die Baukörper durch entsprechende Raumkanten hofartige Freiräume herstellen. Demzufolge wird ein monofunktionales Abstandsgrün vermieden und die Innenhöfe stehen den BewohnerInnen für eine qualitätsvolle Freiraumnutzung zur Verfügung.

Im Norden bzw. Osten des Plangebietes sind die Bereiche für die Einfamilienhausbebauung angeordnet. Mithilfe von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wird in diesen Bereichen die übergeordnete Raumstruktur fortgesetzt, welche ein individuelles Bauen ermöglicht ohne dabei eine monotone Anordnung zu erzeugen. Darüber hinaus berücksichtigt eines der Baufelder im südlichen Bereich des Plangebietes die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte, sofern ein Bedarf an KITA-Plätzen im Ortsteil Ahlhorn vorhanden ist.

Neben den Bereichen für die Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung beinhaltet das Bauungskonzept mit altersgerechten Wohnbereichen, bzw. einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für SeniorInnen einen dritten Bestandteil im Südosten des Plangebietes. Die Baukörper der Wohn- und Pflegeeinrichtung nehmen zum einen die Maßstäblichkeit der südlich anschließenden Versorgungseinrichtungen auf, fungieren zum anderen aber auch als städtebaulicher Auftakt und Raumkante für das neu zu schaffende Quartier.

Analog der Strukturierung der Bauformen gestaltet sich auch das Höhenkonzept im Quartier. Insgesamt betrachtet nimmt die Geschossigkeit von West nach Ost ab, wobei die Wohn- und Pflegeeinrichtung im südöstlichen Bereich des Plangebietes einen Hochpunkt bildet.

## 5.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept beinhaltet, ausgehend von der Oldenburger Straße, einen zentralen Zugang für den motorisierten Individualverkehr. Von der Sammelstraße aus schließen sich jeweils Erschließungsstraßen an. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird über kleinteilige Wohnwege sichergestellt.

Für die verkehrliche Erschließung der östlichen Wohnbebauung im Plangebiet, ist eine Überfahrbarkeit des Boulevards im nördlichen Bereich durch AnwohnerInnen, Rettungs- und Entorgungsfahrzeuge möglich. Das Quartier soll dahingehend autoarm und für FußgängerInnen und RadfahrerInnen bevorrechtigt gestaltet werden. Entlang des Boulevards sind in einzelnen Bereichen befahrbare Wohnwege berücksichtigt wurden.

Im gesamten Quartier verbinden Fuß- und Radwege die einzelnen Baufelder mit den angrenzenden Freiraumstrukturen. Insbesondere am südlichen Plangebietsrand ist eine Verbindungsachse von Ost nach West für FußgängerInnen und RadfahrerInnen vorgesehen. Gleichzeitig dient dieser Bereich als möglicher zweiter Fluchtweg im Rettungs- oder Gefahrenfall.

## 5.3 Freiraumkonzept

Die Freiraumstrukturen sind maßgeblich für die Gliederung des Plangebietes verantwortlich. Sie bilden den übergeordneten Orientierungsrahmen und leiten die verschiedenen Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten innerhalb des Gebietes ab. Das Freiraumkonzept setzt sich



dabei aus vier identitätsstiftenden Komponenten zusammen, dem „Boulevard“, der „Parkanlagen mit den Teilbereich A und B“ und dem Immissionsschutzwall.

Der Boulevard stellt als vertikales öffentliches Freiraumband eine prägende Orientierungsachse im künftigen Quartier dar. Dieser für eine intensivere Nutzung vorgesehene Freiraum, verbindet als zentrale Sichtachse den Ortskern mit dem Schul- und Sportzentrum im Norden. Funktional wird so auch eine sichere und direkte Wegeverbindung für Kinder und Jugendliche geschaffen.

Untergliedert wird der Boulevard durch verschiedenartig nutzbare Freiflächen, die durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung (z.B. Blühwiesen, Schulgärten), Aufenthaltsqualität, aber auch intensiv nutzbare Bereiche für Aktivitätsfelder bieten (z.B. Wasserspielplatz, Boule, Mini-Soccer, etc.) - im Fokus der Gestaltung des Boulevards steht die Erlebbarkeit für „Jung und Alt“.

Den südlichen Auftakt bildet die Platzsituation im Bereich der Wohn- und Pflegeeinrichtung. Hierdurch entsteht einerseits der Quartiersauftakt und andererseits der funktionale Abschluss des Boulevards in Richtung der Nahversorgung. Der Platz dient dabei insbesondere als qualitätvoller Aufenthaltsraum, auch für die BewohnerInnen der Wohn- und Pflegeeinrichtung. Der Platz kann, bei Vorhaltung eines entsprechenden Angebotes in den Erdgeschosszonen der Wohn- und Pflegeeinrichtung, auch für Außengastronomie genutzt werden und fungiert ansonsten als autofreie, Multifunktionsfläche.

Neben der zentralen Freiraumachse des Boulevards, wird das Wohnquartier von einer „Parkanlage“ (Teilbereich A) umgeben, welche verschiedene funktionale Bausteine beinhaltet.

Die in diesem Bereich naturnah gestalteten Grünflächen, dienen gleichermaßen als Erholungsflächen für den Menschen, als Ausgleichsflächen für den Artenschutz sowie als Abstandsflächen zu lärmverursachenden Emittenten. Im Osten gliedert sich der Freiraum an bestehende Grünbereiche an. Im westlichen Bereich des Plangebietes geht die „Parkanlage Teilbereich A“ in den Immissionsschutzwall über. Hier ist die notwendige Oberflächenwasserrückhaltung und ein begrünter Immissionsschutzwall integriert und zu prägenden Gestaltungselementen hervorgehoben. Für die Inwertsetzung des Erholungs- und Freizeitwertes, wird ausgehend vom Boulevard, ein mäandrierendes Oberflächengewässer von Ost nach West geleitet (Parkanlage Teilbereich B). Durch das ineinandergreifende Fuß- und Radwegesetzes, entsteht eine Kombination aus schnellen Direktverbindungen und etwas ausschweifenderen Routen mit Erholungsfunktion.



## 6 Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete mit den Teilbereichen WA1, ~~und~~ WA2 und **WA-Senioren** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zum Schutz des Gebietes vor artfremden Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden die unter § 4 (3) 4-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen ~~Nutzungen und Anlagen~~ **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** ausgeschlossen.

Es gelten entsprechend § 4 (2) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

##### Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung muss gewahrt bleiben.

##### Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Gartenbaubetriebe kommen aufgrund ihrer benötigten Fläche für



das Plangebiet nicht in Frage. Die von Tankstellen ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO.

### **6.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“**

Im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend zur vorhandenen Ortsmitte von Ahlhorn, wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für besondere Wohnzwecke und für die gesundheitliche Versorgung.

Im Sonstigen Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- ~~Alten- und barrierefreie Seniorenwohnungen,~~
- ~~Anlagen, Räume und Einrichtungen für die vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen,~~
- ~~Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxisräume für Ärzte, Physiotherapieeinrichtungen etc.),~~
- ~~Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern,~~
- ~~Räume für die Verwaltung und zum technisch-logistischen Betrieb,~~
- ~~Räume für gastronomische Einrichtungen (z.B. öffentliches Café),~~
- ~~Stellplätze mit ihren Zufahrten,~~
- ~~Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.~~

Mit den allgemein zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet wird gewährleistet, dass im Zentrum von Ahlhorn alten- und barrierefreie Seniorenwohnungen sowie entsprechende Betreuungs- und Pflegeangebote geschaffen werden. Aufgrund der zulässigen Nutzungen wird einem entsprechenden Bauträger ein gewisser Gestaltungsspielraum in dem vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmen für die Ausgestaltung des Senioren- und Gesundheitszentrums zugestanden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 6 BauGB.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Allgemeinen



Wohngebiete WA1 und WA2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das **Allgemeine Wohngebiet WA-Senioren** ~~Sonstige Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“~~ gilt eine GRZ von 0,6.

Die zulässige Grundflächenzahl darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und im **Allgemeinen Wohngebiet WA-Senioren** ~~Sonstigen Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“~~ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 30% (30 v.H.) überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (siehe örtliche Bauvorschrift 7.4) befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50% (50 v.H.) überschreiten.

Mithilfe der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke dimensioniert und in den Allgemeinen Wohngebieten eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Im **Allgemeinen Wohngebiet WA-Senioren** ~~Sonstigen Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“~~ kann mit der vorgegebenen Grundflächenzahl ein entsprechender Baukörper errichtet werden, indem alle dazugehörigen Nutzungen und Einrichtungen untergebracht werden können. **Gemäß des § 17 BauNVO gilt für allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl. Unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Vermeidung städtebaulicher Missstände können die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO überschritten werden.** Das Allgemeine Wohngebiet WA-Senioren gliedert sich nördlich an die großmaßstäblichen Versorgungsmärkte des Ortsteils an. Der entsprechende Bebauungsplan 51A „Ahlhorn-Wildeshauser Straße“ setzt ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 erfolgt ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen den Versorgungsmärkten im Süden und den Wohngebieten WA1 und WA2 nördlich des WA-Senioren. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dementsprechend gewahrt, da durch die überbaubaren Flächen genügend Abstände zu den umliegenden Nutzungen und den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. 16 (2) und (3) sowie § 19 BauNVO.

## 6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist die GFZ auf ein Höchstmaß von 1,2 festgesetzt und ermöglicht im WA1 somit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 ist die GFZ auf ein Höchstmaß von 0,8 festgesetzt und setzt somit den Fokus in diesen Wohngebieten auf die Errichtung von Einfamilienhäusern. Für das **Allgemeine Wohngebiet WA-Senioren** ~~Sonstige Sondergebiet „Senio-~~



ren- und Gesundheitszentrum“ ist die GFZ auf ein Höchstmaß von 2,4 festgesetzt. Vor diesem Hintergrund kann das Baugrundstück den im Sonstigen Sondergebiet vorgegebenen Nutzungen effizient genutzt werden. Gemäß des § 17 BauNVO gilt für allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 1,2 für die Geschossflächenzahl. Unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Vermeidung städtebaulicher Missstände können die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO überschritten werden. Für das Allgemeine Wohngebiet WA-Senioren ist die Errichtung eines Senioren- und Gesundheitszentrum vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll u.a. ein Pflegewohnheim, Seniorenwohnungen, Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie gastronomisch genutzte Bereiche errichtet werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei der Überschreitung des Orientierungswertes gewahrt, da durch die überbaubaren Flächen genügend Abstände zu den umliegenden Nutzungen und den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten werden nicht negativ beeinflusst. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden u.a. durch Versiegelungsbeschränkungen und Gehölzpflanzungen vermieden. Darüber hinaus trägt die Festsetzung der maximalen Höhe dazu bei, dass keine nachteiligen Auswirkungen bei der Höhenentwicklung gegenüber zu erwarten sind.

Ziel ist es, gemäß des Städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 5), im Plangebiet eine harmonische und verträgliche Bebauung zu erzielen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 Abs. 3 BauNVO zu Grunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 (2) und (3) sowie § 20 BauNVO.

### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch zwei Faktoren definiert. Zum einen durch eine untere Bezugshöhe, dies ist die Höhe der mittleren Straßenoberkante der dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße, und zum anderen durch die obere Bezugshöhe. Sie wird durch den obersten Punkt des Daches bestimmt.

#### Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Straßenoberkante der dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken gilt nur der Teilabschnitt der Nord-Süd gerichteten Verkehrsfläche als Bezugspunkt.

#### Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist der obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung der Abschluss der Attika oder der First.

Es gelten folgende maximale Höhen:



### Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Im WA1 gilt für Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m darf durch ein Staffelgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.

### Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Im WA2 gilt für Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 7,50 m darf durch ein Staffelgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.

### Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren) ~~Sonstiges Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“ (SO)~~

Im **Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren)** ~~Sonstigen Sondergebiet~~ gilt für Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung > 20° bis 45°) eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,50 m darf durch ein Staffelgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.

Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) und im **Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren)** ~~Sonstigen Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“ (SO)~~ darf bei Errichtung einer Tiefgarage die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bezieht bei Errichtung einer Tiefgarage bei Gebäuden mit Flachdach die Ausbildung eines Staffelgeschosses ein.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

## 6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse enthält der Bebauungsplan, ergänzend zur Definition der Höhe der baulichen Anlagen, eine Festsetzung hinsichtlich der Ausbildung von Staffelgeschossen.

Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn das Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO kein Vollgeschoss ausbildet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 20 (1) BauNVO).

## 6.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 soll der Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau liegen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf maximal zehn Wohnungen je Gebäude begrenzt.



Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen vorrangig Einfamilienhäuser geschaffen werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 6 BauGB.

## 6.4 Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf

Für das Allgemeine Wohngebiet WA-Senioren wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Personengruppe der Senioren. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-Senioren soll u.a. ein Pflegewohnheim und Seniorenwohnungen errichtet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 8 BauGB.

## 6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 6.5.1 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit maximal 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Die Festsetzung ist für das Allgemeine Wohngebiet dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass sich im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Mehrfamilienhäuser konzentrieren sollen. Im Grundsatz wird durch die Einschränkung die Errichtung von Hausgruppen, z.B. Reihenhäuser, im WA1 ausgeschlossen.

Im **Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren)** ~~Sonstigen Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“~~ gilt die abweichende Bauweise. Hier können ebenfalls Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gewährleistet und die bauliche, für gewöhnlicherweise großmaßstäbliche Ausprägung solcher Baukörper ermöglicht.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3), (4) und (5) BauNVO.

### 6.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bilden in der Regel grundstücksüberschreitend sogenannte Baufenster, innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden müssen.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.



Aufgrund der Orientierung der Grundstücke wird erwartet, dass die Gebäude je nach Straßenverlauf giebel- und traufständig zu den Straßen errichtet werden. Die Dachflächen können zur Ausnutzung von Fotovoltaik-Systemen oder anderen, solarorientierten Energieerzeugungssystemen ausgerichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO.

## 6.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im südöstlichen Bereich erfolgt im Anschluss an das **Allgemeine Wohngebiet (WA-Senioren)** ~~Sonstige Sondergebiet~~ die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung: Spiel-, Sport- und Veranstaltungsfläche. Die Fläche befindet sich zwischen dem Senioren- und Gesundheitszentrum im Süden und der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Boulevard im Norden. Die Spiel- und Sportaktivitäten sowie die Durchführung verschiedener möglicher Veranstaltungen im öffentlichen Raum sollen sich auf diese Fläche konzentrieren.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 5 BauGB.

## 6.7 Verkehrsflächen

### 6.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen differenzieren sich nach vier verschiedenen Straßenquerschnitten:

- Planstraße A 13,00 m,
- Planstraße B 10,50 m,
- Planstraße C 6,00 m,
- Planstraße D 4,00 m.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche obliegt der Erschließungsplanung. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen angeordnet werden können.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

### 6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg



Um die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Plangebietes und mit den umliegenden Gebieten zu gewährleisten, sind Fuß- und Radwege mit einer Breite von 3,00 m bzw. 5,00 m festgesetzt. Sie werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### Öffentlicher Platz

Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes (WA-Senioren)** ~~Sonstigen Sondergebietes „Senioren- und Gesundheitszentrum“~~ ist ein öffentlicher Platz festgesetzt. Dieser dient im Anschluss an das Senioren- und Gesundheitsraum als die öffentliche Freifläche zum Aufenthalt und zum Verweilen. Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Platz festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

## 6.8 Grünflächen

Vor dem Hintergrund der Schaffung eines qualitativen Wohnquartiers wird eine Vielzahl an öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmungen im Plangebiet festgesetzt.

### 6.8.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzwall“

#### Maßnahme

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzwall“ ist zu gestalten durch:

- Geländemodellierungen unter Verwendung anfallender geeigneter Bodenmassen,
- Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufweitungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär vernässten Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- ~~Freiflächengestaltung und Gehölzpflanzungen,~~
- **Freiflächengestaltung mit einem Anteil von mindestens 30% an Blühstreifen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche und initialer Gehölzpflanzung,**
- Freizeitnutzungen und Freiraummöblierungen sind zulässig,
- Die Anlage von maximal 3,00 m breiten ~~unversiegelten~~ Fußwegen **in wasserdurchlässiger Ausführung** ist zulässig,
- Die Errichtung von technischen Bauwerken mit einer maximalen Höhe von 4,00 m über der Oberkante des Geländes als Lärmschutzmaßnahmen ist zulässig,
- Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig.

#### Ziele und Begründung



Der Immissionsschutzwall begrenzt das Plangebiet nach Süden hin und erfüllt in erster Linie Lärmschutzfunktionen. Um diese Funktion zu erfüllen sind technische Bauwerke zulässig.

Trotz der Lärmschutzfunktion soll der Wallbereich aber auch multifunktional mit erlebbaren und naturnahen Aspekten landschaftsgestalterisch entwickelt werden. Um den Erlebnisaspekt zu gewährleisten ist die Anlage von Fußwegen zulässig.

Innerhalb der Grünfläche sind Freiflächen mit Aktivitätsfeldern als Aufenthaltsbereiche und zur Freizeitnutzung unter landschaftsarchitektonischen Aspekten zu entwickeln.

Gleichzeitig ist innerhalb der Grünfläche eine lockere Gehölzstruktur mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen und standorttypische **naturnahe** Offenlandbereiche (**Blühwiesen, Staudenfluren etc.**) mit Entwässerungssystemen zu entwickeln. Um die Rückhaltung bzw. Weiterleitung zu ermöglichen ist hierfür die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken zulässig.

Trotz der Möglichkeit einer multifunktionalen Nutzung und der technischen Funktion als Lärmschutzwall bietet der gesamte Bereich die Möglichkeit der Entwicklung vielfältiger, siedlungsökologisch bedeutsamer Biotoptypen und Lebensräume.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15, 16 und 24 BauGB.

## 6.8.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage-Teilbereich A“

### Maßnahme

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage-Teilbereich A“ ist zu gestalten und zu entwickeln durch:

- Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufweitungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär vernässten Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- Freiflächengestaltung mit einem Anteil von mindestens 30% an Blühstreifen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche **und initialer Gehölzpflanzung**,
- **Im Bestand vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren und sind bei Verlust adäquat zu ersetzen**,
- Eine Freiraummöblierung ist zulässig,
- Die Anlage von maximal 3,00 m breiten ~~unversiegelten~~ Fußwegen **in wasserdurchlässiger Ausführung** ist zulässig,
- Die Verwendung anfallender geeigneter Bodenmassen für eine Geländemodellierung in Form von Pflanzwällen, Kuppen und Senken ist zulässig,
- Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig.

### Ziele und Begründung



Die Grünfläche umgibt das Plangebiet und soll multifunktional und überwiegend naturnah gestaltet werden, um die Bausteine Erholungsfunktion / Freizeitnutzung, Biologische Vielfalt und Landschaftsbild zu würdigen. Um den Erlebnisaspekt zu gewährleisten ist die Anlage von Fußwegen sowie eine Freiraummöblierung zulässig.

Gleichzeitig dient die Fläche zur Unterstützung der Regenrückhaltung und Entwässerung.

Innerhalb der Grünfläche sind Freiflächen mit Aktivitätsfeldern als Aufenthaltsbereiche und landschaftsplanerischer Gestaltung zu entwickeln.

Gleichzeitig ist innerhalb der Grünfläche ein Biotopkomplex aus einer lockeren Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen und standorttypischen Offenlandbereichen mit Entwässerungssystemen zu entwickeln.

Um die Rückhaltung bzw. Weiterleitung zu ermöglichen ist auch hierfür die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken zulässig.

Das Anlegen eines Grabensystems mit Aufweitungsbereichen und temporär vernässten Versickerungs- und Abflussverzögerungsmulden dient hauptsächlich der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in Anknüpfung an die Entwässerungssysteme des Boulevards. Ein Teil der Wassermengen kann zudem über Sonneneinstrahlung bzw. auch über die Vegetationsbestände verdunstet werden. Die anfallenden Wassermengen können somit dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt werden. Die Zulässigkeit von abflussregulierenden Bauwerken ist erforderlich um eine gewisse Abflusssteuerung der anfallenden Wassermengen gewährleisten zu können.

Eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen ist innerhalb der Flächen nicht vorgesehen. Es soll vielmehr ein transparenter Charakter mit mosaikartigen Biotopstrukturen und einem hohen Anteil an artenreichen, extensiv genutzten Offenlandbereichen entstehen, die auch die Aspekte einer typischen Geestlandschaft aufgreifen können.

Die Anlage eines unversiegelten Wirtschaftsweges ist erforderlich, um die Unterhaltung der Grünfläche inklusive Entwässerungssystem gewährleisten zu können und die Fläche für Freizeitnutzende erlebbar zu machen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 und 16 BauGB.

### **6.8.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage-Teilbereich B“**

#### Maßnahme

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage-Teilbereich B“ ist zu gestalten und zu entwickeln durch:

- Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufweigungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär vernässten Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,



- Freiflächengestaltung mit einem Wechsel aus initialer Gehölzpflanzung, standorttypischen Offenlandbereichen mit einem hohen Anteil an Blühstreifen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche,
- Die Errichtung von abflussteuernden Bauwerken ist zulässig.

#### Ziele und Begründung

Die Parkanlage-Teilbereich B quert das Plangebiet und soll als öffentliche Grünfläche überwiegend naturnah gestaltet werden und die Regenrückhaltung und Entwässerung des Plangebietes gewährleisten.

Gleichzeitig ist innerhalb der Grünfläche ein Biotopkomplex aus einer lockeren Gehölzstruktur mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen und standorttypischen Offenlandbereiche mit Entwässerungssystemen zu entwickeln.

Um die Rückhaltung bzw. Weiterleitung zu ermöglichen ist auch hierfür die Errichtung von abflussteuernden Bauwerken zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 und 16 BauGB.

### **6.8.4 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Boulevard“**

#### Maßnahme

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Boulevard“ ist zu gestalten durch:

- Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser durch das Modellieren und landschaftsarchitektonische Gestaltung von offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen,
- Landschaftsarchitektonische und gärtnerische Gestaltung,
- Gestaltung von intensiv genutzten Spiel- und Sportflächen sowie Flächen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

#### Ziele und Begründung

Der Boulevard quert als öffentliche das Plangebiet und soll multifunktional und gleichzeitig intensiver genutzt werden als die Parkanlage.

Erholungsfunktion und Freizeitnutzung stehen im Vordergrund, so dass der ästhetische und gestalterische Nutzeffekt im Vordergrund steht, der allerdings durch naturnahe, erlebbare Aspekte ergänzt werden soll.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche / Maßnahmenfläche sind Freiflächen mit Aktivitätsfeldern als Aufenthaltsbereiche und landschaftsarchitektonischer Gestaltung zu entwickeln.

Gleichzeitig dient die Fläche zur Unterstützung der Regenrückhaltung und Entwässerung. Diese Funktion soll in der landschaftsarchitektonischen Gestaltung berücksichtigt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 und 16 BauGB.



## 6.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

### 6.9.1 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)

#### Maßnahme

Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

#### Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

### 6.9.2 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

#### Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen (siehe Pflanzliste im Kapitel 11.5),
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

#### Ziele und Begründung



Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Aus siedlungsökologischen Gründen ist die Pflanzung einheimischer Gehölze als vordergründig zu betrachten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

### 6.9.3 Straßenraumbegrünung (P2)

#### Maßnahme

Die Planstraßen A und B sind zu begrünen durch:

- Anpflanzung von mindestens 12 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 – 20 cm (siehe Pflanzliste im Kapitel 11.5),
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

#### Ziele und Begründung

Die Straßenbepflanzung hat primär ästhetische Funktion. Die Wohnqualität wird durch das Bereithalten von Grünstrukturen erhöht, da die Verkehrsflächen in das Plangebiet optisch integriert werden. Um möglichst frühzeitig eine Raumwirksamkeit zu erreichen, werden relativ hohe Wuchsgrößen verwendet. Die Bäume erfüllen neben der Verbesserung des Ortsbildes aber auch kleinklimatische und ökologische Funktionen.

Die Pflanzung sollte so vorgenommen werden, dass eine große Baumscheibe von mindestens 10 qm verbleibt, da nur so eine gute Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung möglich ist. Das Ausbringen von Rindenmulch kann hier zu deutlichen Verbesserungen der Wasserversorgung im durchwurzelten Raum führen und wirkt sich zudem positiv auf das Bodenklima und die Bodenfauna und -flora aus. Das Befahren der Baumscheibe mit schweren Fahrzeugen und ein hoher Versiegelungsgrad im unmittelbaren Umfeld sollten vermieden werden, da nur so ein gutes Anwachsen und eine lange Lebensdauer möglich sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

### 6.9.4 ~~Begrünung Fuß- und Radwege~~ **Pflanzung einer einreihigen Hecke (P3)**

#### Maßnahme

~~Der südliche Fuß- und Radweg ist zu begrünen durch:~~

- ~~• Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 – 20 cm (siehe Pflanzliste im Kapitel 11.5),~~
- ~~• dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.~~



Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige, niedrigwachsende Hecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen niedrigwachsenden Sträuchern als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

#### Ziele und Begründung

Die Begrünung hat primär ästhetische Funktion. Die ~~Bäume~~ Hecke ~~erfüllen~~ erfüllt neben der Verbesserung des Ortsbildes aber auch kleinklimatische und ökologische Funktionen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

## 6.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Wie im Kapitel 8.5 ausgeführt, existieren Lärmquellen außerhalb des Plangebietes, von denen aus Lärm auf das Plangebiet einwirken. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen bzw. Räume für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet. Ziel ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Hierzu werden sowohl textliche Festsetzungen als auch zeichnerische Abgrenzungen getroffen.

### 6.10.1 Grundsatz passiver Lärmschutz

Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109:2018 sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruck von  $\leq 30$  dB (A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz - nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der jeweils gültigen Fassung) - zu erfolgen.

Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen ist.

Es ist nicht erforderlich und in der Regel auch nicht möglich, Anforderungen an das Schalldämm-Maß einzelner Bauteile bereits auf Ebene der Bauleitplanung festzulegen. Daher wird im Bebauungsplan der Grundsatz des passiven Lärmschutzes festgelegt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB.

### 6.10.2 Aktiver Immissionsschutz

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Wall-Wand-Kombination mit einer Schirmkante von 4,00 m über der Oberkante des Geländes, zur parallel verlaufenden Landesstraße L870, zu errichten.

Der aktive Schallschutz am westlichen Plangebiet dient in erster Linie der Reduzierung der Auswirkungen der Verkehrsgerausche auf das Plangebiet. Durch einen Lärmschutzwall oder eine Wall-Wand-Kombination mit einer Schirmkante von 4,00 m werden insbesondere die



Außenwohnbereiche der neugeplanten Wohngebäude besser geschützt. Zum anderen soll der Immissionsschutzwall (siehe Festsetzung 6.7.1) einen wichtigen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes einnehmen. Mithilfe von Geländemodellierungen, Freiflächengestaltungen und Gehölzpflanzungen soll das technische Bauwerk in den Freiraum eingebettet werden und neben den schalltechnischen Anforderungen als ein qualitativer Freiraum zum Aufenthalt und Verweilen wahrgenommen werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB.

### 6.10.3 Lärmpegelbereiche

Für die Beurteilung von Bauteilen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche I bis III. Es gelten die Anforderungen der DIN 4109 in der derzeit aktuellen Version.

Befindet sich ein Bauvorhaben innerhalb der gekennzeichneten Überschreitungsbereiche, so hat passiver Lärmschutz zu erfolgen und es sind die in den Bauflächen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten.

Der sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gem. DIN 4109 aus der energetischen Summation der berechneten Mittelungspegel des Umgebungslärms für tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr). Bestehender Umgebungslärm sind Schienenverkehrsgeräusche, Straßenverkehrsgeräusche und Gewerbegeräusche.

	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			Erf $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	II	56 bis 60	35	30	30
2	III	61 bis 65	40	35	30
3	IV	66 bis 70	45	40	35
4	V	71 bis 75	50	45	40

Zur Klarstellung mit welchen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu rechnen ist und mit welchen Anforderungen hinsichtlich des baulichen Schallschutzes zu rechnen ist, werden Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt. Es gelten die Anforderungen der DIN 4109 in der derzeit aktuellen Version.

Das Plangebiet ist in Lärmpegelbereiche nach den Berechnungen des maßgeblichen Außenlärmpegels berechnet und eingeteilt worden:

- Lärmpegelbereich I: bis 55 dB (A)
- Lärmpegelbereich II: 56 bis 60 dB (A)
- Lärmpegelbereich III: 61 bis 65dB (A)

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB.

#### **6.10.4 Passiver Immissionsschutz – Verkehrslärm (V1)**

Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind zukünftige Schlafräume bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB.

#### **6.10.5 Passiver Immissionsschutz – Gewerbelärm (V2)**

Auf der mit V2 gekennzeichneten Fläche sind schutzwürdige Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der Südseite der Gebäude nur dann zulässig, wenn

- keine Fenster,
- nur nicht öffnenbare Fenster, oder
- technische Maßnahmen eingebaut werden, die dafür Sorge tragen, dass vor dem geöffneten Fenster der Tag-Immissionswert von 55 dB (A) eingehalten wird.

Diese Abweichung ermöglicht die Nutzung des Gebiets auch mit schutzwürdigen Nutzungen. Der Nachweis, dass die oben genannten Bedingungen eingehalten werden, sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB.

### **6.11 Sonstige Festsetzungen**

#### **6.11.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan definiert seinen Geltungsbereich mittels Geltungsbereichsgrenze. Die maßgeblichen Abgrenzungen sind dem Planteil im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (7) BauGB.



### 6.11.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die im Plangebiet verlaufende Wasserleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird die Unterhaltung der Wasserleitung gesichert.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 21 BauGB.

## 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

### 7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §84 NBauO i.V.m. §9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Am Westerholtkamp“.

### 7.2 Gründächer

In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu begrünen (§ 84 (3) 7 NBauO). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. für Belichtungszwecke), Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gauben, Vordächer), Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO (§ 84 (1) 1 NBauO).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

Die örtliche Bauvorschrift dient dem Versickerungskonzept des Plangebietes, da begrünte Dachflächen eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Versickerung im Zusammenspiel mit den öffentlichen Grünflächen darstellen.

### 7.3 Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur aus Sichtmauerwerk, transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune oder Laub-Hecken zulässig, oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig.

Jegliche Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. § 84 (3) 3 NBauO).



Hiermit soll eine gewisse gestalterische „Überformung“ des öffentlichen Raumes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus dienen die einzelnen Maßnahmen der Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Raum.

## **7.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Verbot von Schotter- und Steingärten**

Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen (§ 84 (3) 6 NBauO i.V.m. § 9 (2) NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Erlassung der örtlichen Bauvorschrift dient dazu monotone Kies- und Schottergärten zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken.

## **7.5 Einstellplätze**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro Wohneinheit zwei private Einstellplätze, die auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen, nachzuweisen (§ 84 (1) 2 NBauO).

Mit der örtlichen Bauvorschrift soll gewährleistet werden, dass die jeweiligen Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen und somit der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum reduziert wird.

## **7.6 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C5 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



## 8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

### 8.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Großenkneten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Zentrum von Ahlhorn ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist im Flächennutzungsplan aber bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Geplant ist ein Wohngebiet, welches sich aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen zusammensetzt.

Die Siedlungsentwicklung von Ahlhorn gliedert sich unmittelbar an die zwei Haupterschließungsstraßen an, die Wildeshauser Straße/Cloppenburger Straße und die Oldenburger Straße/Vechter Straße. Entlang der Wildeshauser Straße befindet sich der Ortskern und eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In diesem Bereich, unmittelbar südlich des Plangebietes, befinden sich Einkaufsmärkte, Gastronomie, Apotheke, Geldautomaten, Fitnessstudio und der Bahnhof Ahlhorn. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich vorwiegend Einfamilienhausgebiete aus den 1970/1980er Jahren. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Graf-von-Zeppelin-Oberschule Ahlhorn sowie ein Sport- und Jugendzentrum.

In den vergangenen Jahren konzentrierte sich die bauliche Entwicklung hauptsächlich auf den Norden des Ortsteils. Hier sind vorwiegend weitere Einfamilienhausgebiete entstanden. Die Gewerbeansiedlungen konzentrieren sich in Ahlhorn am südlichen und westlichen Ortseingang.

Durch die Planung wird die städtebauliche Konzeption insofern verändert, als dass eine große Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Ortskern einer Wohnbauentwicklung unterzogen wird. Diese Wohnbauentwicklung ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der Planung wird gleichzeitig auch eine Anbindung des nördlichen Sport- und Schulkomplex an die südlichen Versorgungseinrichtungen geschaffen. Die Siedlungsentwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht negativ tangiert. Sie leistet stattdessen einen wichtigen Beitrag für eine maß- und sinnvolle Siedlungsentwicklung und der Bereitstellung von benötigtem Wohnraum und qualitativen Freiflächen.

### 8.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Ortsbild in Ahlhorn wird von einer ausgedehnten städtebaulichen Struktur gekennzeichnet. Im Ortskern dominiert eher eine verdichtete Wohnbebauung mit kleinen Grundstücken. Die neuzeitlichen Neubaugebiete befinden sich an den Rändern des Ortsteils.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige Solitärbauten. Dazu zählen die südlichen Versorgungsmärkte und die nördlichen Gebäude des Schul- und Sportkomplexes. Diesen Gebäuden sind großflächige Grundstücke zugeordnet. Im weiteren Umfeld befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser in einer offenen Bauweise mit kleinteiligen Grundstücken.

Die Dachlandschaft in Ahlhorn wird stark durch die Form des Satteldaches mit roten bzw. dunklen Dachziegeln dominiert. Die Gebäude sind überwiegend ein-, teilweise auch zweigeschossig. Die Versorgungsmärkte im Ortskern und die Schulgebäude sind überwiegend in einer eingeschossigen Bauweise mit Flach- oder Satteldach errichtet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften, werden beispielsweise die Höhe der baulichen Anlagen, Pflanzgebote oder gestalterische Elemente getroffen, um ein verträgliches und harmonisches optisches Einfügen in die Umgebung sicherzustellen.

### 8.3 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird ausgehend von der westlich gelegenen Oldenburger Straße an das vorhandene Straßennetz angebunden. Für den Anschluss an die Oldenburger Straße ist die Erhöhung des Straßenraumes in diesem Bereich erforderlich. Für einen verkehrssicheren Anschluss des Plangebietes ist die Schaffung eines Linksabbieger-Streifens im Bereich der Oldenburger Straße notwendig. Dazu liegt der Gemeinde Großenkneten bereits eine konkrete Konzeptplanung vor, die im städtebaulichen Konzept und im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Die Konzeptplanung wurde im Jahr 2017 erstellt. Im städtebaulichen Konzept wurde diese aufgenommen und geringfügig nach Süden verschoben. Durch die Verschiebung der Anbindung bleiben die Grundzüge der Konzeptplanung bestehen. Demzufolge schließt der Bebauungsplan einen entsprechenden Bereich der Oldenburger Straße ein und setzt diesen als Straßenverkehrsfläche fest.

Die interne Erschließung erfolgt durch ein Straßennetz aus Sammelstraßen, Erschließungsstraßen, Wohnstraßen und Wohnwegen. Die Straßenverkehrsflächen sind so angelegt, dass mit möglichst wenig Straßenverkehrsfläche möglichst viele Grundstücke öffentlich erschlossen werden können.

Die Sammelstraße, welche an die Oldenburger Straße anschließt besitzt einen Querschnitt von 13,00 m. Der Querschnitt ermöglicht die Unterbringung von Park- bzw. Pflanzstreifen sowie Fuß- und Radwegen auf beiden Seiten. An den Abschnitt der Sammelstraße schließen sich Erschließungsstraßen mit einem Querschnitt von 10,50 m an. In den Erschließungsstraßen ist ein einseitiger Park- bzw. Pflanzstreifen neben Fuß- und Radwegen möglich. Für die Anbindung von rückwärtigen Grundstücken sind Wohnstraßen mit einer Breite von 6,00 m geplant. Die Ausgestaltung und Nutzung kann im Prinzip des Mischverkehrs erfolgen. Darüber hinaus sind im Bereich des Boulevard 4,00 m Wohnwege für die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Auch diese sind im Mischverkehrsprinzip auszugestalten. Zweck eines verkehrsberuhigten Bereiches ist die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum. Die klassische Trennung zwischen Fahrbahn, Geh- und Radweg ist hier aufgehoben.

Der Boulevard ist im nördlichen Bereich für AnwohnerInnen sowie Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge überfahrbar. Vorwiegend soll der Boulevard aber autoarm gehalten werden, um ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zu ermöglichen und mit der Freiraumachse dem gesamten Ortsteil eine multifunktionale Freifläche zur Verfügung zu stellen.



Im gesamten Quartier verbinden Fuß- und Radwege die einzelnen Baufelder mit den angrenzenden Freiraumstrukturen. Insbesondere am südlichen Plangebietsrand ist eine Verbindungsachse von Ost nach West für FußgängerInnen und RadfahrerInnen vorgesehen. Gleichzeitig dient dieser Bereich als möglicher zweiter Fluchtweg im Rettungs- oder Gefahrenfall.

Das Plangebiet wird insgesamt durch vier in fußläufiger Entfernung gelegenen Haltestellen des ÖPNV erschlossen. An den Haltestellen „Ahlhorn, Grundschule“ und „Ahlhorn, Schulzentrum“ verkehren mehrere Buslinien im Rahmen des Schülerverkehrs. An der südlich angrenzenden Haltestelle „Ahlhorn, Ruge“ verkehrt u. a. die Buslinie 260 in Richtung Großenkneten und Wildeshausen. Und am Bahnhof Ahlhorn verkehrt die Zuglinie RE18 von und nach Osnabrück und Oldenburg/Wilhelmshaven.

Mit der vorliegenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf den motorisierten Verkehr sowie den Fußgänger- und Radverkehr erwartet.

## 8.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Anschlusspunkte können sich in den umliegenden Straßen befinden. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Wasserleitung. Diese ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden.

Das Oberflächenwasser soll vollständig dezentral im Plangebiet versickern können. Im Bereich der öffentlichen Freiflächen sind dafür Retentionsflächen berücksichtigt wurden. Darüber hinaus werden in diesem Kontext auch begrünte Dächer festgesetzt, um so viel Regenwasser wie möglich bereits an den betroffenen Oberflächen versickern zu lassen.

Mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf das vorhandene Leitungssystem und generell auf die Ver- und Entsorgung ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

## 8.5 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Akustikbüro I+B Akustik GmbH ein Schallgutachten erstellt. Im Rahmen der Schalltechnischen Beurteilung wurde die Einwirkung von Verkehrsgereäuschen (Straße und Schiene) und von gewerblichen Geräuschbelastungen auf das Plangebiet untersucht. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen empfohlen, welche in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe Kapitel 6.9).

Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt nach DIN 18005 ein maximaler Orientierungswert von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte für die gewerblichen Geräuschimmissionen an Immissionsorten vor schutzbedürftigen Gebäuden definiert die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Für Allgemeine Wohngebiete gilt ein maximaler Richtwert von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht.

Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109:2018 sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr



ein Schalldruck von  $\leq 30$  dB (A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz - nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

Raumart	$K_{\text{Raumart}}$	Mindest-Gesamt-schalldämm-Maß R
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25 dB(A)	35 dB(A)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30 dB(A)	30 dB(A)
Büroräume und Ähnliches	35 dB(A)	30 dB(A)

Tabelle 1 Maßgeblicher Außenlärmpegel, passiver Lärmschutz für schutzwürdige Räume nach DIN 4109

In Bezug auf die Verkehrsgeräusche wurden in erster Linie die Auswirkungen der westlich gelegenen Landesstraße L 870 – Oldenburger Straße untersucht. Aufgrund von Verkehrsprognosewerten (2015: 4300 Fahrzeuge pro Tag und 2030: 4682 Fahrzeuge pro Tag) konnten die Emissionspegel berechnet werden. Das gleiche wurde für die westlich gelegene Bahnlinie durchgeführt. Die Prognosedaten haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts überschritten werden.

Im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan wurde bereits frühzeitig im westlichen Bereich des Plangebietes ein Schallschutzwall integriert. Die Wirksamkeit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme wurde ebenfalls im Fachgutachten berücksichtigt. Aufgrund der Berechnungen hat sich ergeben, dass die Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung im Erdgeschoss hinreichend geschützt sind. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden lediglich geringfügig im westlichen Bereich überschritten. Aus schallschutzfachlicher Sicht ist eine Überschreitung von bis zu 2 dB (A) als unkritisch anzusehen.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Anordnung von Schlafräumen getroffen.



Abbildung 6: Beurteilung Verkehrslärm mit aktivem Schallschutz, nachts, OG, Quelle: I+B Akustik, ohne Maßstab

Neben den Auswirkungen der Verkehrsgeräusche enthält das Fachgutachten ebenfalls Aussagen zu den Auswirkungen des südlichen Gewerbelärms auf das Plangebiet. In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der maßgeblichen gewerblichen Geräuschquellen gekennzeichnet. Insbesondere durch den angrenzenden REWE-Markt und dessen LKW - Anlieferzone wirken gewerbliche Lärmemissionen während des Nachtzeitraumes auf den südöstlichen Bereich des Plangebietes ein. Die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden erst in einem Abstand von 50,00 m zur Immissionsquelle eingehalten.



Abbildung 7: Lage der maßgeblichen gewerblichen Geräuschquellen, Quelle: I + B Akustik, ohne Maßstab

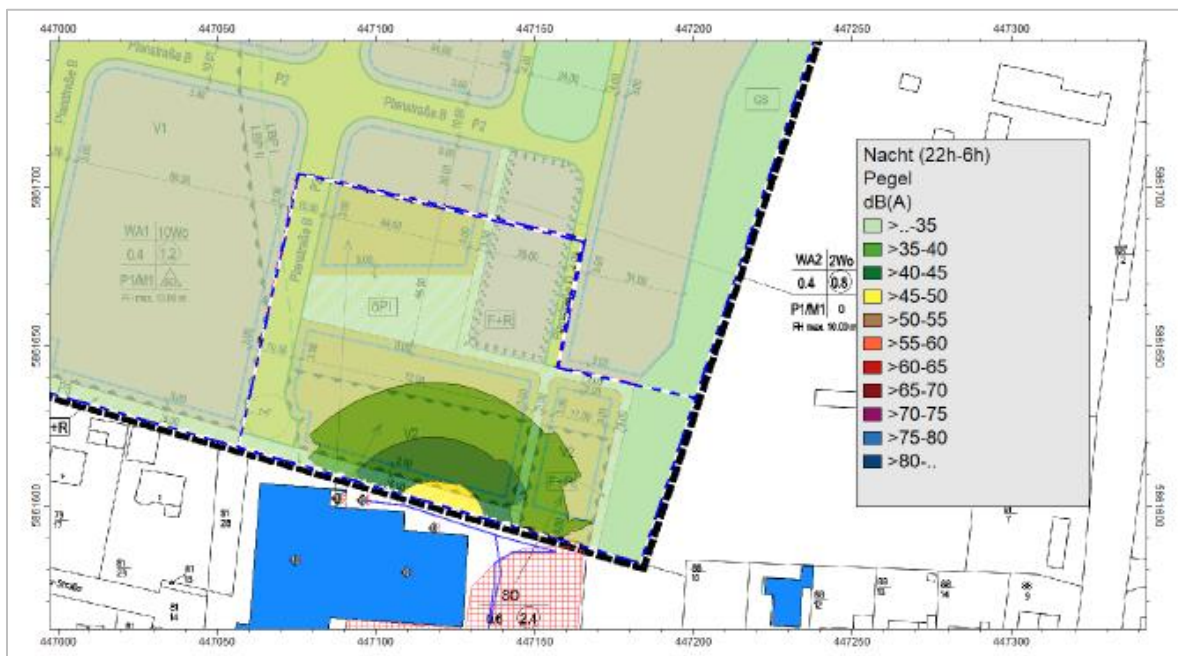


Abbildung 8: Beurteilungspegel des Gewerbelärm, nachts OG, Quelle: I + B Akustik, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt im entsprechenden Bereich ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Se-nioren)** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest. In diesem Zusammenhang enthält

der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen bzgl. der technischen Anforderungen an schutzwürdige Räume auf der Südseite der Gebäude.

Die Vorschläge für Festsetzungen der Schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 6.9 zu entnehmen.

## 8.6 Bodenschutz

Im Rahmen der Erstellung des Bodenschutzgutachtens wurden verschiedene Kernsondierungen im Plangebiet in einer Tiefe zwischen 3,00 m und 5,00 m unter der Geländeoberfläche durchgeführt. Grundwasser wurde im Zuge der Sondierungen nicht festgestellt. Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet grundsätzlich aus baugrundtechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet ist. Lediglich der vorgefundene Mutterboden ist als Baugrund ungeeignet. Im Rahmen der Bauleitplanung dient das Fachgutachten unter Berücksichtigung der vorangestellten Ergebnisse der Information und wird speziell auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen.

## 8.7 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist aber bereits seit längerer Zeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Planung wird das Plangebiet somit seiner Darstellung im Flächennutzungsplan zugeführt. Für die landwirtschaftliche Nutzung stehen die Flächen nach der Besiedlung des Plangebietes nicht mehr zur Verfügung.

# 9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale werden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Umweltbericht Stufe 1) getroffen, welche Potentiale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potentiale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

~~Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung verdeutlicht, dass eine interne Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen in die Belange von Natur und Landschaft vollständig möglich ist. Es verbleibt darüber hinaus ein Überschuss der Neuplanung gegenüber dem Bestand von 22.049 Punkten.~~

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange.



Der Umweltbericht Stufe 2 ist der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigelegt.

Im Umweltbericht ist auch die Eingriffsbilanzierung integriert. Sie stellt die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange in Form einer rechnerischen Gegenüberstellung in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages dar. Dabei wird den vorgefundenen Biotoptypen eine Wertigkeit zugeordnet. Dem wird die prognostizierte zukünftige Entwicklung des Gebiets bei Umsetzung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Wenn bei der rechnerischen Gegenüberstellung (Bestandsbewertung minus Neuplanung) das rechnerische Ergebnis positiv ist (Punkteüberschuss), so kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausgleich erzielt wurde. Sofern ein Defizit errechnet ist, wird zunächst von einem fehlenden Ausgleich bei den Eingriffen in den Naturhaushalt ausgegangen.

Die Bilanzierung im Umweltbericht errechnet ein Defizit von 2.949 Werteinheiten. Bei einem Eingriffsvolumen von 141.701 Werteinheiten, handelt es sich um ein relativ geringes rechnerisches Defizit.

Die wesentlichsten Eingriffe finden auf Ackerflächen statt. Somit geht mit der Planung überwiegend der Verlust von Bodenfunktionen einher. Die Ackerflächen haben jedoch nur eine geringe Gesamtökologische Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft da die ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Ökologisch wertvolle Strukturen befinden sich nur vereinzelt am Plangebietsrand.

Der Bebauungsplan enthält mit den Festsetzungen von vier, identitätsstiftenden öffentlichen Grünflächen einen hohen Anteil an neu geschaffenen Grünflächen. Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mehr als 3 ha öffentliche Grünflächen im Plangebiet geschaffen. In diesen Bereichen kann sich der Boden mit seinen Bodenfunktionen weitestgehend natürlich entwickeln. Durch die geplanten Grünstrukturen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, wodurch die Flächen ökologisch aufwertet werden.

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche wirkt dem Wärmeinselneffekt bebauter und versiegelter Bereiche vor, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimausgleichende Funktionen.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen wie die Versiegelungsbeschränkung und die Schaffung von Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie eine Begrünung des Straßenraumes, die sich ebenfalls positiv auf die Flora und Fauna im Plangebiet auswirken.

Grundsätzlich trifft die Gemeinde gemäß § 1 (7) BauGB eine Ermessensentscheidung über den Eingriff und den vorzusehenden Ausgleich. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden in der beschriebenen Art und Weise minimiert. Die darüber hinaus zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden insgesamt als zumutbar bewertet. Der Beitrag zum Klimaschutz wird höher bewertet als der geringe ökologische Wertverlust der rechnerisch ermittelt wurde.

Die Gemeinde geht gemäß den o.g. Gründe davon aus, dass ein zusätzlicher Ausgleich auf externer Fläche aufgrund weiterer Flächeninanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen



oder anderen unbeplanten Flächen für Kompensationsflächen nicht erforderlich und nicht zielführend ist.

Insofern wird auf eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme verzichtet und die Gegenüberstellung des Bestandes zur Planung in der Gesamtbetrachtung als ausgeglichen bewertet.

## 10 Hinweise

### 10.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich sollten zur Außenbeleuchtung nur Lampen ohne Streulichterzeugung mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach aktuellem Stand der Technik verwendet werden.

Eine Lichtwirkung sollte nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen.

Da Lichtverschmutzung erheblich das Insektensterben fördert, soll durch die Hinweise entgegengesteuert werden. So wird die Beleuchtung auf das Nötigste reduziert und Insekten können beispielsweise nicht in Leuchtgehäusen verenden. Aber auch Vögel und Fledermäuse werden durch künstliche Beleuchtung beeinflusst.

Die Maßnahme ist hier insbesondere aufgrund des Übergangs zur freien Landschaft von großer Bedeutung.

Darüber hinaus trägt die Verwendung von LEDs zur Reduzierung des Stromverbrauchs bei und dient somit auch dem Klimaschutz.

### 10.2 Schutz vor Vogelschlag an Fensterflächen

Fensterflächen ab einer Größe von 3,00 qm sollten vermieden bzw. mit vogelfreundlichen Bauelementen gestaltet werden.

Falls entsprechend gefährdende Bauelemente nicht vermieden werden können, sollten diese mit hochwirksamen Markierungen zum Schutz vor Vogelschlag (z.B. Hohenauer Bewertungsschema) versehen werden.

Durch die steigende Verwendung von Glaselementen und die Tatsache, dass Opfer des Vogelschlags oftmals von Beutetieren entfernt werden, wird diese Bedrohung der Avifauna häufig unterschätzt. Diese Gefährdung lässt sich jedoch mit relativ einfachen Mitteln erheblich reduzieren. Dementsprechend sollten Gefahrenpotenziale wie große oder spiegelnde Scheiben, Übereckverglasungen und Entsprechendes vermieden werden. Werden dennoch solche Elemente realisiert, sollten sie beispielsweise durch hoch wirksame metallische Markierungen, Muster oder vorgebaute Strukturen vogelfreundlich gestaltet werden.

### 10.3 Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-799-2120, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

### 10.4 Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Oldenburg zu benachrichtigen.

### 10.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (WSG 03458007101). Weitere Hinweise bzgl. der Bauausführung im Trinkwasserschutzgebiet sind dem Kapitel 11.7 zu entnehmen.

### 10.6 Artenschutzrecht

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Gleiches gilt für Gelege von Bodenbrütern durch Abschiebung von Oberboden.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege durch einen Experten überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.



## 10.7 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwillig getätigten Pflanzungen wird es empfohlen.

Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, gibt die folgende Liste:

Tabelle 2 Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Ulme	<i>Ulmus</i> (in Arten)	Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
		Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Echte Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Schwarze Weide	<i>Salix nigricans</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		

Liguster	Ligustrum vulgare	<b>Kleinsträucher (bis 1,5 m)</b>	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Tabelle 3 Obstbaumsorten für Niedersachsen

<b>Apfelsorten:</b>		
Alkmene	Gravensteiner	Melrose
Boskoop, Roter	Grahams Jubiläum	Münsterländer, roter, gelber
Dülmener Rosenapfel	Ingrid Marie	Stark Earliest
Elstar	Jakob Lebel	Summerred
Erwin Baur	James Grieve	
<b>Birnensorten:</b>		
Clapps Liebling	Vereinsdechant	Nordhäuser Winterforellenbirne
Conference	Köstliche von Charneaux	Gellerts Butterbirne
<b>Kirschsorten:</b>		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Kassins Frühe	Koröser Weichsel	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Regina	Schattenmorelle	
<b>Zwetschgen- und Pflaumensorten:</b>		
Hauszwetschge (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Zimmers Frühzwetschge
The Czar	Althans Reneklode	Große Grüne Reneklode

## 10.8 Hinweise Träger öffentlicher Belange

LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.06.2023 und 20.03.2024



Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

OOVV – Oldenburgischer-Ostfriesischer Wasserverband vom 12.07.2023 und 03.04.2024

Grundwasserschutz

Um eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ahlhorn sicherstellen zu können, soll für eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße „Westerholtkamp“, östlich der „Oldenburger Straße“ (L870) sowie westlich der Straße „Am Lemsen“, das oben genannte Plangebiet erschlossen werden. Im westlichen und östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Wohneinheiten zugelassen werden. Angrenzend an den REWE Markt, im südlichen Teil der Fläche, das Sondergebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“. In Kapitel 10 des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan fehlt der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet Großenkneten.

In erster Linie liegt ein Gefährdungspotential für das Grundwasser während der Bauphase vor. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Punkte:

Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen.

Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb.

Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalölö usw.).

Erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeitende der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf der Baustelle muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. Auch innerhalb eines Wohngebietes können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben:

Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung (bis zu 40% möglich). Es ist in dem noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten). Die Versiegelungsbeschränkungen auf den Grundstücken (betrifft Stellplätze und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung) gehen in die richtige Richtung.

Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen.

Unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens), erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich.

Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.

Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohnende über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,

Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,

Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV),

Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.



## 11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:		
Geltungsbereich	ca. 12,44 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. <del>6,36</del> 6,97 ha	<del>51,20</del> 56,00 %
- Davon WA1	ca. 3,94 ha	
- Davon WA2	ca. <del>2,42</del> 2,48 ha	
- Davon WA-Senioren	ca. 0,55 ha	
<del>Sonstiges Sondergebiet</del>	<del>ca. 0,55 ha</del>	4,40 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,16 ha	1,30 %
Grünfläche	ca. <del>3,38</del> 3,27 ha	<del>27,30</del> 26,30 %
- Davon Zweckstimmung: Immissionsschutzwall	ca. 1,44 ha	
- Davon Zweckbestimmung: Parkanlage-Teilbereich A	ca. <del>1,00</del> 0,84 ha	
- Davon Zweckbestimmung: Parkanlage-Teilbereich B	ca. 0,40 ha	
- Davon Zweckbestimmung: Boulevard	ca. 0,54 ha	
- Davon Grünfläche P3	ca. 0,05 ha	
Verkehrsflächen	Ca. <del>1,95</del> 2,04 ha	<del>15,80</del> 16,40 %
- Davon Zweckbestimmung: Fuß- u. Radweg	Ca. 0,29 ha	
- Davon Zweckbestimmung: öffentlicher Platz	Ca. 0,10 ha	

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ entstehen der Gemeinde Großenkneten keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen.

Großenkneten, den \_\_. \_\_. 2023~~3~~4

Gemeinde Großenkneten

Der Bürgermeister

(Siegel)



-----  
(Unterschrift)

