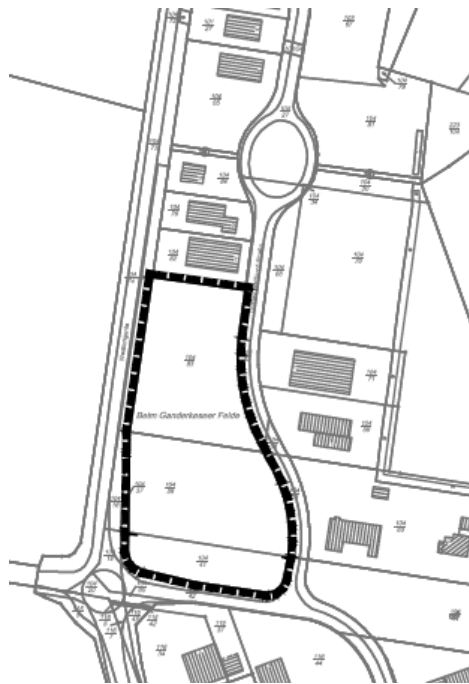


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

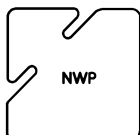
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“



nach § 13 a BauGB

Begründung

Dezember 2013



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Vorbemerkung	1
1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung und Geltungsbereich des Plangebietes	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange des Naturschutzes	6
3.2.2	Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	9
3.2.3	Belange des Bergbaus	10
3.2.4	Leitungen, Löschwasserversorgung	10
4.	Inhalte der Planung	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Festsetzungen zum Immissionsschutz	11
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	11
5.	Ergänzende Angaben	11
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	12
	 Anhang - Kompensationsflächenpool	 13

0. VORBEMERKUNG

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 184 handelt es sich um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 184 ist bereits seit dem Jahr 2000 rechtskräftig und zum großen Teil realisiert. Mit der 2. Änderung soll die Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Gebiet der 2. Änderung ist in Richtung Norden, Osten und Süden von Siedlungsstrukturen umgeben. Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist die Absicht eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes sich innerhalb des Änderungsbereiches anzusiedeln. Die im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzte offene Bauweise und die festgesetzte Maßnahmenfläche am südlichen Plangebietsrand stehen der Betriebsansiedlung entgegen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Maßnahmenfläche in eine private Grünfläche geändert und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsansiedlung geschaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 184 liegt am westlichen Rand der Ortslage von Ganderkesee und bereitet die Entwicklung von Gewerbegebieten, Industriegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten planungsrechtlich vor. Der Bebauungsplan Nr. 184 ist in nördlich gelegene eingeschränkte Gewerbegebiete, mittig und südlich gelegene Industrie- und Gewerbegebiete sowie südwestlich gelegene eingeschränkte Gewerbegebiete gegliedert. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 184 und umfasst einen relativ kleinen Ausschnitt des Gesamtplanes.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im Süden durch die Elly-Beinhorn-Straße und im Osten durch die Gustav-Weißkopf-Straße begrenzt. Westlich schließt die Westtangente unmittelbar an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück 104/82 gebildet.

Die im nördlichen und zentralen Teil gelegenen Flächen des Änderungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur Westtangente sind innerhalb des Plangebietes Bäume vorhanden. Innerhalb dieser Baumreihe sind einzelne Lücken vorhanden. Auf den Flächen im südlichen Änderungsbereich wurden Anpflanzungen von Sträuchern vorgenommen. Östlich, nördlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich Gewerbebetriebe.

Die östlich angrenzende Gustav-Weißkopf-Straße und die südlich angrenzende Elly-Beinhorn-Straße dienen der Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke. Die westlich befindliche Westtangente ist als anbaufreie Verbindungsstraße konzipiert. Sie führt in nördlicher Richtung zur Kreisstraße 343 und in südlicher Richtung zur Kreisstraße K 232. Innerhalb der Verkehrsparzelle der Westtangente ist parallel zum Plangebiet eine Reihe Straßenbäume vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden, die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft getreten.

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die im nördlichen und zentralen Teil gelegenen Flächen des Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die am südlichen Rand befindlichen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.

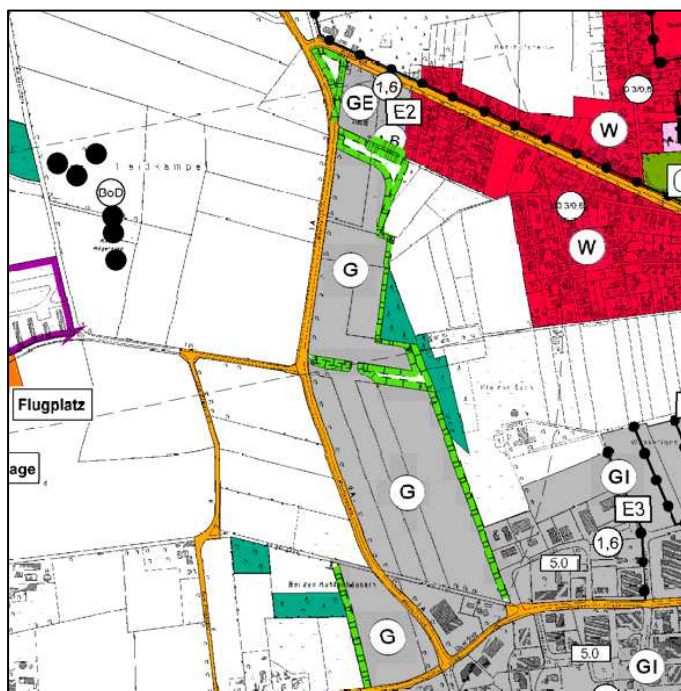


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

□ Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 184 liegt am westlichen Rand der Ortslage von Ganderkesee und bereitet die Entwicklung von Gewerbegebieten, Industriegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten planungsrechtlich vor. Das Plangebiet ist in nördlich gelegene eingeschränkte Gewerbegebiete, mittig und südlich gelegene Industrie- und Gewerbegebiete sowie südwestlich gelegene eingeschränkte Gewerbegebiete gegliedert. Der Bebauungsplan Nr. 184 ist seit dem Jahr 2000 rechtskräftig.

Die 2. Änderung befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 184. Für den nördlichen und zentralen Teil dieser 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 184 eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die eingeschränkten Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 184 (GEE 1-5) wurden mit dem Ziel ausgewiesen, in diesem Bereich insbesondere Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Um dieses Ziel zu unterstützen, wurden im Bebauungsplan Nr. 184 u.a. Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet dieser der 2. Änderung wird eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe von 8 Metern ausgewiesen. Für den südlichen Teil dieser 2. Änderung wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche ist textlich festgesetzt, dass ein Wald mit allseitigen stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) zu entwickeln ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde eine erste Änderung durchgeführt. Im Zuge der 1. Änderung wurden Einzelhandelsbetriebe von der Zulässigkeit ausgenommen und anstelle der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 zeichnerisch festgesetzten Baulinien Baugrenzen festgesetzt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung ist die Absicht eines bereits in der Gemeinde ansässigen Betriebes für Garten- und Landschaftsbau seinen Standort in das Plangebiet hinein zu verlagern. Für die Verlagerung/ Ansiedlung stehen die im Änderungsbereich gelegenen Flächen zur Verfügung. Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Für das in Rede stehende Grundstück liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 184 vor. Der Bebauungsplan Nr. 184 setzt für das Grundstück eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung steht einer zweckmäßigen Grundstücksausnutzung entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsansiedlung zu schaffen, wird im Rahmen dieser 2. Änderung auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet. Es sind daher Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.

Zudem beabsichtigt der Garten- und Landschaftsbaubetrieb die Errichtung eines Schaugartens am südlichen Grundstücksrand, parallel zur Elly-Beinhorn-Straße. Die Verortung des Schaugartens am südlichen Grundstücksrand bzw. an der relativ stark frequentierten Elly-Beinhorn-Straße im Eingangsbereich des Gewerbegebietes ist für eine wirksame Außendarstellung des Betriebes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 184 setzt für den südlichen Rand des Betriebsgrundstückes eine Maßnahmenfläche fest. Innerhalb dieser Fläche ist nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 eine Waldfläche anzulegen. Diese Festsetzung steht der beabsichtigten Errichtung eines Schaugartens entgegen. Im Rahmen dieser 2. Änderung wird daher die im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzte Maßnahmenfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsgarten/ Schaugarten“

überplant. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die folgenden Elemente zulässig: Schau-
gartenanlage (z.B. Beete, Pflasterungen, Teichlandschaft, Gartensauna), Pflasterungen,
Teich- und Bewässerungsanlagen, Zäune und Natursteinmauern, Gartenbeleuchtung, Gar-
tenmöblierung). Die private Grünfläche wird im Vergleich zur festgesetzten Maßnahmenflä-
che geringfügig verkleinert.

Bei dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb handelt es sich um einen alteingesessenen
Betrieb. Mit der Betriebsverlagerung kann der etablierte Betrieb seinen Standort in der Ge-
meinde Ganderkesee weiter festigen und ausbauen und seine Marktposition verbessern.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum Immissions-
schutz und die übrigen Grünfestsetzungen werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr.
184 übernommen.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteili- gung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf hingewiesen, dass gemäß des Waldrechtes ein Ausgleich notwendig sei. Hier sei in der Umsetzung des Bebauungsplans ein Ausgleich mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Da es sich um eine Festsetzung eines einheimischen Laub-Mischwaldes handelt, sei ein Ausgleich über einem Verhältnis von 1:1 wahrscheinlich.

Die Gemeinde Ganderkesee hat dazu abgewogen, dass im rechtsverbindlichen Bebauungs-
plan die Entwicklung einer Waldfläche vorgesehen ist. Es ist daher davon auszugehen, dass
die Fläche diesen Zustand auch erreichen wird. Deshalb wird der Anregung zum walddrechtl-
ichen Ausgleich gefolgt. Die überplante Fläche wird im Verhältnis 1:1 neu aufgeforstet. Eine
darüber hinausgehende Aufforstung erscheint weder erforderlich noch sachgerecht. Auch
die Neuaufforstung wird als einheimischer Laub-Mischwald durchgeführt. Der bereits aufge-
wachsene Bestand auf der überplanten Fläche weist noch keine besonderen Waldfunktio-
nen auf, so dass ein Flächenverhältnis von 1:1 angemessen erscheint. Die Waldumwand-
lung wird durch eine Neuaufforstung/ Waldrandentwicklung im Kompensationsflächenpool
Düßmannschlatt in Havekost ausgeglichen. Auf eine darüber hinausgehende Kompensation
wird verzichtet, da sie 1. zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flä-
chen führen würde und 2. in einem Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB auch nicht er-
forderlich ist.

- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine
Kampfmittelbeseitigung im Planungsbereich vorliegt.

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Teiländerung eines bereits seit dem Jahre 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Weite Teile des Bebauungsplanes sind bereits umgesetzt worden. In diesem Rahmen haben sich keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Dies bezieht sich insbesondere auch auf erfolgte Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass auch im Änderungsbereich keine Kampfmittelbelastungen vorhanden sind.

- Die Exxon Mobil Production hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen ist. Hierbei handele es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb wird darauf hingewiesen, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.

Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. In diesem Zusammenhang sind die Realnutzungen sowie die durch Bebauungspläne planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorliegenden Planverfahren lediglich um eine Änderung eines seit dem Jahre 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten daher die vorhandenen Bebauungen bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen beachtet werden.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eine Erdgashochdruckleitung verläuft. Betreiber sei die EWE Netz GmbH. Diese sei am Verfahren zu beteiligen.

Die EWE NETZ GmbH wurde am Planverfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat mit Schreiben vom 24.09.2013 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeregt und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Ausweislich der Anlage des Schreibens vom OOWV liegen die Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der Verkehrsflächen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher entbehrlich.

- Das Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, hat darauf hingewiesen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 aus dem Jahr 2000 der südliche Teil des Änderungsbereiches textlich als Fläche festgesetzt wird, auf der Wald zu entwickeln ist. Die aktuell vorhandene Anpflanzung von ca. 0,2 ha Größe ist als Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anzusehen. Bei dem Wald handelt es sich um einen Mischbestand aus im Wesentlichen Eiche, Buche und Hainbuche im Dickungsstadium. Die Anlage eines Landschafts- bzw. Schaugartens hätte die dauerhafte Beseitigung des Waldes zur Folge.

Wird Wald in Anspruch genommen, stellt dies eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar und ist grundsätzlich durch die Waldbehörde zu genehmigen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn die Waldumwandlung durch Regelungen in einem Bebauungs-

plan oder eines städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Eine Abwägung nach den Vorschriften des § 8 NWaldLG nimmt dann der Träger der Bauleitplanung vor.

Sofern sich aus dem erwähnten Abwägungsprozess ergibt, dass nicht das öffentliche Interesse oder das erhebliche wirtschaftliche Interesse der waldbesitzenden Person den Verlust der Waldfunktionen überwiegen und damit die Beseitigung des Waldes rechtfertigen, kann der Waldinanspruchnahme unter der Voraussetzung einer in der Bauleitplanung festgesetzten Ersatzaufforstung gemäß § 8 (4) NWaldLG zugestimmt werden. Die Ersatzaufforstung soll den verloren gegangenen Waldfunktionen entsprechen, sie ist in mindestens dem gleichen Flächenumfang zu bemessen, wie der des umgewandelten Waldes. Zu berücksichtigen sind die Vorschriften des NWaldLG und des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG).

Die Gemeinde Ganderkesee hat hierzu abgewogen, dass es sich bei der in Rede stehenden Aufforstungsfläche nicht um einen „alten“ Waldbestand, sondern um eine im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 im Jahre 2000 neu begründete Anpflanzung handelt. Seinerzeit ist mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan das städtebauliche Ziel einer Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes verfolgt worden. Dieses städtebauliche Ziel wird mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten einer optimierten gewerblichen Entwicklung aufgegeben, wobei die Fläche grundsätzlich als gestaltete Freifläche erhalten bleibt. Da es sich lediglich um eine kleine Teilfläche handelt, ist ein öffentliches Interesse am Erhalt des Waldes an diesem Standort nicht zu erkennen. Der auf der Fläche geplante Betrieb hat ebenfalls kein Interesse an der Erhaltung des Waldes, da, wie in der Begründung ausgeführt, anderweitige Nutzungsabsichten für die Fläche bestehen, um die betrieblichen Belange gewährleisten zu können. Insofern kommt die Gemeinde im Zuge der Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Waldumwandlung an dieser Stelle sinnvoll und gerechtfertigt ist.

Gleichwohl ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Entwicklung einer Waldfläche vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Fläche diesen Zustand auch erreichen wird. Deshalb wird der Anregung zum walddrechtlichen Ausgleich gefolgt. Die überplante Fläche wird im Verhältnis 1:1 neu aufgeforstet. Eine darüber hinausgehende Aufforstung erscheint weder erforderlich noch sachgerecht. Auch die Neuaufforstung wird als einheimischer Laub-Mischwald durchgeführt. Der bereits aufgewachsene Bestand auf der überplanten Fläche weist noch keine besonderen Waldfunktionen auf, so dass ein Flächenverhältnis von 1:1 angemessen erscheint.

Die Waldumwandlung wird durch eine Neuaufforstung/ Waldrandentwicklung im Kompensationsflächenpool Dößmannschlatt in Havekost ausgeglichen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange des Naturschutzes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (wesentliche bereits vorliegende Stellungnahmen zu Natur und Umwelt) abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig; eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.1.1 Auswirkungen der Planung

Die nachteiligen Auswirkungen der Planung betreffen in erster Linie die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzte Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in der ein Wald mit allseitigem stufenförmigem Aufbau (Waldsaum) zu entwickeln ist. Eine Übersicht gibt die folgende Tabelle.

Rechtskräftige Festsetzung	2. Änderung	Auswirkung auf die Natur-Schutzgüter
Eingeschränktes Gewerbegebiet, GRZ 0,5, offene Bauweise, Gebäudehöhe maximal 8 m, Flächenbezogener Schallleistungspegel 67 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts	Verzicht auf Festsetzung einer Bauweise Die übrigen Festsetzungen werden übernommen.	-
Fläche für Maßnahmen mit dem Ziel „Waldentwicklung“	private Grünfläche „Landschaftsgarten/ Schaugarten“: Ausstellungsfläche für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, die folgende Elemente beinhaltet: Schaugartenanlage (z.B. Beete, Pflasterungen, Teichlandschaft, Gartensauna), Pflasterungen, Teich- und Bewässerungsanlagen, Zäune und Natursteinmauern, Gartenbeleuchtung, Gartenmöblierung	Erhebliche Beeinträchtigung, da die ökologische Funktion gegenüber einem Wald/Waldrand erheblich verringert wird. Waldumwandlung
Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung A sind in den Lücken der bereits vorhandenen Straßenbäume Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) anzupflanzen. Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,2 m, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, sind zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Je angefangener 200 m ² versiegel-	Diese Festsetzungen werden übernommen.	-

ter Baugrundstücksfläche (ausgenommen der Stellplatzflächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 8) ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.		
--	--	--

Die rechtskräftig festgesetzte Fläche für Maßnahmen wird in einer Größe von 1.910 m² durch die private Grünfläche überplant. Diese Planung stellt eine Waldumwandlung dar, die gemäß Waldgesetz durch eine Neuaufforstung im Verhältnis mindestens 1 : 1 auszugleichen ist.

Die Gemeinde Ganderkesee stellt hierfür eine Teilfläche im Kompensationsflächenpool Dübmannschlatt in Havekost ein. Hier ist auf ca. 0,39 ha die Entwicklung eines Waldrandes vorgesehen (Abbildung s. Anhang).

3.2.1.2 Artenschutz

□ Bestand

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten.

Der (überplante) Strauchbestand kann potentiell eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter haben. Nester wurden jedoch bei der Ortsbegehung nicht festgestellt. Eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse ist nicht gegeben.

□ Artenschutzrechtliche Verbote

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ formuliert. Hiernach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)

Abweichend von diesen Verboten lässt § 44 (5) BNatSchG für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Ausnahmen zu. Für europarechtlich geschützte Arten (Fledermäuse, europäische Vogelarten) ist jedoch zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

¹ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft tritt

❑ Fazit

Die Strauchrodung ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen. Hinsichtlich des Potentials für Vogelarten stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Mit den im Zuge dieser 2. Änderung getroffenen Anpassungen der Festsetzungen zur Bauweise und zur Maßnahmenfläche soll die Ansiedlung eines Garten –und Landschaftsbaubetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 wird aufgeführt, dass die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE 1-5) insbesondere auf Dienstleistungsbetriebe ausgerichtet werden sollen. In diese Zielsetzung fügt sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb gut ein.

Im Bebauungsplan Nr. 184 war eine offene Bauweise festgesetzt. In der Begründung war dazu ausgeführt worden, dass sich die Bauweise an der planerischen Zielsetzung orientiert, im nördlichen Geltungsbereich einen Schwerpunkt für Dienstleistungsbetriebe zu errichten. Im Zuge dieser 2. Änderung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um die beabsichtigte Betriebsansiedlung zu erleichtern und auch Gebäudekörper über 50 Meter Länge zuzulassen. Die Änderung ist städtebaulich nicht problematisch, da durch die westliche Randeingrünung und die Straßenbäume in der Verkehrsparzelle der Westtangente sowie die beabsichtigte Errichtung eines Schaugartens die Einsehbarkeit in das Plangebiet von den angrenzenden relativ stark frequentierten Straßen deutlich minimiert wird, so dass auch längere Gebäudekörper von den angrenzenden Straßen nicht als störend wahrgenommen werden. Zudem ist auch im südlich der Elly-Beinhorn-Straße anschließenden eingeschränkten Industriegebiet eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Außerdem verfügen Garten- und Landschaftsbaubetriebe in der Regel über einen relativ großen Anteil an Freiflächen, so dass die bauliche Dichte insgesamt relativ niedrig ausfallen wird. Insgesamt stellt damit der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise das städtebauliche Ziel, in diesem Bereich einen Schwerpunkt für Dienstleistungsbetriebe zu schaffen, nicht in Frage.

Auch die Umwandlung einer Maßnahmenfläche (Waldfläche) in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsgarten/ Schaugarten“ ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Die Maßnahmenfläche war gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 mit dem Ziel festgesetzt worden, eine grünordnerische Zäsur zwischen dem nördlichen Dienstleistungsbereich und dem südlichen Teil mit produzierendem Gewerbe zu schaffen. Durch die Errichtung einer Grünfläche/ eines Schaugartens wird ebenfalls eine Freifläche geschaffen, die gliedernd wirkt und sich von den übrigen Flächennutzungen deutlich abhebt, so dass die ursprüngliche Idee einer gliedernden Zäsur nicht aufgegeben wird.

3.2.3 Belange des Bergbaus

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen. Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. In diesem Zusammenhang sind die Realnutzungen sowie die durch Bebauungspläne planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorliegenden Planverfahren lediglich um eine Änderung eines seit dem Jahre 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten daher die vorhandenen Bebauungen bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen beachtet werden.

3.2.4 Leitungen, Löschwasserversorgung

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

4. INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 und seiner 1. Änderung (Ausschluss von Einzelhandel) übernommen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Rahmen dieser 2. Änderung verzichtet, um die Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu erleichtern. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 übernommen.

4.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen zu den flächenbezogenen Schallleistungspegel werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 übernommen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 war mit Bezug auf das damalige Schallgutachten (Bonk, Maire, Hoppmann: Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 - Westtangente) ausgeführt worden, dass bei Ansatz der flächenbezogenen Schalleistungspegel sichergestellt werden kann, dass die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet die Anhaltswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) um 6 dB(A) unterschreitet.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Für den südlichen Bereich wird im Rahmen dieser 2. Änderung anstelle der Maßnahmenfläche eine private Grünfläche „Landschaftsgarten/ Schaugarten“ festgesetzt. Innerhalb der private Grünfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine Ausstellungsfläche für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zulässig, die folgende Elemente beinhaltet: Schaugartenanlage (z.B. Beete, Pflasterungen, Teichlandschaft, Gartensauna), Pflasterungen, Teich- und Bewässerungsanlagen, Zäune und Natursteinmauern, Gartenbeleuchtung, Gartenmöblierung.

Die übrigen Grünfestsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 übernommen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.770 qm. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete	10.860 qm
Private Grünflächen	1.910 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	11.09.2013 - 11.10.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	02.09.2013
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.12.2013

Ganderkesee, den 06.01.2014

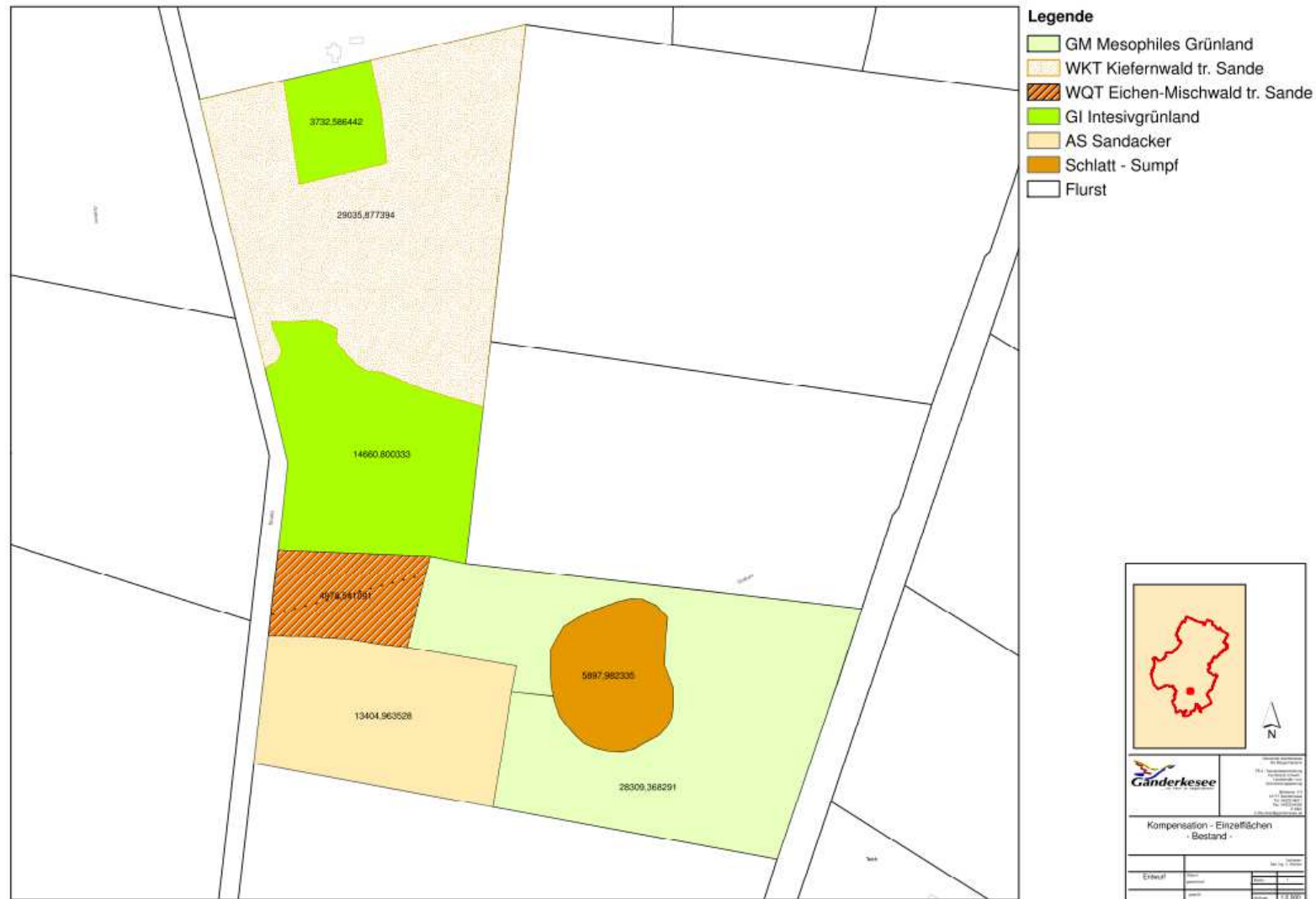
gez. A. Gerken-Klaas

L.S.

Die Bürgermeisterin

Anhang - Kompensationsflächenpool

• Bestand



- *Planung*

