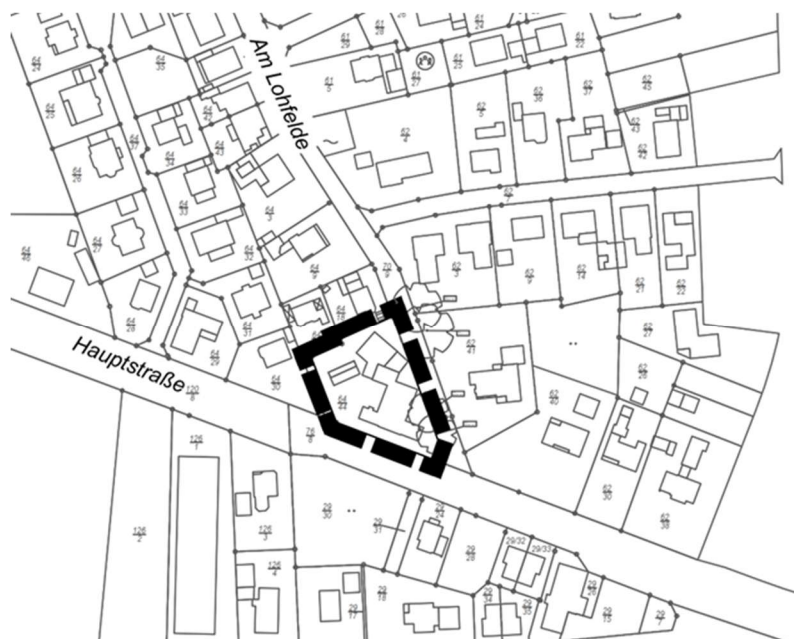


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 169 „Falkenburg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
nach § 13 a BauGB



Abschrift

Begründung

Dezember 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung	4
1. Einleitung	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Beschreibung des Plangebietes	5
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.5 Planungsrahmenbedingungen	5
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	8
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	8
3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	8
3.2 Belange der verkehrlichen Erschließung	9
3.3 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm	9
3.4 Altlasten	12
3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser	12
3.6 Kampfmittel	12
3.7 Belange der Archäologie	12
3.8 Belange von Natur und Landschaft	13
3.9 Belange des Klimaschutzes	17
3.10 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung	17
3.11 Baugrund	17
4. Inhalte der Festsetzungen.....	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten	18
4.3 Nicht überbaubare Flächen/Zu- und Abfahrtsverbote	19
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	20
4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) BauGB	20
5. Ergänzende Angaben	21
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	21
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	21

Anlagen:

T & H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Falkenburg“ in der Gemeinde Ganderkesee, Bremen, 03.05.2021

NWP Planungsgesellschaft mbH: Artenschutzrechtliche Kontrolle für den geplanten Abriss des Gebäudes Hauptstraße 42, Gemeinde Ganderkesee. Oldenburg, 02.03.2021

0. Vorbemerkung

Auf der 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Falkenburg. Für den Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 169 „Falkenburg“, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Soweit dieser Bebauungsplan nicht existieren würde, wäre der Änderungsbereich und die angrenzenden Flächen einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, so dass die Voraussetzungen der Innenentwicklung des § 13 a BauGB diesbezüglich vorliegen.

Darüber hinaus sind auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben:

- Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 qm (Anwendungsfall nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuauflagen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Falkenburg“ sollen die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarfsgerecht erweitert werden.

Der Anlass der Planung ist die Nachnutzung des Grundstückes Hauptstraße 42. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 169 hat einige ältere Häuser im Bestand überplant, so auch das Grundstück Hauptstraße 42 an der Ecke Hauptstraße/ Am Lohfelde. Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten sowie ein ehemaliges Malergeschäft und ein Lebensmittelgeschäft, dass zu einem großen Teil in der derzeit planungsrechtlich festgesetzten nicht überbaubaren Fläche steht. Das zuletzt als Unterkunft für Asylbegehrende genutzte Gebäude steht aktuell leer. Der Eigentümer plant für diesen Standort die Wiederaufnahme der Wohnnutzung. Es ist geplant das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen Neubau mit

insgesamt sechs Wohneinheiten zu ersetzen. Da mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 169 (nicht überbaubare Fläche, Grundflächenzahl, Anzahl der Wohneinheiten, etc.) dem Bauvorhaben entgegenstehen, soll der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird durch den ehemals als Wohn- und Geschäftsgebäude, zuletzt als Unterkunft für Asylbegehrende genutzten Gebäudekomplex geprägt, der jedoch in seiner Substanz abgängig ist. Das eigentliche Hauptgebäude wird durch weitere bauliche Anlagen, befestigte/versiegelte Flächen und einzelne Grünstrukturen umfasst. Dabei sind zwei Gehölze (Stieleichen) an der Straße Am Lohfelde als schützens- und erhaltenswert hervorzuheben.

Erschlossen wird das Areal aktuell durch zwei Zufahrten von der Straße Am Lohfelde. Eine verkehrliche Erschließung von der Hauptstraße besteht nicht. Das Hauptgebäude liegt jedoch unmittelbar an der Hauptstraße, so dass eine Zugänglichkeit des Gebäudes von der Hauptstraße gegeben ist.

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird nördlich der Hauptstraße durch eine Wohnbebauung, vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Diese Struktur findet sich auch südlich der Hauptstraße wieder. Hier sind jedoch einige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen eingestreut.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im Süden durch die Hauptstraße (Kreisstraße 343) und im Osten durch die Straße „Am Lohfelde“ begrenzt. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches durch die Flurstücke Nr. 64/18 und 64/22 gebildet. Das Flurstück 64/22 bildet auch die westliche Grenze des Änderungsbereiches.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm werden für das Plangebiet keine flächenbezogenen Darstellungen getroffen.

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms werden in der Regel im Regionalen Raumordnungsprogramm konkretisiert. Derzeit liegt für den Landkreis Oldenburg jedoch kein

rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm vor. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft getreten.

Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat beschlossen, dass RROP neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten.

□ Flächennutzungsplan

Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Wohnbauflächen „W“ dargestellt. Diese Darstellung grenzt auch nördlich und westlich an den Änderungsbereich. Im östlichen Anschluss werden, ebenso wie südlich, jenseits der Hauptstraße, gemischte Bauflächen „M“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 dargestellt.

Da im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeine Wohngebiete „WA“ festgesetzt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB ist nicht erforderlich.

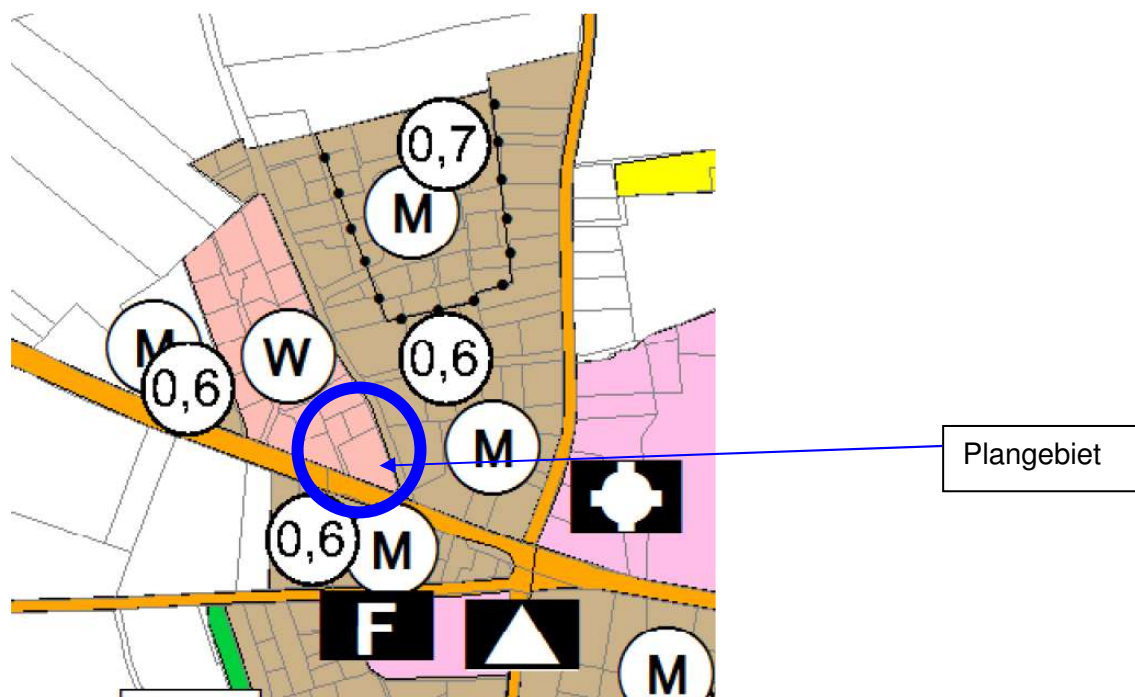
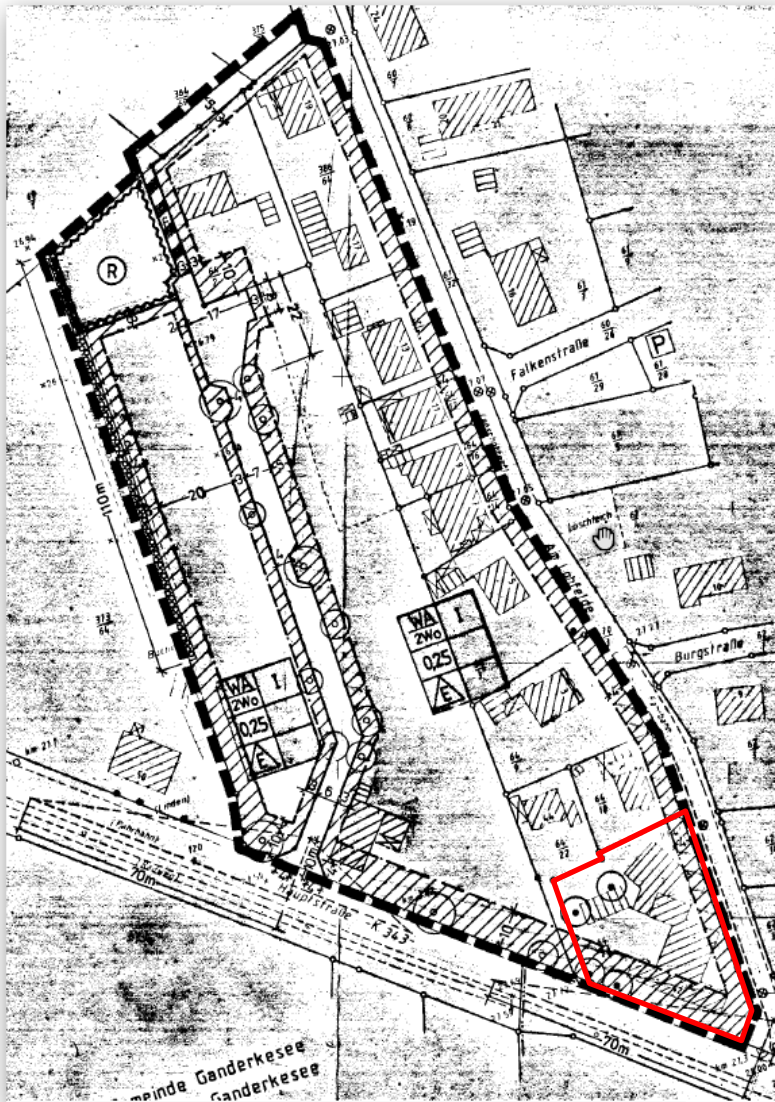


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

□ Bebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 169 aus dem Jahre 1995 wird für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,25 GRZ fest. Es sind lediglich Einzelhäuser „E“ mit einem Vollgeschoß und maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzungen erstrecken sich auch auf den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 169 mit Markierung des Bereiches der 1. Änderung in roter Umrandung

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Vorgaben für eine zukünftig zu erwartende Neubebauung des Änderungsbereiches gegenüber den aktuell geltenden Festsetzungen angepasst werden, um Sicherzustellen, dass sich zukünftige Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen aber anderseits eine Möglichkeit für eine verträgliche Innenentwicklung eröffnet wird. Die grundsätzliche Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplanes für eine Entwicklung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei erhalten.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu nachfolgenden Aspekten Hinweise und Anregungen vorgetragen:

Die Versorgungsträger EWE Netz AG, Deutsche Telekom Technik GmbH, Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) und der OOWV haben auf Infrastruktureinrichtungen im oder in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen.

Das Nds. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung hat auf die Auswirkungen des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee hingewiesen.

Der Landkreis Oldenburg hat auf einzelne Belange von Natur und Landschaft/Artenschutz verwiesen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Baugrund gegeben.

Die Hinweise sind, soweit sie für die Planinhalte von Relevanz sind in den Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu nachfolgenden Aspekten Hinweise und Anregungen vorgetragen:

Der Landkreis Oldenburg hat auf einzelne Belange von Natur und Landschaft/Artenschutz verwiesen.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat einzelne Hinweise zur Anbindung des Änderungsbereiches an den ÖPNV gegeben.

Die Hinweise sind, soweit sie für die Planinhalte von Relevanz sind in den Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Hinweise oder Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen.

3.2 Belange der verkehrlichen Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich aktuell über die Straße Am Lohfelde über zwei Zufahrten angebunden. Diese Anbindungen sollen auch zukünftig die Erschließung des Bereiches sicherstellen. Dabei befinden sich die aktuellen Zuwegungen im nördlichen Teil des Grundstückes. Zum Schutz der an der Straße Am Lohfelde im südlichen Teil befindlichen zwei Stieleichen soll hier keine Zuwegung erfolgen. Daher setzt der Bebauungsplan hier auch ein Zu- und Abfahrtsverbot fest. Im Süden grenzt die Hauptstraße (Kreisstraße 343) an den Änderungsbereich. Im betreffenden Teil ist hier eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt definiert. Dennoch soll keine unmittelbare verkehrliche Anbindung von der Hauptstraße erfolgen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Ortsdurchfahrt nicht unnötig zu beeinträchtigen, so dass auch gegenüber der Hauptstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wird. Die Erschließung über die Straße Am Lohfelde ist zur Erschließung der im Änderungsbereich vorgesehenen Wohnnutzungen ausreichend.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Falkenburg wird durch zwei ÖPNV Linien erschlossen, die auf der Hauptstraße verkehren. Die Linie 220 verbindet den Hauptort Ganderkesee mit dem Ortsteil Falkenburg. Diese Linie endet an der Haltestelle „Falkenburg Ganderkesee Schule“ ca. 220 m östlich des Änderungsbereiches. Die Linie 247 kommt ebenfalls aus dem Hauptort Ganderkesee, fährt aber in westlicher Richtung über die genannte Haltestelle hinaus. Das Fahrtenangebot der Linie 247 orientiert sich an den Bedürfnissen der Schülerbeförderung. Ausgerichtet auf die Schülerbeförderung wird die Haltestelle „Schule“, die im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes liegt, zusätzlich von der Linie 255 bedient. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Hauptstraße betroffen. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.¹ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden nachstehend wiedergegeben:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr der Hauptstraße, auf das Plangebiet ermittelt und nach der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete gegenüber Verkehrslärm:

tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

Die 16. BImSchV gibt für Allgemeine Wohngebiete folgende Grenzwerte an:

tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A)

¹ T & H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Falkenburg“ in der Gemeinde Ganderkesee, Bremen, 03.05.2021

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr, haben die Schallgutachter die folgenden Verkehrszahlen angesetzt²:

Tabelle 1 Eingangsdaten für die Berechnung des Straßenverkehrs

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _t in %	p _n in %	V _{pkw,zul.} in km/h	V _{lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
Hauptstraße (Kreisstraße)	231	36	2,9	3,7	50	50	offenporiger Asphalt 0/11

Die Verkehrszahlen für die Hauptstraße wurden für das Gutachten Seitens der Gemeinde Ganderkesee in Form eines DTV-Wertes und eines SV-Anteils zur Verfügung gestellt und stammen aus einer aktuellen Verkehrszählung. Zur Ermittlung des Fahrzeugaufkommens im Prognosejahr 2030 wurden diese Werte mit 5 % beaufschlagt, womit die allgemeine Verkehrssteigerung abgebildet wurde.

Die Schallgutachter sind bei ihren Berechnungen zum Verkehrslärm zu dem Ergebnis gekommen, dass es im Plangebiet sowohl tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) und als auch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 kommen kann. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls im südlichen Teil des Plangebietes überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird jedoch sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten. Insgesamt stellen die Gutachter fest, dass während des Tageszeitraums die Orientierungswerte der DIN 18005 ab einer Entfernung von ca. 27 m und die Grenzwerte der 16. BImSchV ab einer Entfernung von ca. 11 m zur südlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Während des Nachtzeitraumes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 fast im gesamten Änderungsbereich überschritten, während die Grenzwerte der 16. BImSchV ab einem Abstand von ca. 20 m zur südlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden.

Der Gutachter hat entsprechend der ermittelten Belastungsergebnisse verschiedene Schallschutzmaßnahmen in seinem Gutachten diskutiert. Dabei sind als erste Option aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder eines Walles entlang der Hauptstraße angesprochen worden. Weiterhin ist eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes und der hieraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Hauptstraße vorgeschlagen worden. Als dritte Option ist die Bewältigung des Immissionskonfliktes durch passive Schallschutzmaßnahmen aufbereitet worden.

Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung nicht notwendig, da durch das Plangebiet mit weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen ist.

² Zu den Abkürzungen siehe schalltechnisches Gutachten

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Der Gemeinde ist bewusst, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den Straßenverkehrslärm sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden können.

Hinsichtlich der o.g. 3 Optionen zur Minderung des Immissionskonfliktes hat die Gemeinde die Option des aktiven Schallschutzes verworfen, da eine im Änderungsbereich isoliert stehende kurze Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) zum einen nicht den gewünschten Schallminderungseffekt erzeugen würde (seitliche Einstrahlung des Schalls) und zum anderen die städtebauliche Situation und das Siedlungsbild entlang der Hauptstraße maßgeblich beeinträchtigen würde. Derartige Schallschutzanlagen, die zu einer Abschirmung der Erlebbarkeit des Ortes führen würden, sind bislang entlang der Hauptstraße im Zuge der gesamten Ortsdurchfahrt nicht vorhanden.

Auch die Option 2, die eine Erweiterung der nicht überbaubaren Flächen in der Tiefe entlang der Hauptstraße vorsieht oder weitergehende Nutzungseinschränkungen für diese Bereiche vorschlägt, wird von der Gemeinde nicht berücksichtigt, da den zukünftigen Vorhabenträgern ein weitgehender Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstückes unter Wahrung der dann erforderlichen vorhabenbezogenen Selbstschutzmaßnahmen, eingeräumt werden soll. Die Gemeinde geht davon aus, dass der notwendige Immissionsschutz im Zuge der konkreten Vorhabenplanung durch entsprechende Anordnung der Gebäude, etc. durch den Vorhabenträger hergestellt werden kann.

Daher beschränkt sich die Gemeinde im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Option 3 und setzt entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß den Vorgaben des Gutachtens fest.

Dazu werden die definierten Lärmpegelbereiche, aus denen die entsprechenden Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können, in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 definiert, dass schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich sind. Die Gemeinde empfiehlt, Wert auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden.

Verkehrslandeplatz Ganderkesee

Das Nds. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich innerhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee befindet, weshalb mit erhöhtem Flugbetrieb und damit verbundenen Lärmemissionen zu rechnen ist.

Die Gemeinde weist daraufhin, dass die zukünftigen Nutzer im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die durch den Flugbetrieb verursachten Emissionen als ortsüblich hinzunehmen haben.

3.4 Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Altlasten vor. Im NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Alttablagerungen verzeichnet (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im bestehenden System.

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die Versorgungsträger EWE Netz AG, Deutsche Telekom Technik GmbH, Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) und der OOWV haben auf Infrastruktureinrichtungen im oder in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen. Im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanungen sind die Versorgungseinrichtungen durch den Vorhabenträger selbstständig zu ermitteln und entsprechende Abstimmungen mit dem jeweiligen Träger durchzuführen.

3.6 Kampfmittel

Die Luftbilder wurden in Hinblick auf Kampfmittel vollständig ausgewertet. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 16.04.2021 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und kein weiterer Handlungsbedarf empfohlen wird.

3.7 Belange der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen

Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

3.8 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand

Der rd. 0,16 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst bereits als Wohngebiet festgesetzte Flächen des Ursprungs-Bebauungsplans. Die Änderungsfläche liegt im südöstlichen Teil des Wohngebiets des Bebauungsplans „Im Neuen Lande“. Planungsrechtlich handelt es sich somit um ein Wohngebiet.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Falkenburg der Gemeinde Ganderkesee und liegt an den Straßen „Hauptstraße“ (K343) im Süden und „Am Lohfelde“ im Osten. Das Grundstück ist bereits bebaut. Das Gebäude, welches jedoch zur Verwirklichung der Planungsziele abgerissen werden soll, besteht aus mehreren Wohneinheiten mit Nebenanlagen (Garage, Carport, Schuppen, überdachtes Holzlager). Es steht seit mehreren Monaten leer. Die Gartenflächen sind durch ruderalisierte Rasenflächen sowie Ziersträucher und einige Gehölze charakterisiert. Besonders prägend sind zwei alte Stieleichen, welche randlich außerhalb des Änderungsbereiches an der Straße Am Lohfelde wachsen und mit dem Kronentraufbereich bis über das Dach des Bestandsgebäudes in den Änderungsbereich hineinragen.

Zu den beiden Altbäumen liegt ein Fachgutachten vor, welches insbesondere Vitalität und Sicherheit beurteilt.³ Demnach weisen beide Bäume Höhen um 20 m und Stammdurchmesser von rd. 100 cm auf. Die südliche Eiche weist eine befriedigende Vitalität auf, auch wenn am Stammfuß in einem kleinen Segment ein Pilzbefall (Lackporling) festgestellt wurde. Dieser lässt keine Auswirkungen auf Bruch- oder Standsicherheit erkennen. Die Krone zeigt gekappte Äste und Totholz, baumpflegerische Maßnahmen werden als notwendig eingestuft. Die nördliche Eiche weist ebenfalls eine befriedigende Vitalität auf. Zur Krone sind Totholz und ein Pflegerückstand verzeichnet, auch hier werden baumpflegerische Maßnahmen als notwendig eingestuft.

Für die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude wurde eine Artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt, mit einem besonderen Fokus auf Fledermäuse, Vögel und Hornissennester.⁴ Die Ergebnisse zu aktuellen Besiedelungsspuren und faunistischen Potenzialen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes sowie die Garage sind vollständig nach außen geschlossen, alle Fenster und Türen sind intakt bzw. abgedichtet, es

³ Baumbüro Dipl.-Ing. Klaus Schöpe: Baumgutachten 2 Stiel-Eichen (Quercus robur) Am Lohfelde/ Hauptstraße 42, 27777 Ganderkesee. April 2020

⁴ NWP Planungsgesellschaft mbH: Artenschutzrechtliche Kontrolle für den geplanten Abriss des Gebäudes Hauptstraße 42, Gemeinde Ganderkesee. Stand: 02.03.2021

bestehen keine Einflugmöglichkeiten und wurden auch keine Besiedelungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt.

- Die Dachböden des Hauptgebäudes weisen größere Löcher und Spalten auf. Der Dachboden im vorderen Gebäudeteil wies Ratten- oder Siebenschläferkot auf, der Dachboden im mittleren Gebäudeteil wies kleine Wespen-Nester am Dachfirst auf (ohne aktuellen Aus- oder Einflug), auf dem Dachboden im hinteren Gebäudeteil wurden viele zerbrochene Nusschalen gefunden. Diese können auf einen Siebenschläfer hinweisen. Hinweise auf Fledermausquartiere oder Vogelnester wurden auf keinem Dachboden gefunden. Spaltenquartiere (beispielsweise der Zwergfledermaus) können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.
- In einem an der Hauswand äußerlich angebrachten Postkasten wurde ein Vogelnest (vermutlich Hausrotschwanz o.ä.) festgestellt.
- Unter den Dachvorsprüngen von Wohnhaus und Carport wurden keine Schwalbennester festgestellt.
- Am Schuppen und Holzlager im Garten wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere oder Vogelnester festgestellt. Futterreste (Nüsse, Sonnenblumenkerne) weisen jedoch erneut auf einen Siebenschläfer hin. Ggf. befand sich auch ein Schlafplatz dieser Art in der Dämmwolle.

Der Bodentyp im Änderungsbereich ist in der Bodenübersichtskarte als mittlerer Podsol-Pseudogley klassifiziert. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Bebauung von deutlich anthropogen veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.⁵

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper Hunte Lockergestein rechts zugeordnet. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der chemische Zustand dieses Grundwasserkörpers als schlecht, der mengenmäßige Zustand als gut klassifiziert.⁶

Das Lokalklima wird durch die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die umliegende Wohnbebauung geprägt. Als besondere Wertigkeit sind die beiden Altbäume zu nennen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Durch die Änderungen der planerischen Festsetzungen ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl wird von 0,25 auf 0,3 erhöht. Zudem wird eine Überschreitung um 80% ermöglicht (anstatt bisher um bis zu 50 %). Hierdurch ergibt sich insgesamt eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit von rd. 271 m². Auch wenn keine besonderen Wertigkeiten von Biototypen und Böden betroffen sind, wird diese Erhöhung

⁵ NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50); Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff am 30.03.2021

⁶ <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>. Zugriff am 30.03.2021

der versiegelbaren Fläche als erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter eingestuft.

- Im Ursprungs-Bebauungsplan sind vier Bäume im nordwestlichen und südwestlichen Abschnitt des Änderungsbereichs zum Erhalt festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird auf diese Festsetzung verzichtet, um die Möglichkeiten zur Nachverdichtung innerhalb des Änderungsbereichs nicht übermäßig einzuschränken. Der Verzicht auf diese Erhaltsfestsetzung wird ebenfalls als erhebliche Beeinträchtigung (Schutzgut Biotypen) eingestuft.
- Mit der Änderung werden zusätzliche Regelungen zum Erhalt zweier Altbäume (Stieleichen) an der Straße Am Lohfelde getroffen, deren Kronentrauf- und Wurzelbereich in den Änderungsbereich hineinreicht. Dort wird nunmehr die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche reduziert, weiterhin wird durch eine textliche Festsetzung auf den Schutz des Kronentraufbereichs hingewirkt (Ausschluss von Nebenanlagen, Versiegelungen, Materialablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen u.ä.). Hierdurch werden Beeinträchtigungen der beiden prägenden Altbäume vermieden, und zwar über die Regelungen des bisherigen Planrechts hinaus.

Bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten die Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zum vorgesehenen Gebäuderückbau wurde eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt (s.o.). Ergänzend ist vorliegend auch die absehbare Inanspruchnahme der Gartenfläche zu thematisieren. Hier sind Vorkommen siedlungstoleranter Brutvögel sowie an größeren Gehölzen auch Vorkommen von Fledermausquartieren möglich.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Verboten des besonderen Artenschutzes lässt sich wie folgt beurteilen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Der Verbotstatbestand lässt sich im Regelfall durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden, insbesondere eine Durchführung der Maßnahmen (Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Baufeldfreimachung) außerhalb sensibler Zeiten und/ oder eine erneute Kontrolle auf aktuelle Vorkommen kurzfristig vor den Baumaßnahmen, bei entsprechenden Nachweisen dann Einzelfall-bezogene Schutzmaßnahmen.

Zum Rückbau des Gebäudes und der Nebengebäude empfiehlt das Fachgutachten diesbezüglich insbesondere eine erneute Kontrolle auf ein- und ausfliegende Fledermäuse, wenn der Gebäudeabriss während der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgt (Ende März bis Mitte November), sowie eine Durchführung des Gebäuderückbaus während der Aktivitätszeit des Siebenschläfers (April bis Oktober) in Verbindung mit einer erneuten Kontrolle und ggf. Vergrämnungsmaßnahmen.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren (während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Besonders störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Eine Zerstörung aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden (vgl. Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung).

Erneut wiedergenutzte Lebensstätten unterliegen jedoch einem ganzjährigen Schutz. Allerdings wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Dies kann auch durch entsprechende Maßnahmen unterstützt werden.

Im Hinblick auf den Gebäuderückbau empfiehlt das Fachgutachten diesbezüglich die Installation von vier geeigneten handelsüblichen Fledermauskästen, von drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie von zwei Schläferkobeln in der Umgebung.

Im Hinblick auf potenzielle, dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten an den zu fällenden Gehölzen ist eine Kontrolle vor Durchführung der Fällung und – im Falle der Feststellung solcher Lebensstätten – eine Installation geeigneter Quartiershilfen zur Wahrung der ökologischen Funktion möglich.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Natura 2000-Verträglichkeit, naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- und Vogelschutzgebiet *Hasbruch* (2916-301) rd. 950 m nördlich des Plangebietes mit ausgedehnten Laubwäldern auf lehmigen bis sandigen Geestböden. Zwischenliegend finden sich sowohl die Siedlungsflächen von Falkenburg als auch die Autobahn A 28, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele zu erwarten sind. Die FFH-Verträglichkeit ist gegeben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Mit der „Friedenseiche in Falkenburg“ kommt in einer Entfernung von etwa 150 m in südöstlicher Richtung ein geschützter Landschaftsbestandteil vor (GLB OL 00210). Für das nördliche Umfeld sind einzelne Wallhecken verzeichnet. Nachteilige Auswirkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (Entwurf 2020) werden für den Änderungsbereich keine landschaftsplanerischen Zielvorgaben dargestellt, da der Bereich den Siedlungsflächen gemäß FNP zuzuordnen ist.

3.9 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Falkenburg der Gemeinde Ganderkesee und in direkter Nähe zum Ortskern mit zahlreichen Geschäften und Infrastruktureinrichtungen. Zudem ist das Plangebiet über den Bahnhof sowie nahe liegende Bushaltestellen sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Damit werden Verkehre in innerörtlichen Bereichen minimiert.

Der Bebauungsplan trifft keine Vorgaben zur Gebäudeausrichtung. Eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen ist möglich, so dass die Gebäude mit Solaranlagen und Photovoltaik ausgestattet werden können. Eine Süd- oder Westausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Außerdem werden Maßnahmen getroffen, um die beiden Altbäume an der Straße „Am Lohfelde“ vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hierdurch kann auch deren ausgleichende Wirkung im Siedlungsklima unterstützt werden.

3.10 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf die Geschlechter sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne abzuwägen zu berücksichtigen.

Diesem Erfordernis kommt die vorliegende Bauleitplanung nach. Von der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete bzw. der Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, können alle Bevölkerungsschichten gleichermaßen profitieren. Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Vorgaben zu speziellen Wohnformen (z.B. Altenwohnen). Diese sind im Bebauungsplan ebenso möglich wie kleinere Geschossbauten oder freistehende Einfamilienhäuser.

3.11 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass, sofern im Zuge des Änderungsbereiches Baumaßnahmen erfolgen, Hinweise und

Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenservern hinterlegt sind. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Veränderung gegenüber dem aktuell wirksamen Bebauungsplan. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dem Siedlungsumfeld entsprechend, das im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt wird, werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO für nicht zulässig erklärt, da diese sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang nicht einfügen würden.

Demgemäß sind nicht zulässig

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

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA wird in die Teilbereich WA 1 (im Süden) und WA 2 (im Norden) gegliedert. Die Gliederung bezieht sich auf die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) und die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 einheitlich getroffen.

Um sicherzustellen, dass sich auch zukünftige Bauvorhaben in das bestehende Siedlungsbild einfügen, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes für erforderliche Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) ausreichend zu dimensionieren, wird abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO (50 %) eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ I (0,3) um bis zu 80 % ermöglicht. Damit können weitere 24 % des Baugrundstückes für die Errichtung von Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, so dass zusammengefasst maximal 54 %

des Baugrundstückes bebaubar sind. Insgesamt wird sichergestellt, dass sich die bauliche Dichte im Rahmen des bisher zulässigen (GRZ 0,25 zuzüglich einer 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit) bewegt und gleichzeitig eine von der Gemeinde grundsätzlich gewollte Innenverdichtung möglich wird.

Um eine verträgliche Dichte zu gewährleisten, wird weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Zudem wird eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB vorgenommen. Es sind maximal 1 Wohneinheit je angefangene 250 qm Baugrundstück zulässig. Das bedeutet, dass von 1 bis 250 qm Baugrundstück eine Wohneinheit errichtet werden kann, ab einer Größe oberhalb von 250 qm eine zweite Wohneinheit, ab einer Größe oberhalb von 500 qm eine dritte Wohneinheit, usw.. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.600 qm. Dementsprechend könnten maximal 7 Wohneinheiten errichtet werden. Die Gemeinde hält jedoch eine maximale Dichte von 6 Wohneinheiten, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Verkehre für angemessen, so dass die Anzahl der Wohneinheiten dementsprechend im Bebauungsplan begrenzt wird.

Neben der baulichen Dichte ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ein wichtiger Aspekt hinsichtlich des Einfügens in die bestehenden Strukturen. Bisher lässt der Bebauungsplan maximal 1 Vollgeschoss im Änderungsbereich und den angrenzenden Flächen zu. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Festsetzung nicht verändert, so dass nach wie vor bauliche Anlagen mit maximal einem Vollgeschoss zulässig sind. Neben der Anzahl der Vollgeschosse setzt der bestehende Bebauungsplan auch eine zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen fest. Auch diese zulässige Gesamthöhe von 10,20 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Straße Im Lohfelde) wird unverändert beibehalten.

4.3 Nicht überbaubare Flächen/Zu- und Abfahrtsverbote

Die nicht überbaubaren Flächen werden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 differenziert behandelt. Im nördlich gelegenen WA 2 sollen entlang der Straße Am Lohfelde keine hochbaulichen Nebenanlagen entstehen, um den öffentlichen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Garagen, Carports oder sonstige Hochbauten einzuengen. Südlich angrenzend im WA 1 liegen die nicht überbaubaren Flächen im Wesentlichen entlang der Straßen Am Lohfelde und Hauptstraße. Hier werden entsprechende Einschränkungen nicht vorgenommen, da der Straßenraum der Hauptstraße ausreichend breit dimensioniert ist. An der Straße Am Lohfelde sind in diesem Bereich zwei erhaltenswerte Bäume (knapp außerhalb des Änderungsbereiches im öffentlichen Straßenraum) vorhanden. Der Wurzelraum und die Äste ragen jedoch in den Änderungsbereich hinein. Zum Schutz der Bäume wird für den Traufbereich der Bäume innerhalb des Änderungsbereiches (bis zum Stamm des nördlichen Baumes) festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen, Versiegelungen, etc. ausgeschlossen sind. Hierdurch wird auch innerhalb des WA 1 entlang der Straße Am Lohfelde in der Tiefe der Traufbereiche der Bäume der an den Straßenraum angrenzende Bereich weitestgehend von unerwünschten Nebenanlagen freigehalten.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches soll ausschließlich im nördlichen Bereich der Straße Im Lohfelde erfolgen. Im südlichen Bereich würden die erhaltenswerten Bäume durch die

mit Zufahren verbundenen Versiegelungen Schaden nehmen. Von der Hauptstraße soll keine Erschließung erfolgen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Ortsdurchfahrt nicht unnötig zu beeinträchtigen. Dementsprechend werden entlang der Hauptstraße und dem südlichen Teil der Straße Am Lohfelde Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden entsprechend der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens getroffen.

Passiver Schallschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Für Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Für Räume an der der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden.

Genereller Hinweis:

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann eine Verträglichkeit zwischen den Auswirkungen des Verkehrs auf der Hauptstraße und den Belangen des gesunden Wohnens im Änderungsbereich hergestellt werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) BauGB

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan.

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Falkenburg“ örtliche Bauvorschriften erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Änderungsbereich der vorliegenden Planung.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltungsvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der örtlichen Bauvorschriften weitestgehend erhalten. Die getroffene Vorschrift nimmt dabei im Wesentlichen die bisher bereits bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 169 auf, so dass sich auch zukünftige Bauvorhaben im Änderungsbereich in den Gesamtsiedlungszusammenhang einfügen.

Dachformen

Um eine topologisch angepasste Dachlandschaft im Ortsteil zu gewährleisten und ortsuntypische Dachformen zukünftig auszuschließen, sind Hauptgebäude mit nur symmetrisch geneigten Dächern als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

Diese Vorschrift zur Dachneigung gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten und Dachaufbauten.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,16 ha.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Gemeindeentwicklung)	17.09.2020
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (Ausschuss für Gemeindeentwicklung)	17.06.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	16.07.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	26.07. – 27.08.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	16.12.2021

Ganderkesee, den 27.01.2022

gez. Wessel

L.S.

Der Bürgermeister